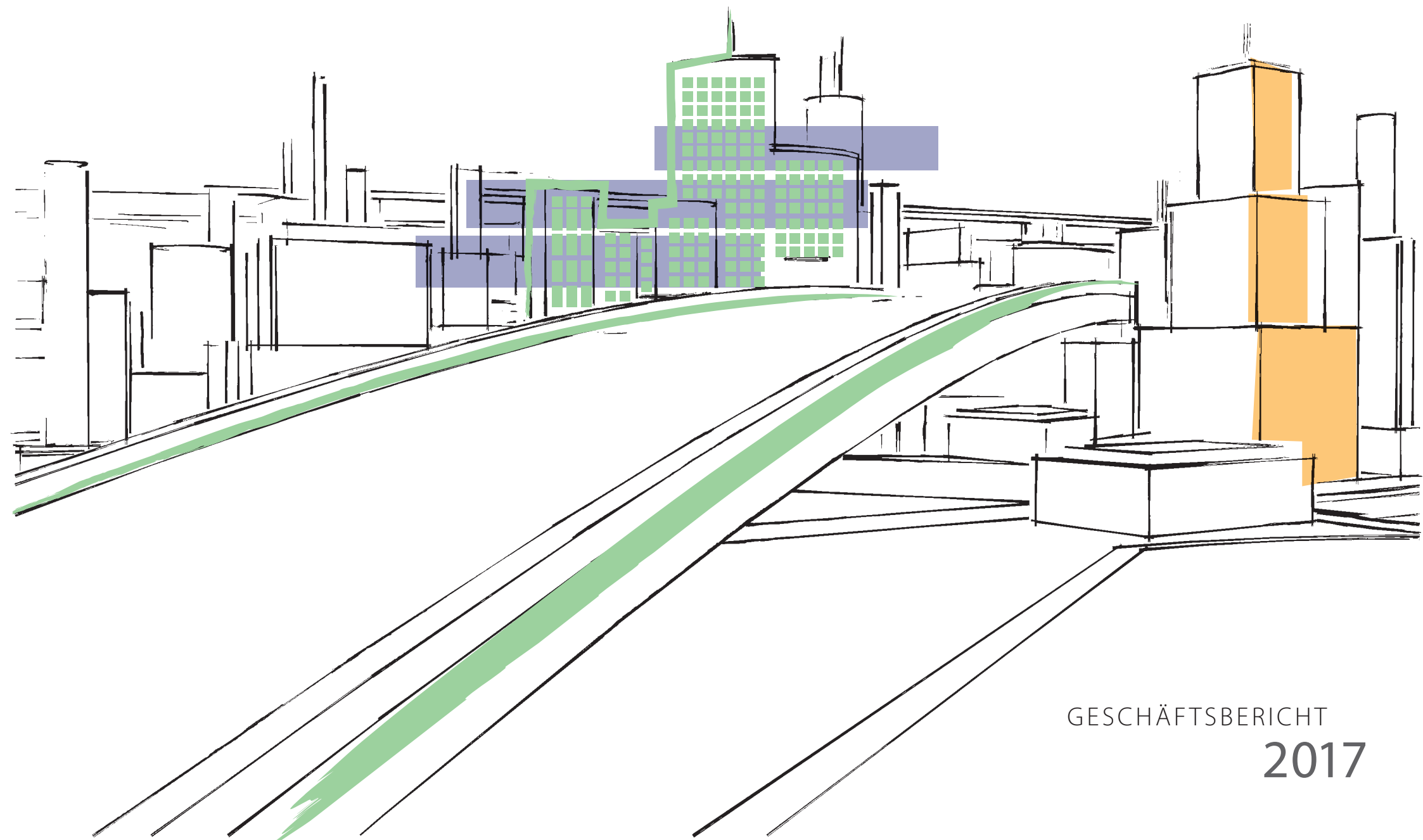




DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2017	2016	Δ
Bruttomieteinnahmen	109,7	111,2	-1 %
Nettomieteinnahmen	93,1	94,5	-1 %
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	21,5	-3 %
Erlöse aus Immobilienverkauf	229,5	318,1	-28 %
Gesamterträge	381,9	473,8	-19 %
Gewinne aus Immobilienverkauf	25,5	23,2	+10 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	29,0	2,3	>100 %
Funds from Operations (FFO)	60,2	47,0	+28 %
EBITDA	136,6	114,9	+19 %
EBIT	105,6	79,6	+33 %
Konzernergebnis	64,4	-29,4*	>100 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	56,5	33,9	+67 %

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro

FFO je Aktie	0,88	0,69	+28 %
Ergebnis je Aktie	0,93	-0,41	>100 %

* im Vorjahr Einmalaufwand von rund 56 Mio. Euro enthalten

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.437,2	1.583,4
Eigenkapital	828,9	757,0
Finanzschulden	1.405,7	1.450,4
Bilanzsumme	2.341,3	2.395,5
Loan-to-Value (LTV) in % *	57,0	59,9

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	2017	2016	Δ
EPRA-Ergebnis	56,9	44,1	+29 %
EPRA-NAV	900,0	880,0	+2 %
EPRA-NNAV	931,4	821,0	+13 %

EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro

EPRA-Ergebnis je Aktie	0,83	0,64	+30 %
EPRA-NAV je Aktie	13,12	12,83	+2 %
EPRA-NNAV je Aktie	13,58	11,97	+13 %

Operative Kennzahlen	2017	2016
Vermietungsleistung in Mio. Euro	40,2	32,1
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	5,2	4,3
Leerstandsquote in % **	9,9	11,8

* ohne Warehousing

** Commercial Portfolio, ohne Warehousing und Projektentwicklungen

AN DIE AKTIONÄRE	02
------------------	-----------

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT	04
--	-----------

DYNAMIK SCHAFFT WERTE	11
-----------------------	-----------

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	28
-------------------------------	-----------

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	44
– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	46
– Geschäftsverlauf	50
– Finanzinformationen	70
Nachtragsbericht	80
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	81
Sonstige Angaben	95

KONZERNABSCHLUSS	101
------------------	------------

Gewinn- und Verlustrechnung	102
Gesamtergebnisrechnung	103
Bilanz	104
Kapitalflussrechnung	106
Eigenkapitalveränderungsrechnung	107
Anhang	108
Bestätigungsvermerk	158

CORPORATE GOVERNANCE	162
----------------------	------------

Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung	163
Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	166
Vergütungsbericht	169

BERICHT DES AUFSICHTSRATS	173
---------------------------	------------

ÜBERSICHTEN	177
-------------	------------

Beteiligungsübersichten	178
Stimmrechtsmitteilungen	181
Glossar	184
Quartalsübersicht	186
5-Jahresübersicht	187
Portfolio	188
Vorstand	190

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

die konjunkturelle Entwicklung verlief im vergangenen Jahr günstiger als von vielen Experten erwartet. Die Unsicherheiten internationaler Handelspolitik, politisches Kräftenessen in der Eurozone und die sich hinziehenden Brexit-Diskussionen hatten nur begrenzt hemmende Effekte auf die deutsche Wirtschaft. Im Gegenteil: Beim Beschäftigungsstand wurden bis Ende 2017 neue Höchstmarken erreicht, und die Attraktivität des Standorts Deutschland ist für internationale Investoren weiter gestiegen, wie auch die Umsätze am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt zeigen. Dass mit knapp 57 Mrd. Euro Transaktionsvolumen ein neuer Rekord verzeichnet wurde, ist starken Vermietungsmärkten bei florierender Wirtschaft, allerdings auch den gestiegenen Preisen für attraktive Anlageprodukte zu verdanken. Der noch niedrige Leitzins der EZB hat, in Verbindung mit der konjunkturellen Erholung, das lebhafte Geschehen an den Immobilienmärkten befeuert. Büroimmobilien rangieren ganz oben in der Gunst der Anleger – die 25 Mrd. Euro Transaktionsvolumen, die auf diese Asset-Klasse entfielen, sind nach 2007 das zweithöchste jemals notierte Transaktionsvolumen. Gleichzeitig lag die Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Immobilienhochburgen bei durchschnittlich 3,27 Prozent – 29 Basispunkte unter dem Jahresendwert 2017.

Wir haben als Investor und Asset-Manager die Herausforderung, in diesem zinsgetriebenen und nach adäquaten Anlagemöglichkeiten suchenden Umfeld eine starke Rendite zu erwirtschaften, erfolgreich gemeistert. Dazu haben wir das Ertrags- und Finanzfundament der DIC Asset AG gestärkt und konnten unsere für 2017 anvisierten Finanzziele vollumfänglich erreichen. Insbesondere zählt sich unsere zur Jahreswende 2016/2017 vorgenommene Portfoliorefinanzierung wie geplant aus.

Die wichtigsten Gesamtergebnisse für unser Unternehmen sind:

- Der FFO (Funds from Operations), die entscheidende Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung, stieg signifikant um 28 Prozent auf 60,2 Mio. Euro.
- Der Zinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent deutlich gesunken.
- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wuchs um 67 Prozent auf 56,5 Mio. Euro.
- Der Verschuldungsgrad (LtV) sank weiter auf nunmehr 57,0 Prozent.
- Das Konzernergebnis haben wir mit 64,4 Mio. Euro mehr als verdoppeln können – und zwar im Vergleich zu dem bereinigt positiven Vorjahresergebnis.

Diese Gesamtentwicklung begründet sich aus wichtigen Fortschritten in allen Segmenten unseres Geschäftsmodells:

- Die Vermietungsleistung lag mit 40,2 Mio. Euro weiter auf hohem Niveau.
- Wir haben die Qualität unseres Commercial Portfolios gesteigert. Die Mieteinnahmen wuchsen like-for-like um 1,4 Prozent und die Leerstandsquote nahm von 11,8 Prozent auf 9,9 Prozent ab.
- In unserem Fondsgeschäft stieg das Investmentvolumen von 1,2 Mrd. Euro auf aktuell rund 1,5 Mrd. Euro. Es ist weiter auf Wachstumskurs mit steigenden Ergebnisbeiträgen.
- Im Segment Other Investments haben wir sowohl hohe Beteiligungserträge als auch wachsende Erlöse aus dem Drittgeschäft mit Management-Dienstleistungen zu verzeichnen. Die Assets under Management liegen bei 1,3 Milliarden Euro.

Mit dem Umtausch unserer WCM-Aktien in eine Beteiligung an der TLG Immobilien AG hat die DIC Asset AG einen einmaligen Sonderertrag von 19,3 Mio. Euro erzielt, der zum Teil als Sonderdividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden soll. Zudem haben wir unsere Beteiligung an der TLG AG erhöht. Das WCM/TLG-Engagement hat uns im abgelaufenen Geschäftsjahr attraktive laufende Beteiligungserträge in Höhe von 3,7 Mio. Euro beschert.

Zusammenfassend: 2017 war ein Jahr, in dem das hybride Geschäftsmodell der DIC Asset AG das starke Zusammenwirken der vorhandenen Expertise in allen Bereichen erfolgreich unter Beweis gestellt hat. Wir haben in unseren relevanten Märkten mit intensiver operativer Arbeit und mit Entscheidungsfreude Wesentliches bewegt – entsprechend unserem Firmenmotto „Dynamik schafft Werte“.

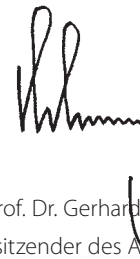
Das gute Ergebnis veranlasst uns, zusätzlich zu der bereits angekündigten Sonderdividende von 20 Cent der Hauptversammlung eine Erhöhung unserer regulären Dividende um 10 % zu empfehlen und insgesamt 0,64 Euro je Aktie zur Ausschüttung an unsere Aktionäre vorzuschlagen.

Des Weiteren bieten wir unseren Aktionären erstmalig an, sich die Dividende bar oder in Form von DIC-Aktien auszahlen zu lassen.

2018 werden wir den eingeschlagenen strategischen Weg konsequent fortsetzen. Im Interesse unserer Aktionäre richten wir unser Augenmerk auf die Stabilität und Attraktivität der DIC Asset AG, indem wir die Ertragskraft unseres Portfolios ausbauen und die Erlöse aus dem Fondsmanagement wie auch aus dem Drittgeschäft weiter steigern. Als aktiver, gut vernetzter Marktteilnehmer werden wir erneut unsere Chancen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt nutzen, um im Interesse unserer Aktionäre eine starke Rendite aus sich ergänzenden Ertragsquellen zu erwirtschaften. Mit unserer erwiesenen Expertise im Immobilien- und Transaktionsmanagement, einem nachhaltigen Cashflow sowie den vorteilhaften Finanzstrukturen, über die wir heute bereits verfügen, sehen wir uns dafür bestens aufgestellt.

Das gute Ergebnis unseres Unternehmens wurde ganz entscheidend durch den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geprägt, denen wir dafür unseren herzlichen Dank aussprechen wollen. Unser Dank gilt zugleich unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen und die Unterstützung bei der Umsetzung unserer gemeinsamen Ziele. Ihre Unterstützung ist ein wertvoller Beitrag zur beständigen erfolgreichen Weiterentwicklung unseres Unternehmens.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Sonja Wäntges
Vorsitzende des Vorstands

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutscher Aktienmarkt

Der deutsche Leitindex DAX verbuchte 2017 das sechste Gewinnjahr in Folge und erzielte auf Jahressicht ein Plus von 13%. Zu dem Jahresgewinn trug insbesondere die anhaltend lockere Geldpolitik der Notenbanken weltweit bei, auch wenn die US-Notenbank seit einiger Zeit die Zinsen – allerdings in kleinen Schritten – erhöht und die Europäische Zentralbank im Oktober durch das schrittweises Zurückfahren der monatlichen Anleihekäufe den Einstieg in den Ausstieg aus ihrer expansiven Geldpolitik ankündigte. Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau herrscht Anlagedruck; interessante Renditen sind mit Unternehmens- oder Staatsanleihen kaum mehr zu erwirtschaften, sodass Investoren verstärkt auf Aktien und Immobilien setzen.

Neben der Geldpolitik profitierten die Börsen aber auch verstärkt von bestechenden Konjunkturdaten. In Deutschland läuft die Wirtschaft auf Hochtouren, Bruttoinlandsprodukt und wirtschaftliche Frühindikatoren wie das Ifo-Stimmungsbarometer erreichten 2017 neue Rekordwerte. Die Wirtschaft im Euro-Raum gewann nochmals an Schwung und die Weltwirtschaft wuchs kräftig, und zwar in nahezu allen großen Volkswirtschaften synchron. Die Unternehmensgewinne stiegen und lassen höhere Dividenden erwarten. Die zum Jahresende verabschiedete Steuerreform in den Vereinigten Staaten befeuerte bei den in Amerika tätigen Unternehmen die Erwartung kräftiger Ertragssteigerungen.

Geopolitische Krisen wie der anhaltende Nordkorea-Konflikt und politische Unsicherheiten wie die Brexit-Verhandlungen, wichtige Wahlen in Europa, die politischen Ereignisse in der Türkei und die schwer einzuschätzende Wirtschaftspolitik der USA konnten den Aufwärtstrend an den Börsen, wenn überhaupt, nur kurzfristig beeinflussen. Auch die Volatilitäten an den Aktienmärkten sanken auf historische Tiefststände.

Eine noch bessere Performance des DAX, der im Jahresverlauf die Marke von 13.000 durchbrach und nach einem Jahreshoch von 13.478,86 im November das Jahr 2017 knapp unter 13.000 bei 12.917,64 schloss, wurde durch den starken Euro verhindert, der die Gewinnaussichten exportorientierter Unternehmen schmälert. Die Gemeinschaftswährung stieg 2017 gegenüber dem Dollar um gut 15%.

DIC Asset AG schlägt den DAX

Die DIC Asset AG-Aktie startete mit 9,10 Euro per 30. Dezember 2016 stabil in das Jahr 2017 und gewann im Jahresverlauf an Dynamik. Nach zwei Ausbruchsversuchen über die Marke von 10 Euro im Juni und August gelang der Gesellschaft im Zuge der breiten Aufwärtsbewegung des Markts und der starken 9-Monatszahlen der Sprung über 11 Euro auf eine Jahresspitze von 11,03 Euro Anfang November. Diese Spitze konnte letztlich nicht ganz gehalten werden, die Aktie bewegte sich aber bis zum Jahresende deutlich über 10 Euro und erreichte am 29. Dezember 2017, dem letzten Handelstag des Jahres, einen Schlusskurs von 10,53 Euro, was einem Jahres-Plus von 16 % entspricht. Dadurch erhöhte sich die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG im Jahresvergleich um knapp 100 Mio. Euro auf 722 Mio. Euro (Vorjahr: 624 Mio. Euro). Mit dieser Wertentwicklung konnte die Aktie der DIC Asset AG sowohl den DAX (+ 13 %) als auch den branchenspezifischen Index EPRA/NAREIT Developed Europe (+ 9 %) schlagen. Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende von 0,40 Euro betrug die Wertentwicklung der Aktie im Gesamtjahr 2017 sogar 20%.

WERTENTWICKLUNG

(bei Wiederanlage der Dividende; indexiert)



BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	68.577.747 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	68.577.747
WKN/ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat / Streubesitz	69,8%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF, HSBC Trinkaus

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		2017	2016
Net Asset Value je Aktie	Euro	13,12	12,83
FFO je Aktie	Euro	0,88	0,69
FFO-Rendite ⁽²⁾	%	8,4	7,5
Dividende je Aktie	Euro	0,44 ⁽³⁾	0,40
Sonderdividende je Aktie	Euro	0,20 ⁽³⁾	0,00
Jahresschlusskurs	Euro	10,53	9,10
52-Wochen-Hoch	Euro	11,03	9,43
52-Wochen-Tief	Euro	8,96	7,28
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	722	624

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

(3) vorgeschlagen

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

Name	DIC Asset AG-Anleihe 13/18	DIC Asset AG-Anleihe 14/19	DIC Asset AG-Anleihe 17/22
ISIN	DE000A1TNJ22	DE000A12T648	DE000A2GSCV5
WKN	A1TNJ2	A12T64	A2GSCV
Kürzel	DICB	DICC	DICD
Segment	Prime Standard für Unternehmensanleihen, Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen, Deutsche Börse	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,750 %	4,625 %	3,250 %
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	175 Mio. Euro	130 Mio. Euro
Fälligkeit	09.07.2018	08.09.2019	11.07.2022

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	2017	2016
DIC Asset AG-Anleihe 13/18		
Jahresschlusskurs	102,1 %	104,5 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	1,65 %	2,69 %
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Jahresschlusskurs	104,0 %	106,0 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	2,18 %	2,30 %
DIC Asset AG-Anleihe 17/22 – emittiert am 11.07.2017		
Jahresschlusskurs	103,5 %	–
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	2,42 %	–

Weitere Anleihe der DIC Asset AG platziert

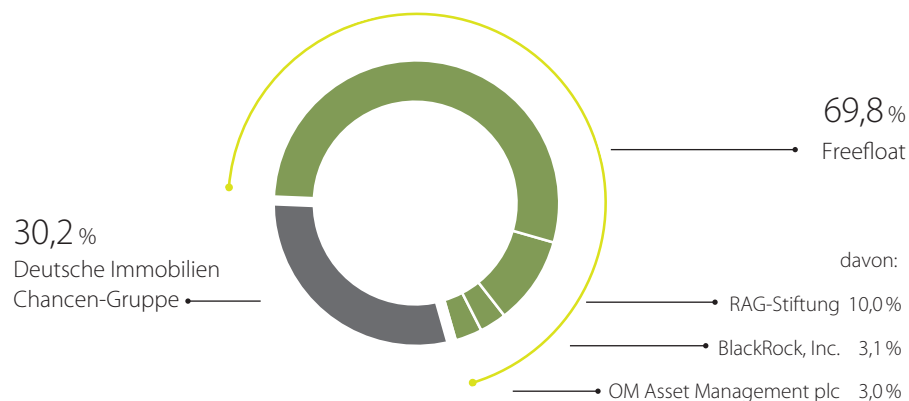
Mit Blick auf das günstige Zinsumfeld hat die DIC Asset AG Anfang Juli 2017 eine weitere Anleihe im Volumen von 130 Mio. Euro bei institutionellen Anlegern platziert. Das Zinspapier ist mit einem gegenüber den vorangegangenen Emissionen deutlich niedrigeren Kupon von 3,250 % ausgestattet. Die aufgenommenen Mittel dienen insbesondere der Ablösung der in 2018 auslaufenden Anleihe aus dem Jahr 2013 und unterstützen die weitere Optimierung der Finanzstruktur der Gesellschaft.

Das Angebot war wie bei früheren Emissionen überzeichnet. Die gelungene Platzierung bestätigt erneut das gute Standing der DIC Asset AG am Kapitalmarkt. Die Anleihe ist an der Börse Luxemburg gelistet. Sie eröffnete am Ausgabebetag mit 99,5 %, notierte danach stetig über 100 % und schloss am 29. Dezember 2017 mit 103,5 %.

Die beiden im Prime Standard der Deutschen Börse AG gehandelten Anleihen verzeichneten auch im Jahr 2017 eine hohe Handelsliquidität und notierten ebenfalls stetig über dem Ausgabekurs. Die DIC Asset AG Anleihe 13/18 schloss am 29. Dezember 2017 mit 102,1 %. Die DIC Asset AG Anleihe 14/19 notierte am 29. Dezember 2017 bei 104,0 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand: Februar 2018

**Aktionärsstruktur: breit aufgestellt**

Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine grundsätzlich stabile Struktur auf, die überwiegend von institutionellen Investoren geprägt ist. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär aktuell 30,2 % der Aktien. Im Laufe des Jahres 2017 fanden einige meldepflichtige Veränderungen im Aktionärskreis statt. Die uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 181. So platzierte die solvia Vermögensverwaltung ihre Beteiligung von 5,11 % an der DIC Asset AG weiter, während zugleich Anfang Juli die RAG-Stiftung mitteilte, dass sie ihren Aktienanteil an der DIC Asset AG von bisher 4,76 % auf 10,01 % aufgestockt hat. Der Streubesitz liegt bei 69,8 %.

Das sichtbare Interesse institutioneller Investoren an unserer Aktie bestätigt uns in unserem nachhaltigen und attraktiven Geschäftsmodell.

Analysten mit positiver Bewertung der DIC-Aktie

Von den derzeit acht Analysten, die regelmäßig über unsere Aktie berichten, geben vier eine Kaufempfehlung mit Kurszielen bis 13,50 Euro ab. Vier Analysten raten zum Halten der Aktie, zum Verkauf rät kein Institut. Diese hohe Wertschätzung führen wir auch auf unseren kontinuierlichen Dialog und die Zusammenarbeit mit den Analysten und Investoren zurück, unter anderem im Rahmen regelmäßiger Roadshows und Konferenzen.

**NORD/LB**

Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Hold	9,60
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	12,00
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold	10,50
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy	12,00
HSBC	Thomas Martin	Buy	13,50
NORD/LB	Michael Seufert	Hold	10,00
ODDO BHF	Manuel Martin	Hold	10,40
Solventis	Ulf van Lengerich	Buy	12,00

Stand: Februar 2018

Höherer regulärer Dividendenvorschlag für 2017 und Ausschüttung einer Sonderdividende, erstmals auch als Aktiendividende

Als wichtiges Instrument der Finanzstrategie verfolgt die DIC Asset AG eine verlässliche Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres hybriden Geschäftsmodells orientiert. Weitere Einflussfaktoren sind die wirtschaftliche Verfassung des Unternehmens sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs. Der Erfolg unseres Geschäftsmodells resultiert aus verlässlichen und stetigen Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres breit gefächerten Portfolios und dem Wachstum zusätzlicher Erträge aus dem Management von Fondsimmobilien. Darüber hinaus liefert unser Geschäftssegment Other Investments, in dem unsere Immobilien- und Finanzbeteiligungen und das Drittgeschäft zusammengefasst sind, attraktive Zusatzerträge, unter anderem in Form von Dividenden.

Zum Jahreswechsel 2016/2017 haben wir mit einer umfangreichen Refinanzierung des Commercial Portfolios unsere Finanzstruktur deutlich optimiert. Dadurch verzeichneten wir im Jahresverlauf 2017 einen signifikanten und nachhaltigen Rückgang der Zinsaufwendungen und der Tilgungsleistungen, wodurch die Ertragskraft und der Cashflow der DIC Asset AG dauerhaft gestärkt werden. Im Zuge der Übernahme der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG durch die TLG Immobilien AG erzielte die DIC Asset AG aus dem Umtausch der WCM-Aktien in TLG-Aktien einen einmaligen Sonderertrag von rund 19 Mio. Euro, der im Berichtszeitraum zu einem deutlichen Anstieg der Erträge aus assoziierten Unternehmen führte.

Durch die signifikante Verbesserung des Zinsergebnisses und des erfolgreichen Assetmanagements im Portfolio konnten wir den FFO – unsere wichtigste operative Kenngröße – 2017 um 28% steigern. An diesem starken operativen Ergebnis möchten wir unsere Aktionäre erneut angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Exklusive einer Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro, die sich aus dem einmaligen Ertrag des Umtauschs der WCM-Aktien in TLG-Aktien ergibt, schlägt der Vorstand der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 eine gegenüber dem Vorjahr um 10% erhöhte Dividendenausschüttung von 0,44 Euro je Aktie vor. Insgesamt sollen dann für das Geschäftsjahr 2017 0,64 Euro je Aktie an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden. Dabei besteht erstmals ein Wahlrecht, die Dividende ausschließlich in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktiendividende“) zu erhalten. Mit einer Dividendenrendite von über 6% bezogen auf den Jahresschlusskurs 2017 gehört die DIC Asset AG damit zu den renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2016 am 11. Juli 2017 in Frankfurt am Main wurde bei sämtlichen Tagesordnungspunkten den Vorschlägen der Verwaltung mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet und die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr um 8% angehobenen Dividende in Höhe von 0,40 Euro je Aktie beschlossen, deren Auszahlung am 14. Juli 2017 erfolgte.

IR-AKTIVITÄTEN 2017

1. QUARTAL

07.01.	UniCredit/Kepler Cheuvreux	
	German Corporate Conference	Frankfurt
15.02.	ODDO Seydler German Conference	Frankfurt
23.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2016*	
22.03.	Commerzbank Residential Property Forum	London
23.03.	12th HSBC Real Estate Conference	Frankfurt
28.03.	Bankhaus Lampe Deutschlandkonferenz	Baden-Baden

2. QUARTAL

27.04.	Solventis Aktienforum 2017	Frankfurt
05.05.	Veröffentlichung Q1 2017*	
02.06.	Baader Alternative Asset Manager Conference	London
29.06.	Roadshow	Frankfurt/Köln/Düsseldorf
30.06.	Roadshow	London

3. QUARTAL

03.07.	Roadshow	München/Hamburg
11.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
03.08.	Veröffentlichung Q2 2017*	
18.09.	6th Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
19.09.	6th Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

03.11.	Veröffentlichung Q3 2017*	
06.11.	Roadshow	London
16.11.	Analystentreffen	Frankfurt
22.11.	DZ Bank Equity Conference 2017	Frankfurt

*mit Conference Call

IR-KALENDER 2018

Stand: Februar 2018

1. QUARTAL

09.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017*	
21.–22.02.	12th ODDO BHF German Conference	Frankfurt
16.03.	Hauptversammlung	Frankfurt
27.03.	Commerzbank German Real Estate Forum	London

2. QUARTAL

12.04.	13th HSBC Real Estate Conference	Frankfurt
20.04.	Bankhaus Lampe Deutschlandkonferenz	Baden-Baden
04.05.	Veröffentlichung Q1 2018*	

3. QUARTAL

30.07.	Veröffentlichung Q2 2018*	
24.–27.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
24.–27.09.	Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

08.11.	Veröffentlichung Q3 2018*	
21.11.	DZ Bank Equity Conference 2018	Frankfurt

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Wir stellen kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Aufgrund der hohen Bedeutung der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations und Corporate Communications direkt dem Vorstand unterstellt. Es wird seit dem 1. Mai 2017 von Nina Wittkopf geleitet.

Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus pflegen wir den direkten Kontakt zu unseren privaten und institutionellen Aktionären sowie Analysten und informieren regelmäßig über alle wichtigen Ereignisse der DIC Asset AG. In Telefonkonferenzen erläutern wir stets unmittelbar nach der Veröffentlichung der Jahresabschluss- und Quartalszahlen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen.

Im abgelaufenen Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen auf insgesamt vier Roadshows und zehn Investorenkonferenzen. Darüber hinaus fand zum Jahresende eine separate Veranstaltung für unsere Analysten statt.

Alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um die DIC Asset AG sind auf unserer Website zeitnah abrufbar und werden kontinuierlich gepflegt. Neben Finanzberichten, Unternehmenspräsentationen und Mitteilungen sind dort auch die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Jahres- und Quartalsberichterstattung und eine detaillierte Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein. Um der wachsenden Bedeutung unseres Fondsgeschäfts gerecht zu werden, sind wir seit Januar 2015 Mitglied der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV).

Orientierung an Nachhaltigkeit

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und der Umwelt bedeutet für uns, vorbildliche und nachhaltige Verfahren konsequent in unsere Geschäftsprozesse einzubinden. Wir orientieren uns dabei an nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsrichtlinien. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zu Gunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten. Als wichtiger Akteur in der Immobilienwirtschaft kommunizieren wir ausführlich den Stellenwert, den Fokus und die Fortschritte im Rahmen einer eigenen Nachhaltigkeitsberichterstattung und wurden hierfür bereits mehrfach von der European Public Real Estate Association (EPRA) ausgezeichnet.

Nationale und internationale

Auszeichnungen

Für unseren Geschäftsbericht haben wir 2017 das zehnte Jahr in Folge in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten: Die internationale Jury der LACP honorierte den Report erneut mit globalem Gold. Zudem wählte die Jury den Bericht branchenübergreifend in die zwanzig besten Berichte Deutschlands.

Bereits zum fünften Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – nach vier Bronze-Awards wurde unser aktueller Nachhaltigkeitsbericht diesmal mit dem EPRA Silber-Award geehrt. Damit wurde unsere letztjährige Umstellung auf das Rahmenwerk der Global Reporting Initiative (GRI) und das transparente Reporting in Anlehnung an die weiteren Empfehlungen der EPRA gewürdigt.



Unser zuletzt veröffentlichter Nachhaltigkeitsbericht steht auf unserer Website zum Download bereit.

DYNAMIK SCHAFFT WERTE



01

KLARE ERFOLGSSTRATEGIE

02

EFFIZIENTE INVESTMENT- UND
ASSETMANAGEMENT-PLATTFORM

03

MEHR QUALITÄT IM PORTFOLIO

04

MEHR ERTRAG MIT FONDS

05

FLEXIBLER ZUGANG ZUM FINANZ- UND
KAPITALMARKT

06

ON TRACK: FINANZSTRUKTUREN OPTIMIERT

07

MEHR WISSENS- UND ENTSCHEIDUNGSDYNAMIK

08

ATTRAKTIVER DIVIDENDENWERT

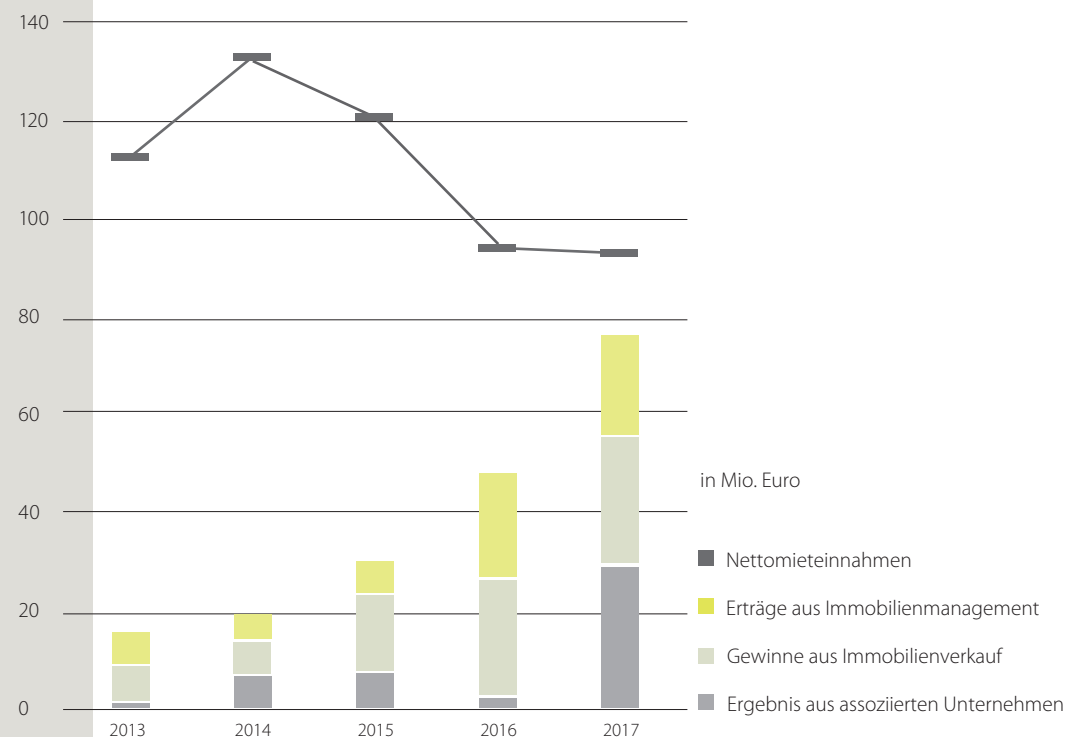
KLARE ERFOLGSSTRATEGIE

Die DIC Asset AG erzielt kontinuierliche Erträge aus sich ergänzenden Aktivitäten in drei Geschäftssegmenten. Unsere profunde Management-Expertise übernimmt dabei eine Querschnittsfunktion.

Das hybride Geschäftsmodell mit mehreren Ertragssäulen macht uns unabhängiger von Marktzyklen und erschließt laufend Chancen zur Renditeoptimierung. Dabei sorgt unser ausgeprägtes Finanzierungs- und Strukturierungs-Know-how für Umsetzungsgeschwindigkeit und Gestaltungssicherheit bei Transaktionen und Beteiligungen.

Gegenüber dem Vorjahr haben wir das Konzernergebnis der DIC Asset AG mehr als verdoppelt.

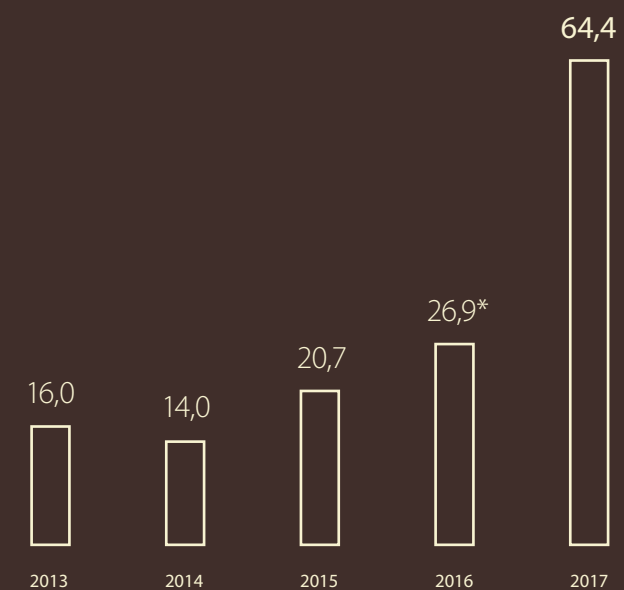
ZUNEHMEND DIVERSIFIZIERTE ERTRAGSQUELLEN





KONZERNERGEBNIS

in Mio. Euro



*bereinigt um Einmalaufwendungen zur Refinanzierung

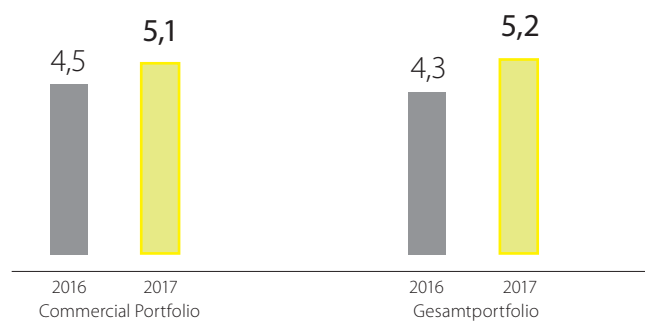
ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



DURCHSCHNITTliche MIETLAUFZEIT

in Jahren*



*ohne Projektentwicklungen und Warehousing

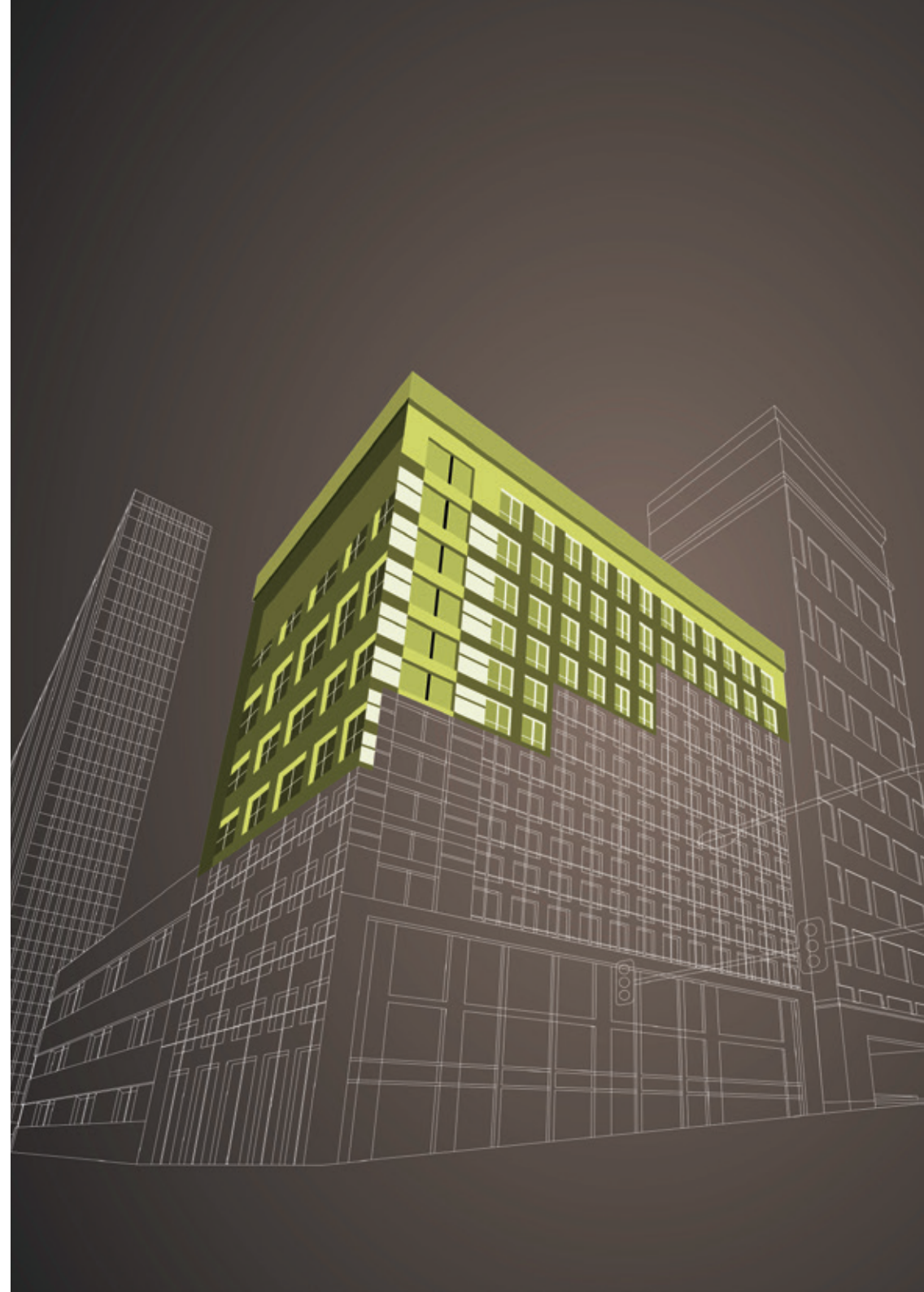
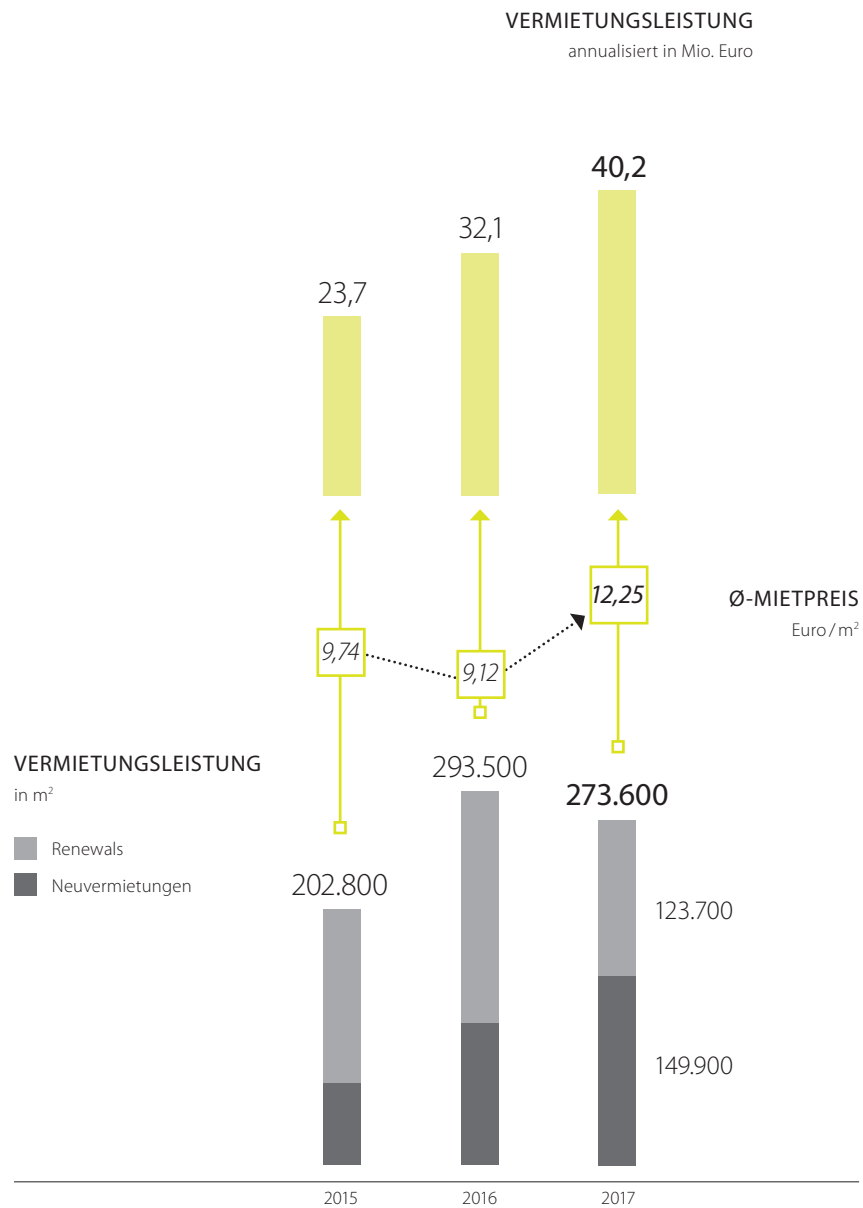
EFFIZIENTE ASSET- UND PROPERTYMANAGEMENT-PLATTFORM

Wir sind am deutschen Immobilienmarkt gut vernetzt.

Mit unserer eigenen Management-Plattform verfügen wir deutschlandweit über die regionale Expertise, um Immobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis für unsere Geschäftsbereiche zu managen. Unsere im Markt verankerten Teams betreuen die Objekte dazu vor Ort.

Der Wert unseres betreuten Vermögens einschließlich unseres Drittgeschäfts beträgt 4,4 Mrd. Euro.

Investoren, die uns als Immobilienmanager mandatieren, profitieren von unserer Bestandsentwicklungs-Kompetenz. Im Laufe des Geschäftsjahres steigerten wir die durchschnittliche Mietlaufzeit in dem uns anvertrauten Bestand von 4,3 Jahren auf durchschnittlich 5,2 Jahre.



MEHR QUALITÄT IM PORTFOLIO

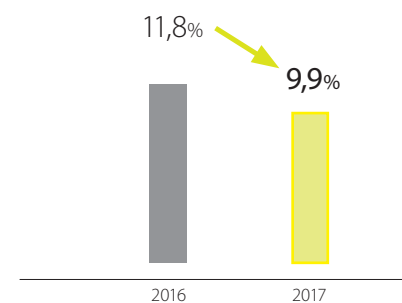
Qualität vor Quantität: Der Renditekompression am Gewerbeimmobilienmarkt begegnen wir mit fokussiertem Asset- und Propertymanagement.

Unsere Vermietungsteams haben 2017, nach einem höheren Anteil von Großabschlüssen im Vorjahr, zahlreiche mittlere und kleine Mietflächen neu unter Vertrag gebracht. Der durchschnittliche Mietpreis der Abschlüsse stieg dabei von 9,12 Euro auf 12,25 Euro pro Quadratmeter.

Neben dem Verkauf von nicht strategischen Immobilien hat zur Optimierung unseres Commercial Portfolios die Vermietungsarbeit einen wesentlichen Beitrag geleistet. Die Like-for-like-Mieteinnahmen unseres Eigenbestands steigerten wir durch Neuabschlüsse und Indexierungen um 1,4 %. Die Leerstandsquote ist per Ende 2017 unter die 10 %-Marke gesunken.

LEERSTANDSQUOTE

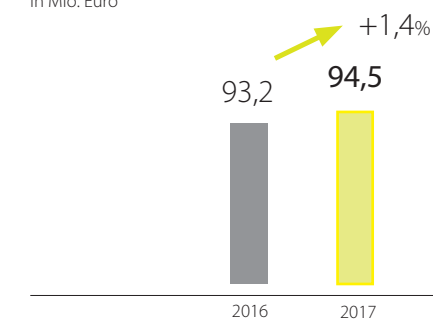
am Jahresende *



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

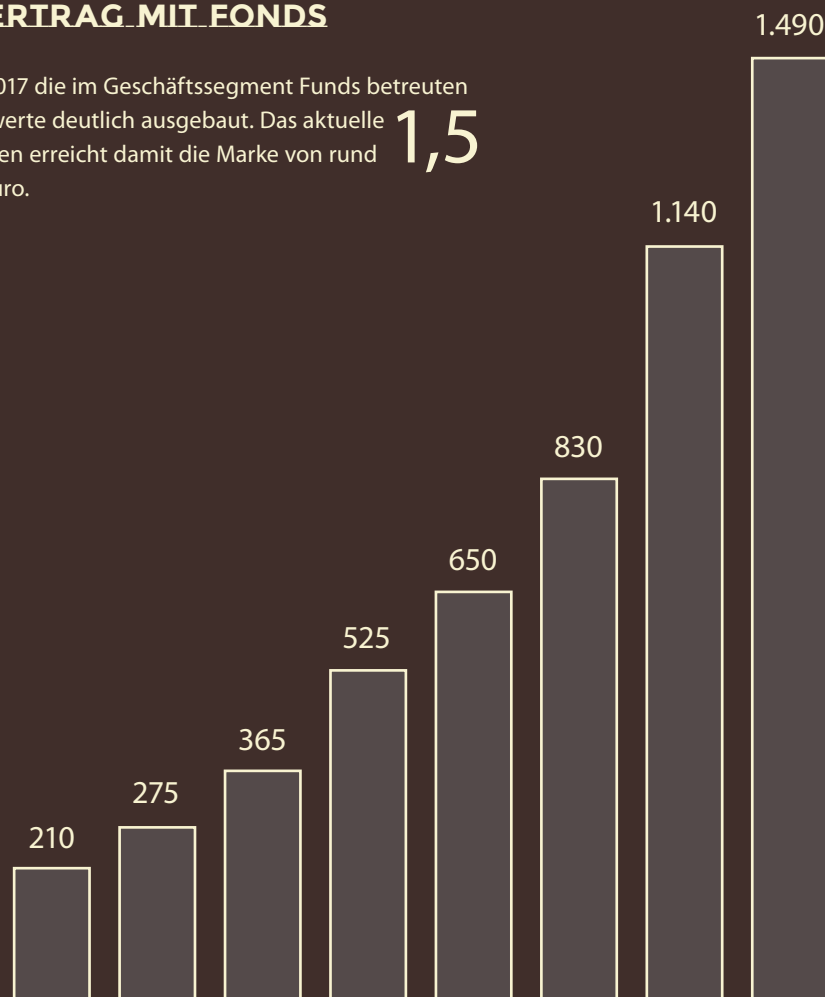
LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

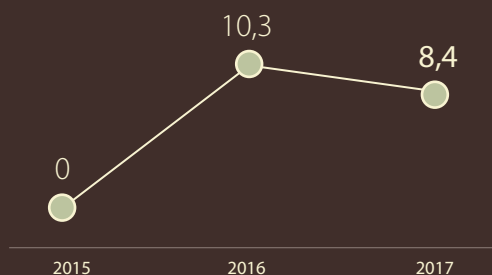
annualisierte
Mieteinnahmen
in Mio. Euro



MEHR ERTRAG MIT FONDS

Wir haben 2017 die im Geschäftssegment Funds betreuten Vermögenswerte deutlich ausgebaut. Das aktuelle Fondsvolumen erreicht damit die Marke von rund **1,5** Milliarden Euro.



SETUP-FEES in Mio. Euro**LAUFENDE / TRANSAKTIONS-FEES****BETEILIGUNGSERTRÄGE****ZWEI NEUE FONDS AM START**

Ende März 2017 haben wir als Anschlussprodukt für den voll platzierten Fonds **DIC Office Balance III** unseren fünften Immobilienspezialfonds gestartet. Für den neuen Fonds **DIC Office Balance IV** mit einem Zielvolumen von rd. 240 Mio. Euro wurde rund ein Drittel des Volumens mit einem Startportfolio hinterlegt.

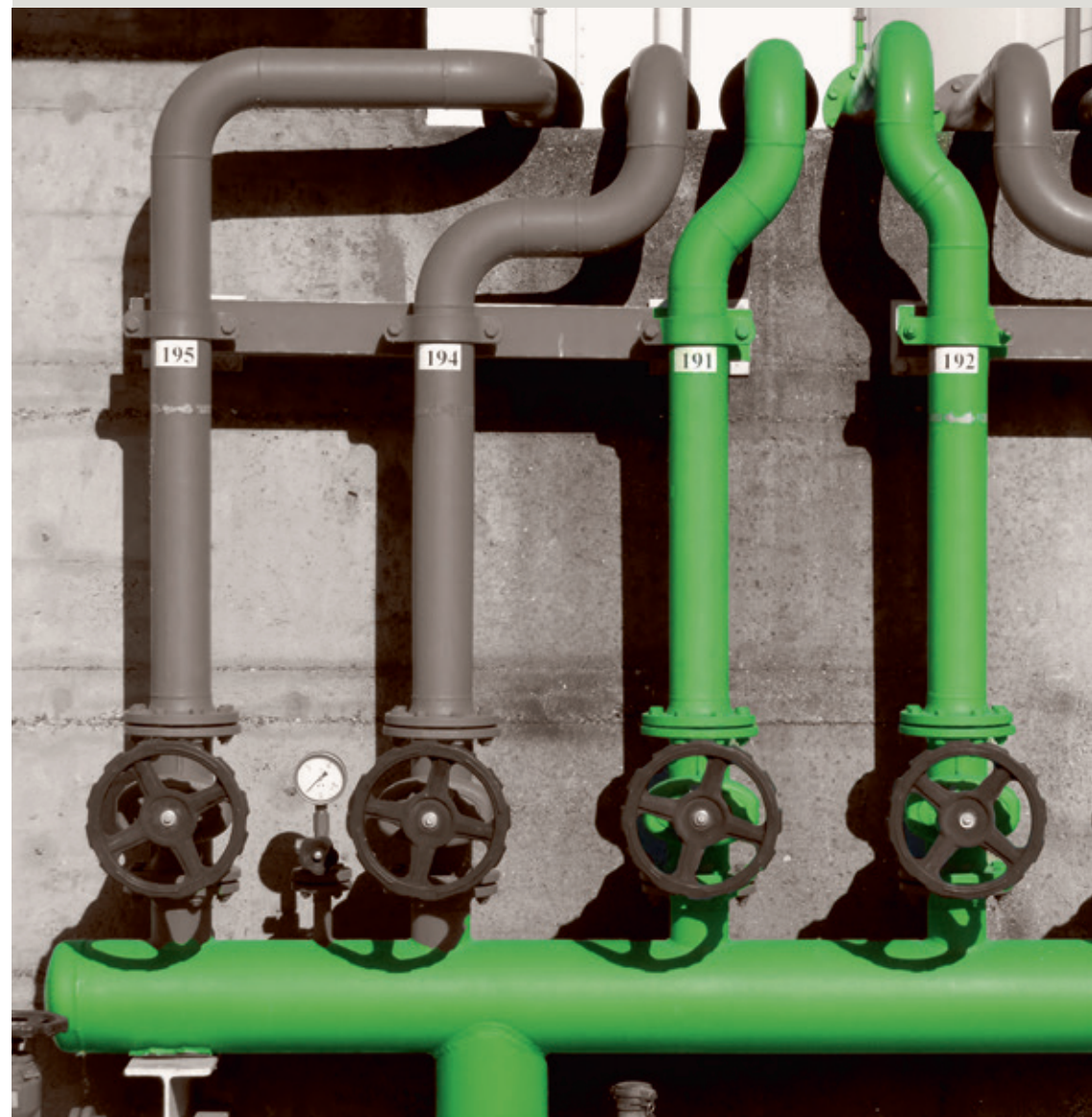
Anfang Oktober 2017 haben wir mit dem **DIC Retail Balance I** einen sechsten Fonds aufgelegt, dessen Investmentfokus auf cash-flow-starken Einzelhandelsimmobilien liegt. Der **DIC Retail Balance I** ist nach dem **DIC HighStreet Balance** der zweite von uns initiierte Retail-Fonds. Eingbracht haben wir ein Startportfolio von drei Nahversorgungs- und Fachmarktzentren im Gesamtvolumen von 190 Millionen Euro. Das Zielvolumen liegt bei rund 250 Millionen Euro.

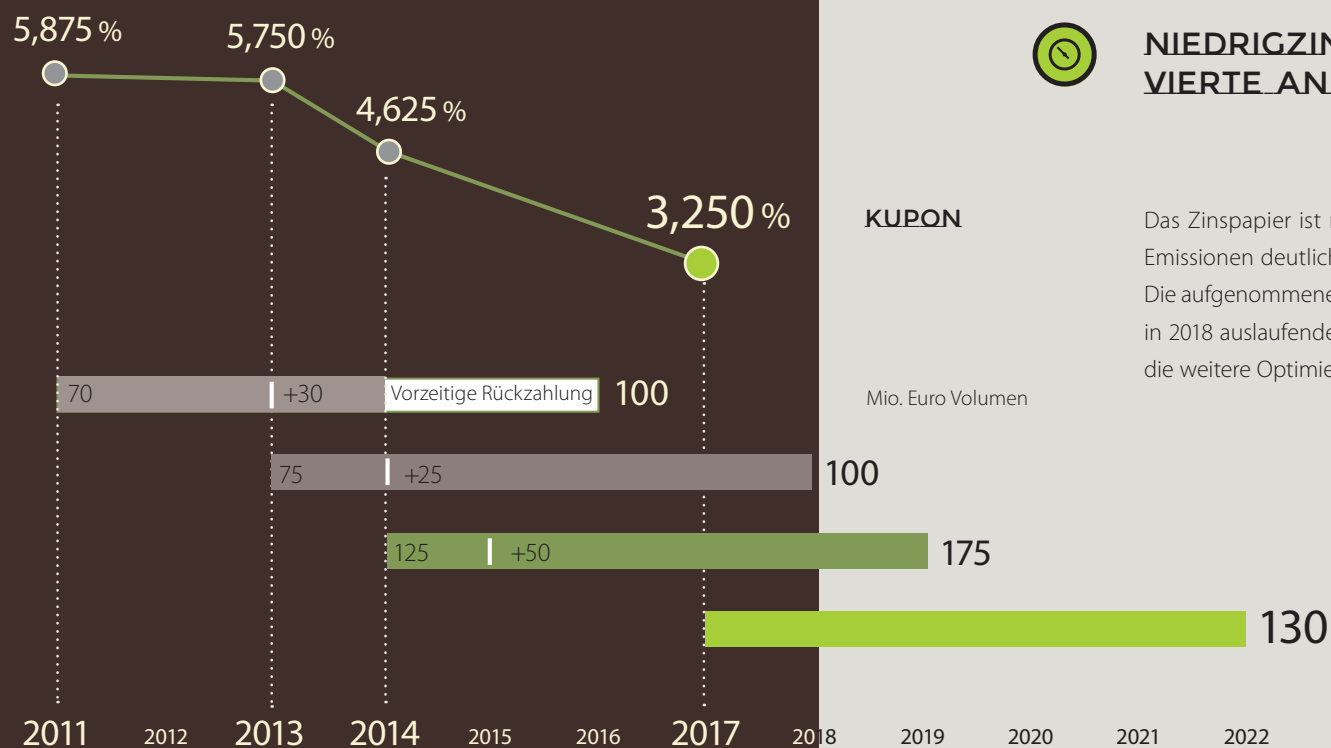
FLEXIBLER ZUGANG ZUM FINANZ- UND KAPITALMARKT

Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Das eröffnet uns Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen und die Möglichkeit, regelmäßig unseren Finanzierungs-Mix im Markt- und Strategiekontext zu optimieren.

Im Dezember 2016 haben wir mit drei Banken ein Arrangement über nahezu eine Milliarde Euro getätigt und damit unser gesamtes Commercial Portfolio zu hoch attraktiven Darlehenskonditionen mit einer Laufzeit von sieben Jahren refinanziert. Im Januar 2017 hat die neue Finanzierung die bestehenden Kredite und Kreditsicherungsgeschäfte vollständig abgelöst. Mit der zügigen Ablöse der Altdarlehen ist es uns gelungen, Zinskosten signifikant zu senken und Planungssicherheit auf Jahre hinaus zu erreichen.

Im Juli 2017 haben wir im günstigen Zinsumfeld erfolgreich eine Anleihe über 130 Mio. Euro bei institutionellen Anlegern platziert. Das Angebot war wie bei früheren Emissionen überzeichnet. Die gelungene Platzierung bestätigt erneut unser gutes Standing am Kapitalmarkt.





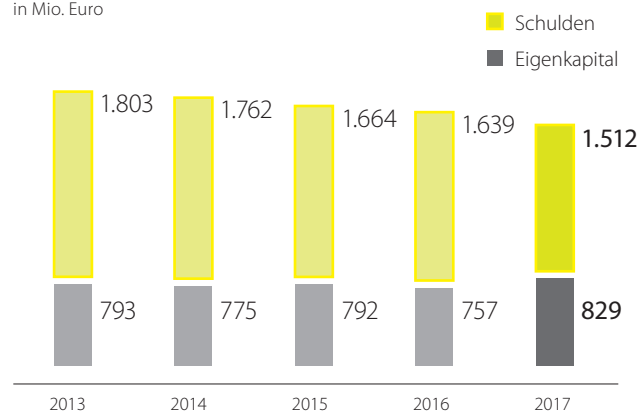
NIEDRIGZINSUMFELD FÜR VIERTE ANLEIHE GENUTZT

Das Zinspapier ist mit einem gegenüber den vorangegangenen Emissionen deutlich niedrigeren Kupon von 3,250 % ausgestattet. Die aufgenommenen Mittel dienen insbesondere der Ablösung der in 2018 auslaufenden Anleihe aus dem Jahr 2013. Sie unterstützen die weitere Optimierung unserer Finanzstruktur.



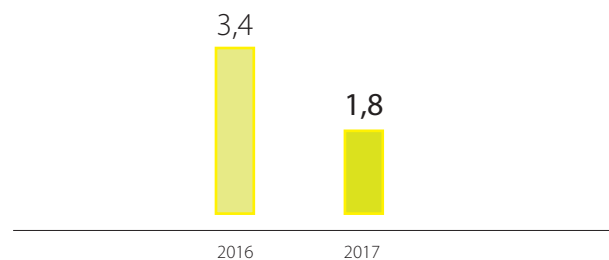
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN per 31.12.

in Mio. Euro



DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ in % per 31.12.

bezogen auf Bankverbindlichkeiten

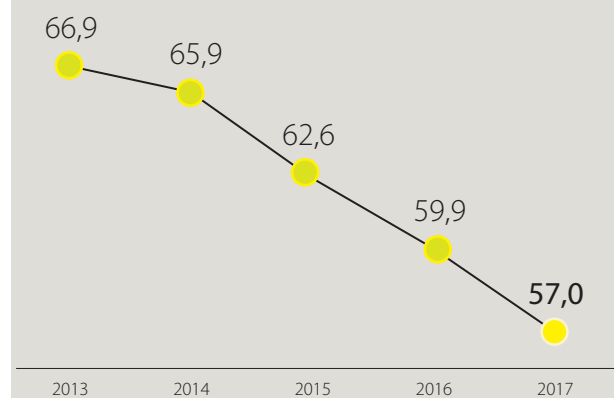


ON TRACK: FINANZSTRUKTUREN OPTIMIERT

Die zur Jahreswende 2016/2017 arrangierte vorzeitige Ablösung von Darlehen und Refinanzierung nahezu des gesamten Commercial Portfolios in Höhe von 960 Mio. Euro zeigt die erwarteten stark positiven Effekte.

Insbesondere haben wir damit unsere Zinsaufwendungen und die Tilgungsleistungen nachhaltig günstiger gestaltet, wodurch die Ertragskraft und der Cashflow dauerhaft gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich signifikant um 3,8 Prozentpunkte auf 35,4 %.

LTV* in %

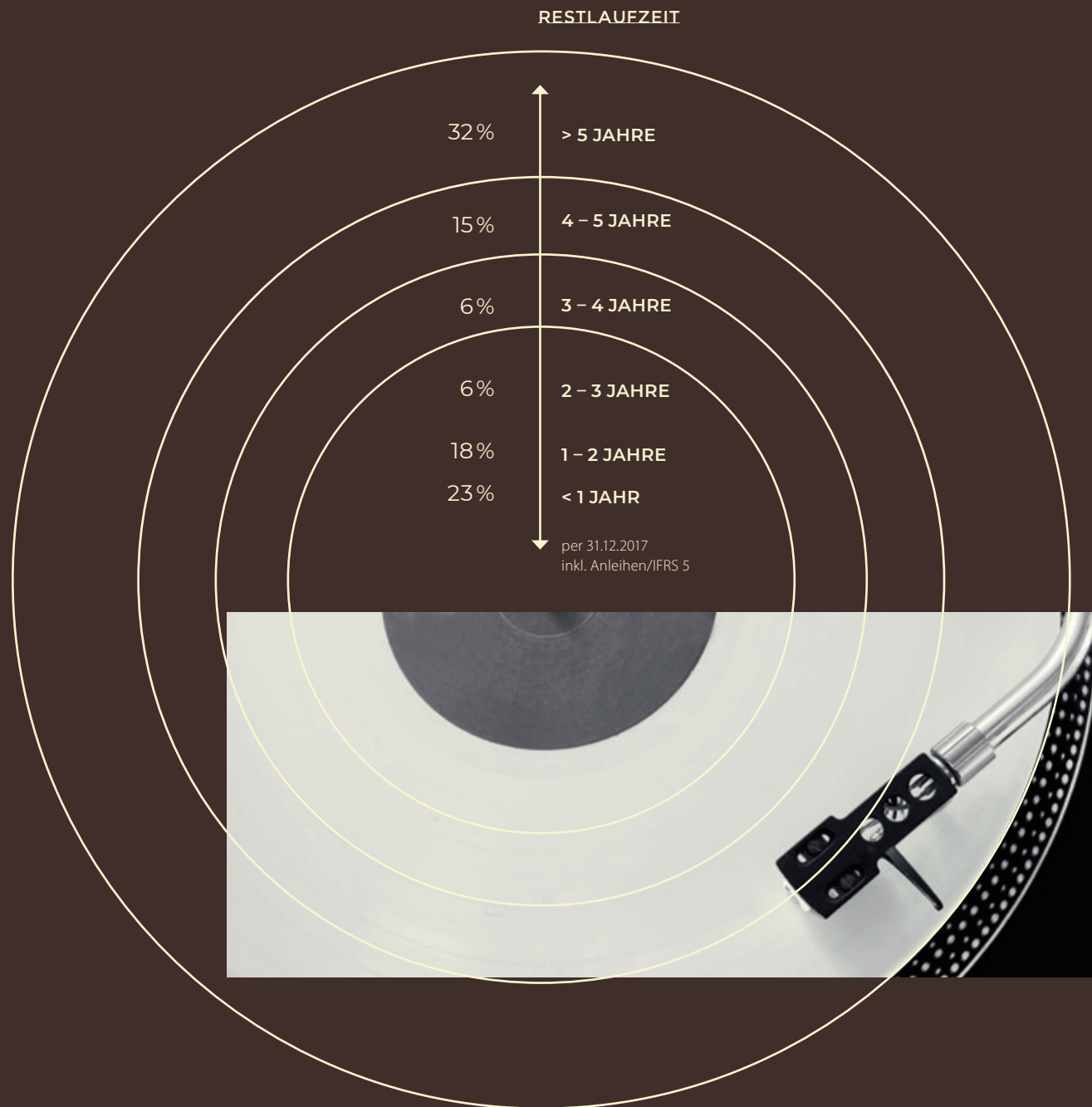


* bereinigt um Warehousing

LAUFZEITSTRUKTUR KREDITAUFNAHMEN

Mit der erfolgreichen Gesamtrefinanzierung des Commercial Portfolios haben wir die Laufzeitstruktur unserer Finanzschulden deutlich verbessert.

Die Ø-Restlaufzeit stieg von **3,2** Jahren vor Abschluss der Refinanzierung auf Jahre direkt nach dem Neuarrangement und verringerte sich dem Ablauf des Geschäftsjahres folgend im Zwölfmonatszeitraum auf **4,6** Jahre zum Bilanzstichtag.



MEHR WISSENS- UND ENTSCHEIDUNGSDYNAMIK

Wir haben im Laufe des Geschäftsjahres 2017 wesentliche Neuerungen in der Unternehmenssteuerung, -planung und -kontrolle umgesetzt. Damit strukturieren und straffen wir Prozesse im Unternehmen und darüber hinaus – und tragen so der Dynamik unseres Geschäftsmodells Rechnung.

UMSTELLUNG DER REPORTING-SEGMENTE

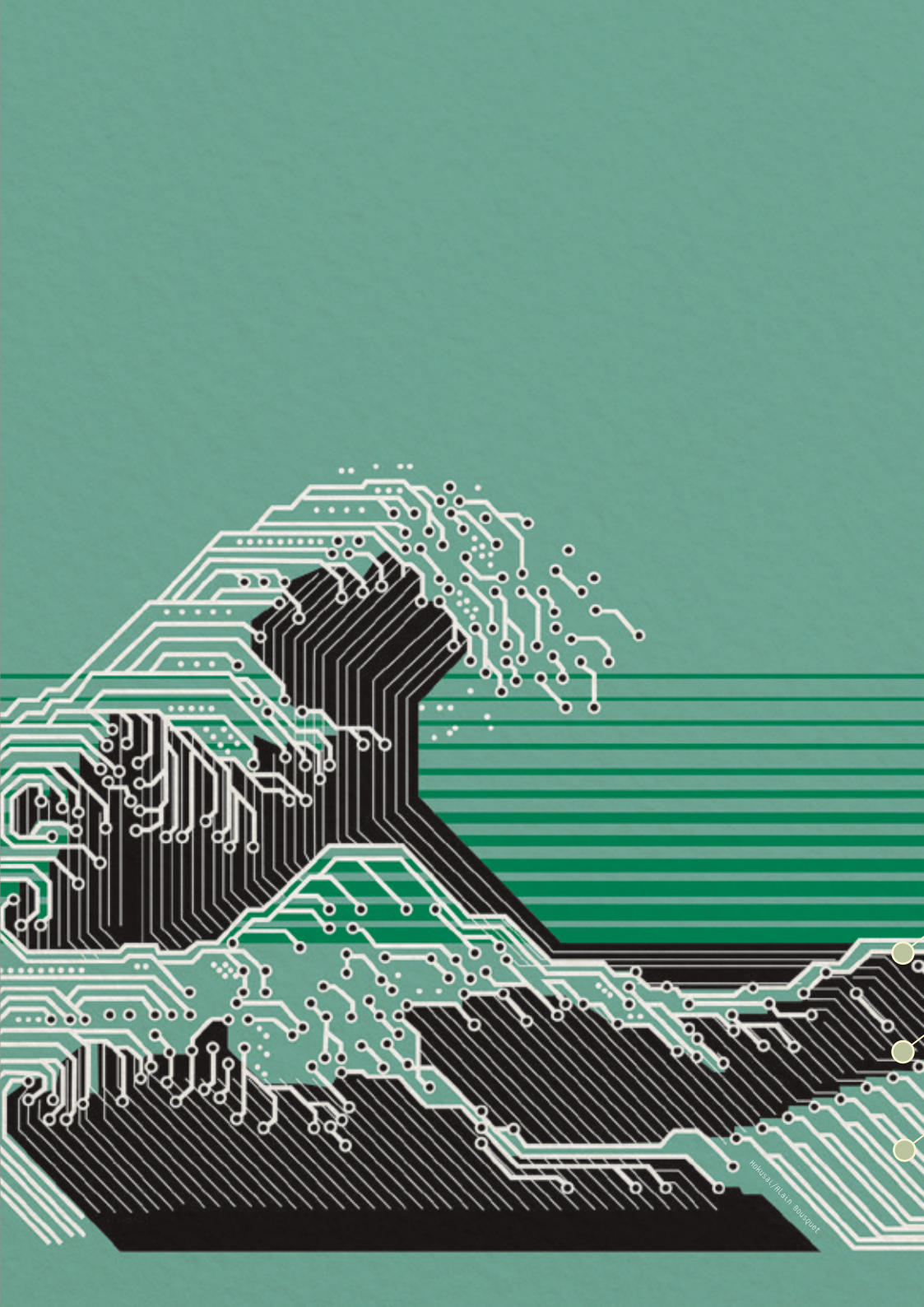
Die Segmentberichterstattung haben wir Mitte 2017 umgestellt auf eine Gliederung nach drei Geschäftsbereichen. Der FFO wird seither separat ausgewiesen für die drei Segmente Commercial Portfolio, Funds und Other Investments. Wir tragen damit der wachsenden Bedeutung diversifizierter Ertragsquellen Rechnung und gestalten auch für unsere Aktionäre die Erfolgsbeiträge der unterschiedlichen Säulen unseres hybriden Geschäftsmodells transparenter.

FAST CLOSE

Unter Fast Close („schneller Abschluss“) versteht man die beschleunigte Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung von Monats-, Quartals- und Jahresabschlüssen. Wir haben unsere Prozesse im Controlling, in der Rechnungslegung und Berichtserstellung so optimiert, dass die Informationen schneller für interne und externe Adressaten zur Verfügung stehen. Wir verkürzen damit Entscheidungsprozesse und steigern die Reaktionsschnelligkeit im Unternehmen und am Markt.

COMPLIANCE-MANAGEMENT

Wir haben unsere seit 2013 bestehende Compliance-Richtlinie umfassend aktualisiert, in vielen Aspekten wie Diskriminierungsschutz und korruptem Verhalten konkretisiert sowie das Hinweisgebersystem für die Meldung von Verstößen verbessert.



● ● straffere Prozesse

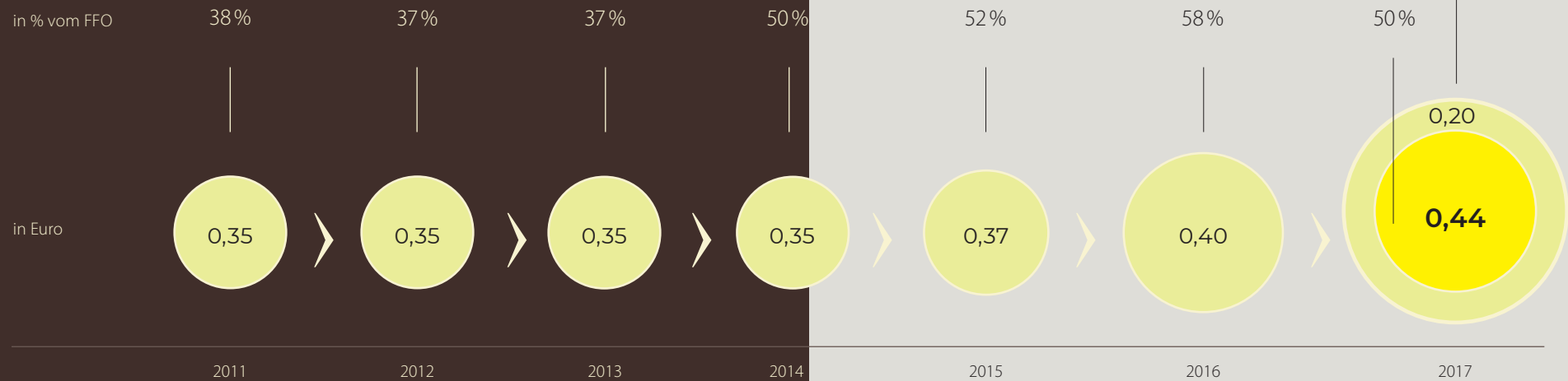
● ● beschleunigte Reaktionszeit

● ● Mobilisierung und Vernetzung
von Wissen im Unternehmen

Die DIC Asset AG steht für eine verlässliche, attraktive Dividendenpolitik. Für das Geschäftsjahr 2017 sehen wir eine reguläre Dividende von 0,44 Euro vor.

Zusätzlich wollen wir für 2017 eine Sonderdividende von 0,20 Euro ausschütten, die auf einem Sonderertrag aus dem Aktienumtausch von WCM- in TLG-Aktien basiert.

DIVIDENDE JE AKTIE



BÖRSENKAPITALISIERUNG

in Mio. Euro,
bezogen auf Jahresschlusskurs



ATTRAKTIVER DIVIDENDENWERT

Mit einer **Dividendenrendite von über 6%** bezogen auf den Jahresschlusskurs 2017 gehört die DIC Asset AG damit zu den renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

Unseren Aktionären bieten wir als Wahlmöglichkeit neben der Barausschüttung erstmals eine Aktiendividende an, wodurch sie direkt und unkompliziert ihre Anteile an der DIC Asset AG aufstocken können.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

MARKTLANDSCHAFT

ASSETMANAGEMENT-PLATTFORM

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

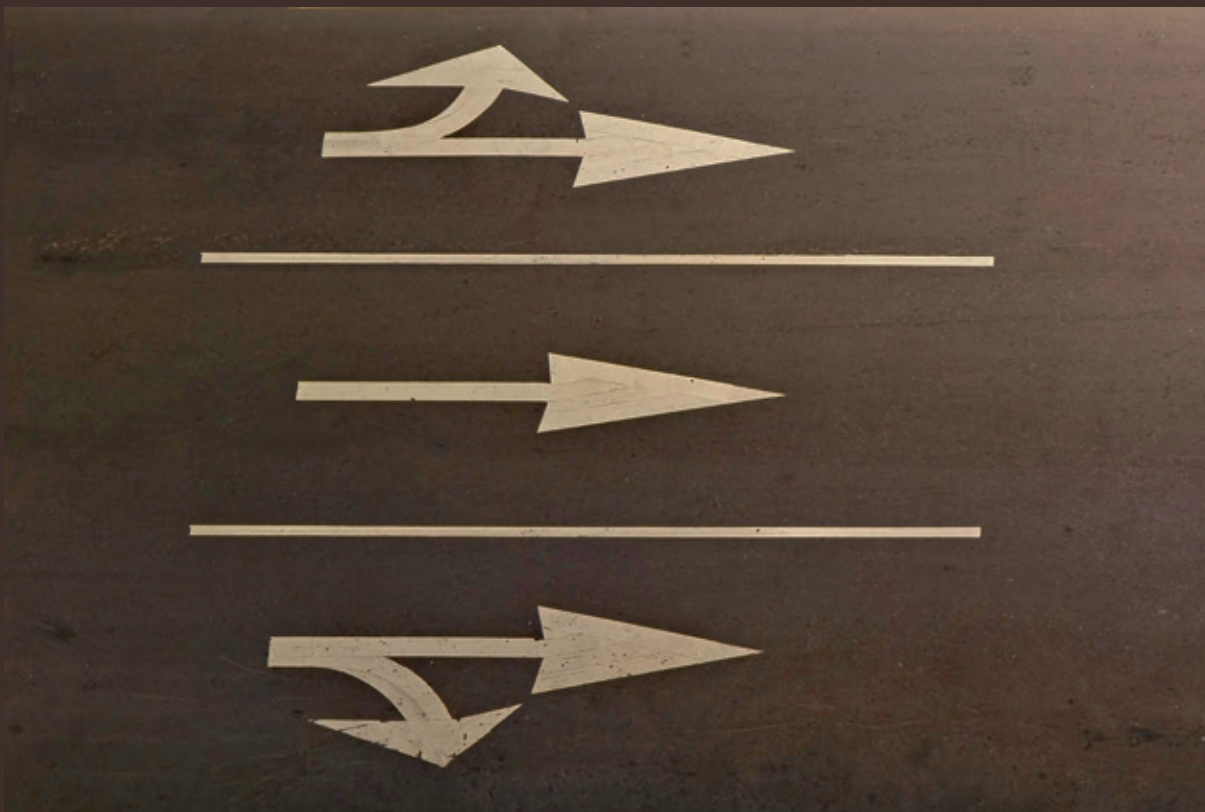
ZIELE & STRATEGIEN

KURZPROFIL

Die DIC Asset AG ist eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen, spezialisiert auf das Investment in und Management von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Zusammen mit unseren Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte liegt das gemanagte Immobilienvermögen bei 4,4 Mrd. Euro.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert und im internationalen EPRA-Index für die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.



Unser Geschäft gliedern wir in drei Segmente:

- Das Segment Commercial Portfolio (1,6 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien im Eigentum der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir stabile Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.
- Im Segment Funds (1,5 Mrd. Euro) agieren wir als Investor, Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren. Aus den von uns aufgelegten Fonds erzielen wir Beteiligungs- und Managementenerträge.
- Das Segment Other Investments (1,3 Mrd. Euro) fasst strategische Beteiligungen, wachsendes Drittgeschäft mit Dienstleistungen sowie die in Abbau befindlichen Joint Ventures und unsere Beteiligung an der nahezu fertiggestellten Projektentwicklung MainTor zusammen.

Mit Management-Teams an sechs regionalen Standorten ist die DIC Asset AG deutschlandweit in allen wichtigen Märkten präsent.

DEZENTRALE DEUTSCHE MARKTLANDSCHAFT

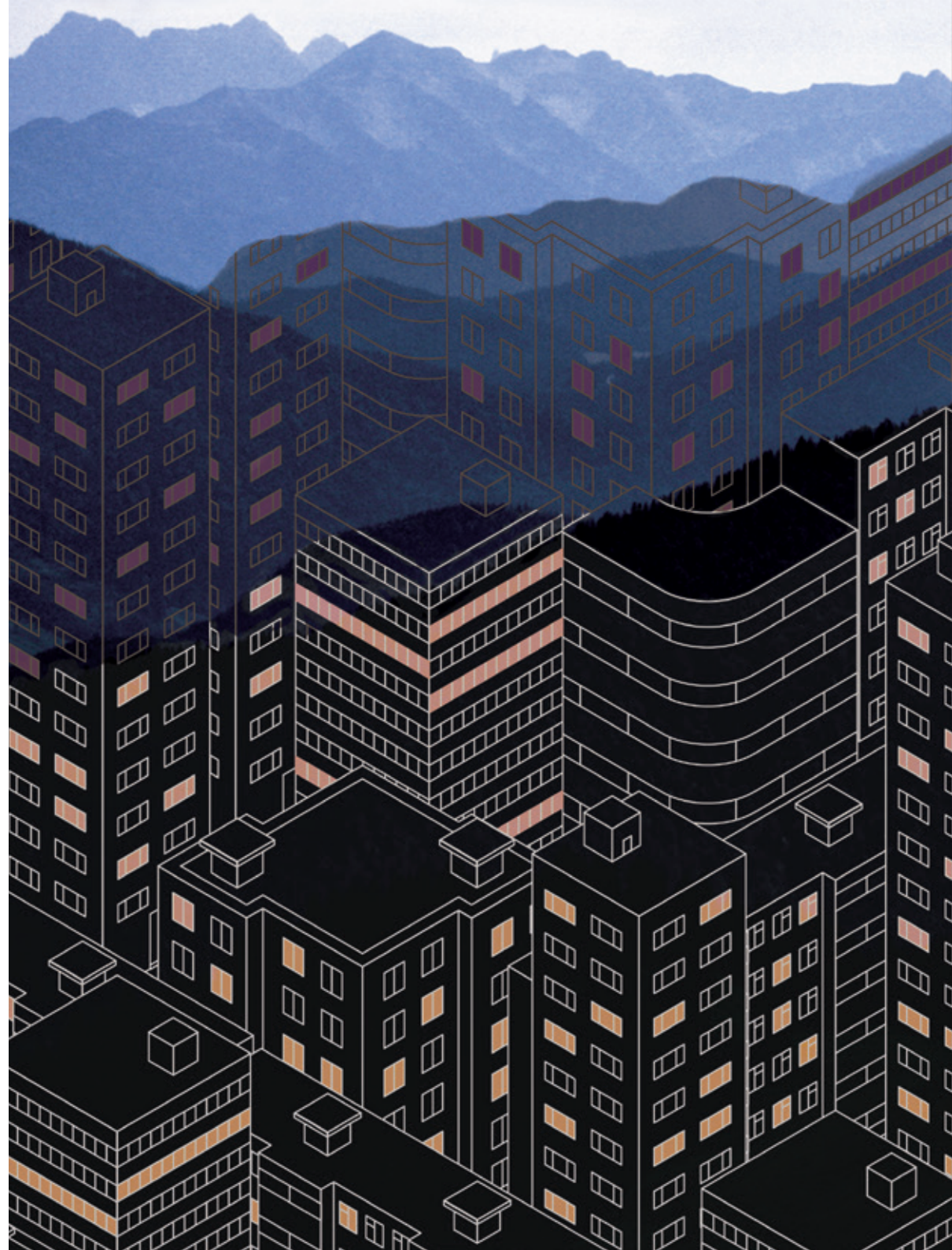
Der deutsche Gewerbeimmobilien-Markt ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern dezentral geprägt. Er ist regional stark diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenklassen.

Grund ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen.

Charakteristisch für die so genannten Top-7-Städte („A-Standorte“ Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten.

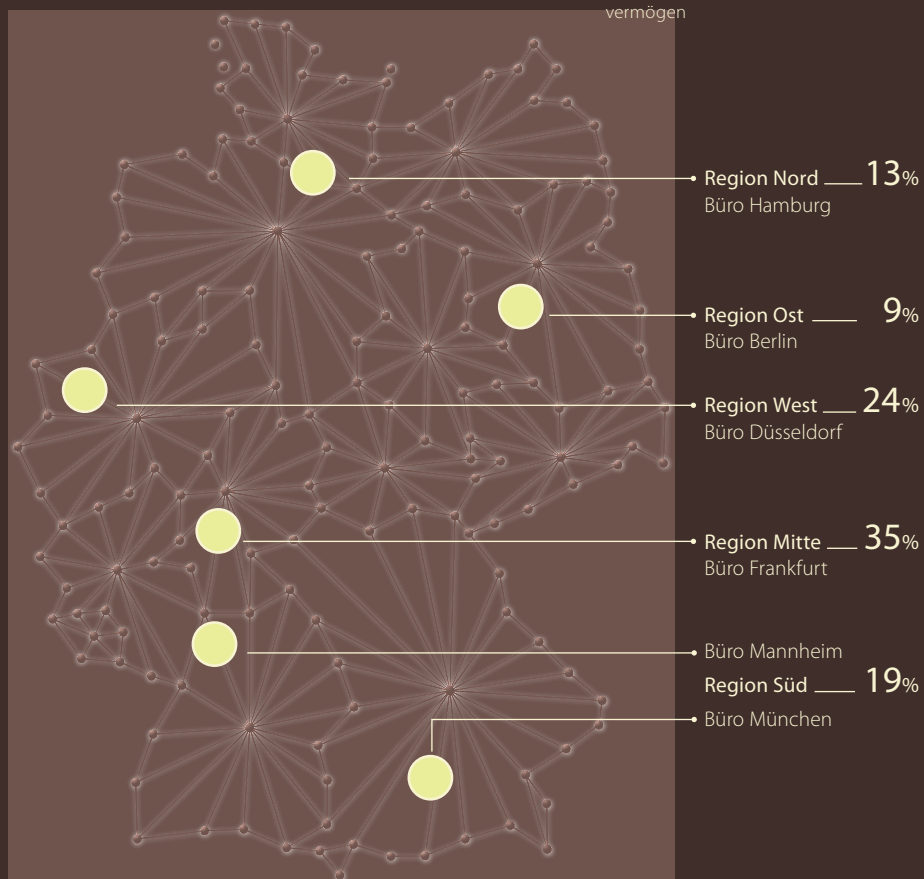
Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte („B-Standorte“), die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil.

Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist breit aufgestellt, langfristig liquide und übt damit eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.



REGIONALE AUFSTELLUNG

Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen



REGIONAL VERANKERTE

ASSETMANAGEMENT- UND INVESTMENT-PLATTFORM

Weil wir über unsere sechs Büros bundesweit tätig sind, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen.

Mit unserer eigenen Management-Plattform verfügen wir über die regionale Expertise, Immobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis zu identifizieren und nachhaltig zu managen. Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort und identifizieren zudem laufend Investmentopportunitäten für unsere Geschäftsbereiche.

Wir investieren in Objekte in den Top-7-Immobilienhochburgen Deutschlands und in den regionalen Wirtschaftszentren mit einem risikoadjustierten Investment- und Management-Ansatz, der das Potenzial von A-Objekten in B-Lagen wie von B-Objekten in A-Lagen einbezieht.

Unser von 114 eigenen Mitarbeitern betreuter diversifizierter Investment-Mix sichert uns bei überschaubarem Risiko ein attraktives Wertschöpfungspotenzial und stabile Cashflows.

REGIONALSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Unsere Immobilien in Deutschland gliedern wir in fünf Portfolioregionen. Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Managementteams mit Büros in Hamburg (Region Nord), Berlin (Region Ost), Düsseldorf (Region West), Mannheim und München (Region Süd) sowie Frankfurt am Main (Region Mitte).

Ebenfalls in Frankfurt befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale. Von dort werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen.

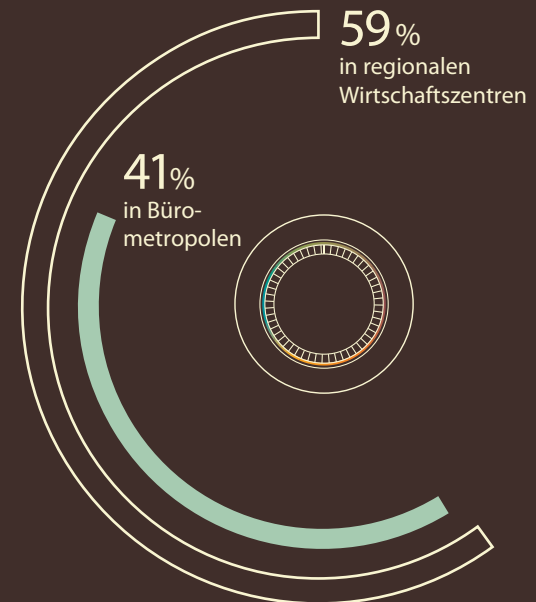
GÜNSTIGE RISIKOSTREUUNG

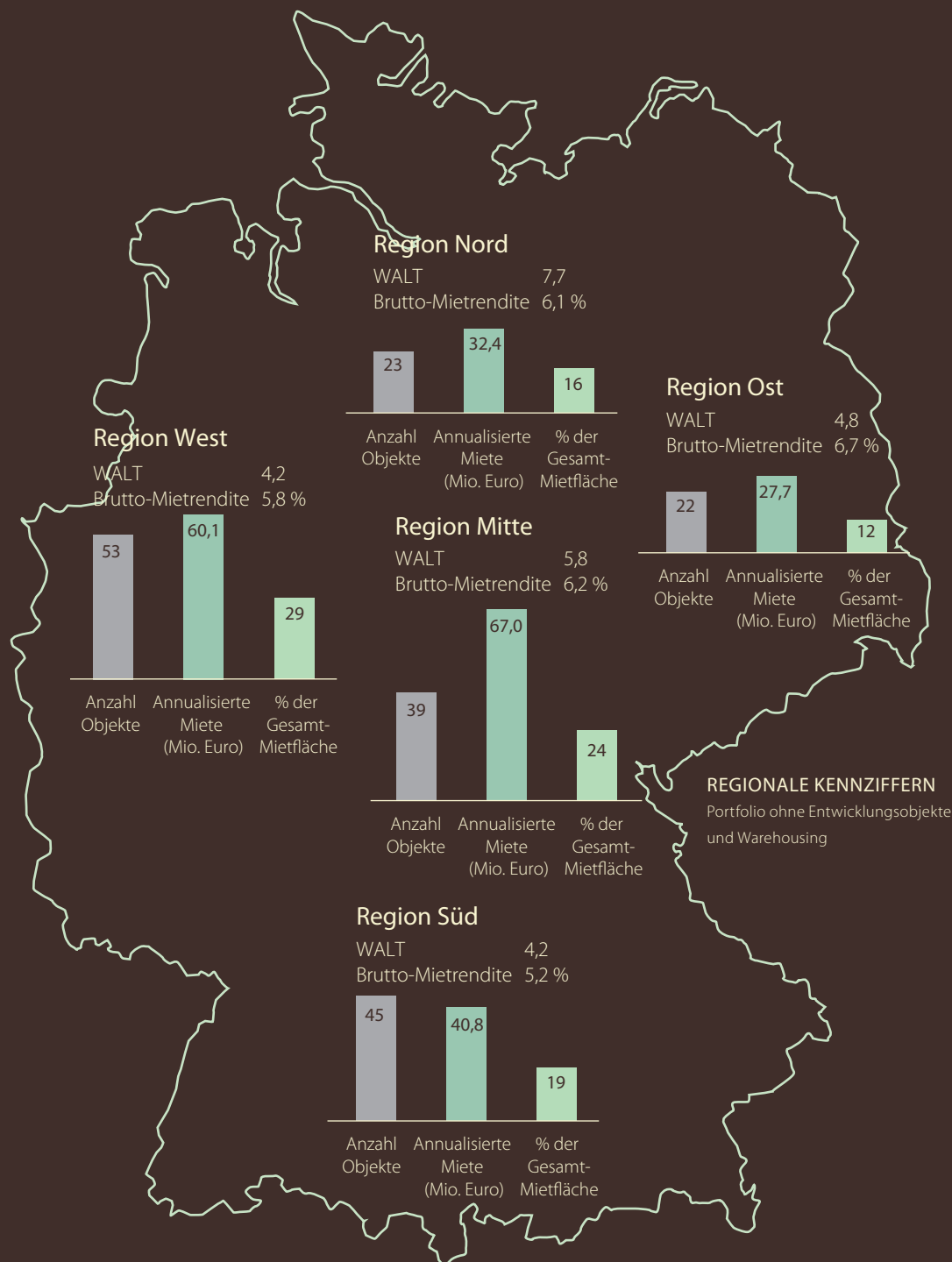
DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

Unser Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 4,4 Mrd. Euro verteilt auf rund 180 Objekte mit 1,8 Mio. m² Mietfläche.

Das Portfolio ist nicht nur regional, sondern auch sektoral breit diversifiziert und weist damit eine günstige Risikoverteilung auf.

4,4 Mrd. Euro
betreutes Immobilienvermögen





Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (61 %) und Einzelhandel (19%). Wir sind mit 41 % in den großen Bürometropolen und 59 % in den regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Unsere Mieterschaft besteht aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.200 gewerbliche Mietverhältnisse mit Mietern aus den unterschiedlichen wirtschaftsstarken Branchen. 35 % von ihnen sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor.

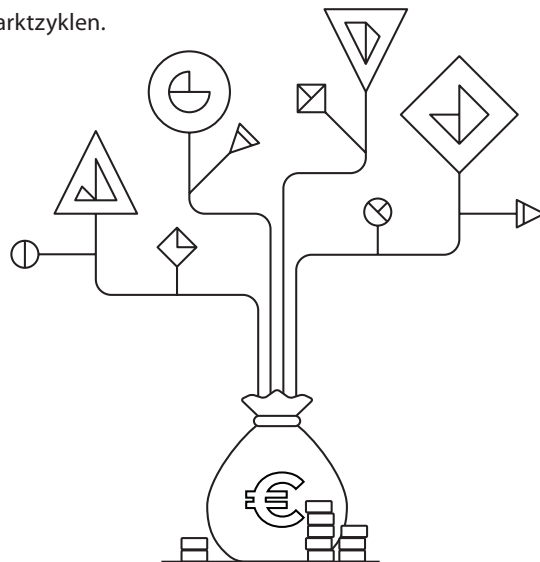
Mit größeren Mietern verbinden uns in aller Regel unterschiedliche, auf verschiedene Standorte und Objekte verteilte Verträge. Die durchschnittliche Objektgröße entspricht etwa 20 Mio. Euro mit sechs bis sieben gewerblichen Mietern.

NACHHALTIGES HYBRIDES GESCHÄFTSMODELL

ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR

Unser hybrides Geschäftsmodell kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Commercial Portfolios, wiederkehrenden wachsenden Managementerträgen sowie attraktiven Beteiligungserträgen.

Die Erträge aus drei sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.



Unsere drei Geschäftssegmente:

► Commercial Portfolio

Im Segment Commercial Portfolio (1,6 Mrd. Euro) agieren wir als Eigentümer und Bestandshalter und erzielen langfristig stabile Mieteinnahmen, die einen kontinuierlichen Cashflow für das Unternehmen generieren. Zudem optimieren wir Bestandsobjekte durch aktives Vermietungsmanagement sowie Neupositionierung. Durch aktives Asset Management nutzen wir Wertsteigerungspotenziale in unserem Bestand und realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

► Funds

Im Segment Funds (1,5 Mrd. Euro) strukturieren wir Investmentvehikel mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für institutionelle Investoren im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, an denen wir uns selbst auch beteiligen. Wir konzentrieren uns hier auf attraktive Investments in vielversprechende Wirtschaftsstandorte. Zudem erbringen wir im Bereich Funds als Dienstleister das Asset- und Property Management sowie Leistungen im An- und Verkauf und erzielen dadurch kontinuierlich wachsende Management- und Beteiligungserträge für das Unternehmen.

► Other Investments

Das Segment Other Investments (1,3 Mrd. Euro) umfasst die im Abbau befindlichen Joint Ventures, die Beteiligungen an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich in der finalen Realisierungsphase befindet, sowie unsere strategischen Beteiligungen und unser Drittgeschäft.



DIREKTE INVESTMENTS

Commercial Portfolio

- direkt gehaltenes Portfolio
- kontinuierliche Mieteinnahmen aus Core/Core plus- und Value Add-Immobilien
- mittel- bis langfristiger Investitions-horizont
- An- und Verkäufe zu geeigneten Zeit-punkten

Mieteinnahmen
Verkaufsgewinne

INDIREKTE INVESTMENTS

Funds (Anteil: ca. 5–10 %)

- aufgelegt für institutionelle Investoren
- Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen
- starke Interessenkonvergenz durch Co-Investment
- DIC Asset AG als Dienstleister (Transaktions-, Asset- und Propertymanagement)

Management-Erträge

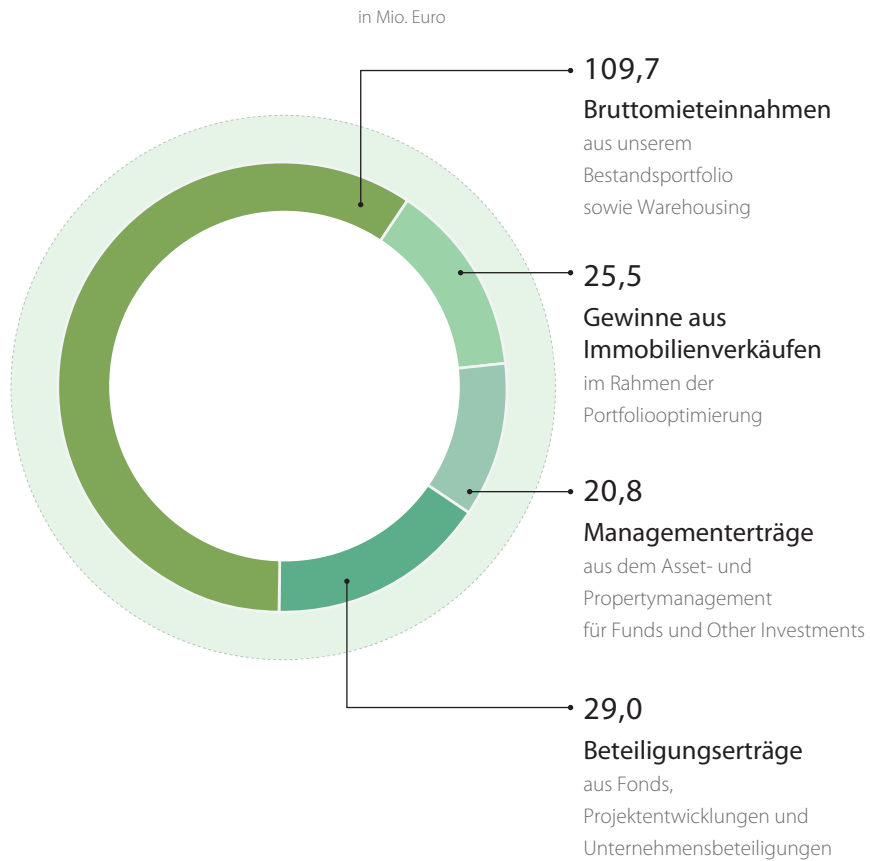
Beteiligungserträge

SERVICES

Other Investments (Anteil: max. 40 %)

- Joint Ventures (bis Ende 2018 abgebaut)
- Beteiligung an Projektentwicklung MainTor
- Strategische Investitionen
- Dienstleistungen für Dritte (Asset- und Propertymanagement)

Nachhaltiges Hybrid-Modell



- Aus unserem Bestandsportfolio direkter Immobilieninvestments (Commercial Portfolio) erwirtschaften wir mit aktuell 113 Objekten regelmäßige Mieteinnahmen aus attraktiven und langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert. Hinzu kommen zeitweise Mieteinnahmen aus Objekten, die wir frühzeitig für Startportfolios neuer Fonds akquirieren und übergangsweise im Rahmen des so genannten „Warehousings“ im Commercial Portfolio ausweisen.
- Verkäufe aus den direkten Investments, mit denen wir die Portfoliostruktur optimieren und Gewinne realisieren, runden unsere Erträge aus dem Immobilienportfolio ab.
- Wir erzielen wiederkehrende Managementenerträge aus dem Asset- und Propertymanagement, die hauptsächlich auf unser Fondsgeschäft entfallen (69 Immobilien, im Wesentlichen in Fonds).
- Hinzu kommen Beteiligungserträge aus unseren Other Investments, die wir aus Minderheitsbeteiligungen erzielen, größtenteils aus den von uns initiierten Fonds sowie aus Beteiligungen an Projektentwicklungen, weiteren Joint Ventures und Unternehmensbeteiligungen.

EXPERTISE INSIDE

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

Zwei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die DIC Fund Balance GmbH verantwortet die Bereiche Fondsmanagement, Weiterentwicklung der Fondsstrategie und Betreuung der Fondsinvestoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio, darunter das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG sowie die Immobilien im Fonds- und weiteren Drittgeschäft deutschlandweit vor Ort.

Insgesamt zählen neben der DIC Asset AG 148 Tochterunternehmen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter > www.dic-asset.de/investor-relations/CG veröffentlicht.

Sie ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weitere Angaben zur Unternehmensführung, etwa die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Bericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Kontrollsystem erläutern wir detailliert im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

Planungs- und Steuerungssystem

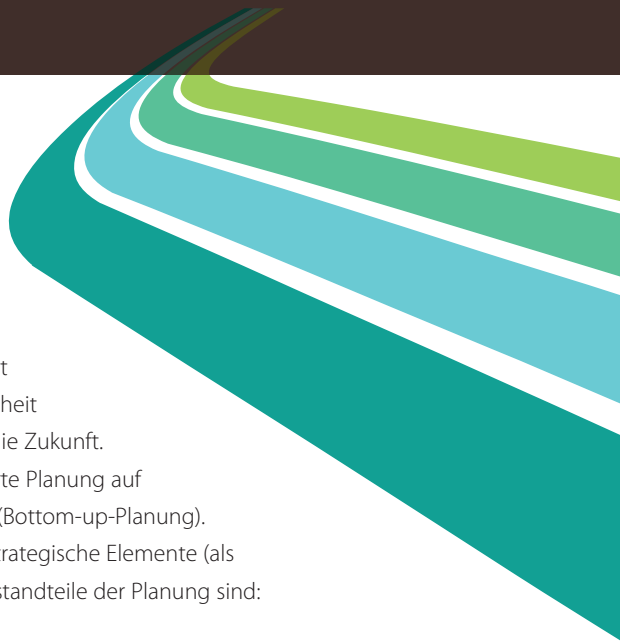
Unser Steuerungssystem zielt darauf, den Unternehmenswert im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu steigern und ein langfristig profitables Wachstum mit unternehmerisch angemessenen Risiken zu erreichen.



Planungsprozess

Unser Planungsprozess kombiniert Referenzwerte aus der Vergangenheit mit konkreten Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Sie wird über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) finalisiert. Bestandteile der Planung sind:

- Detaillierte Businesspläne für Immobilien und Portfolios, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag umfassen.
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, u. a. bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen.
- Planung der operativen Umsetzung, zum Beispiel Vermietungs- und Managementleistungen, zu erwartende Kosten und Maßnahmen der Einnahmen- und Aufwandsoptimierung.
- Berücksichtigung der erforderlichen Personalkapazitäten und Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsfragen.
- Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung um Risiken und spezifische Chancen. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene.





Die konsolidierte Konzernplanung wird erweitert um strategische Konzernmaßnahmen sowie die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch Folgeprognosen an die zu erwartende Marktlage und zwischenzeitliche Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Um Chancen rasch zu ergreifen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, nutzen wir allgemeinwirtschaftliche und operative Frühindikatoren für unsere geschäftspolitischen Entscheidungen.

Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören die Entwicklung des BIP (Bruttoinlandsprodukts) und des ifo-Index, die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Erwerbstätigkeit sowie die prognostizierte Zinsentwicklung und Kreditvergabe. Hieraus ergeben sich Rückschlüsse auf die Entwicklung unserer regionalen Märkte und der Immobilienbranche, die gewöhnlich mit einer Verzögerung auf konjunkturelle Bewegungen reagiert, sowie auf die künftigen Rahmenbedingungen und Kosten unserer Finanzierungen.

Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Diese werden unter anderem im Rahmen unseres monatlichen Vermietungsreportings erfasst. Dank unseres mieternahen Objektmanagements und wegen der Langfristigkeit von Mietverträgen können wir die Einnahmenbasis monatlich sehr gut kalkulieren, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Büros. Anhand dieser Informationen können wir insbesondere unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.

Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite 83 detailliert erläutert wird.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir operative Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (**Funds from Operations, FFO**). Wesentliche Größen, die in den FFO eingehen, sind die Nettomieteinnahmen, Personal- und Verwaltungsaufwand, Erträge aus Immobilienmanagement, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe und das Zinsergebnis.

Um der wachsenden Bedeutung unseres Fondsgeschäfts Rechnung zu tragen und die Erfolgsbeiträge der unterschiedlichen Säulen unseres hybriden Geschäftsmodells transparenter zu machen, haben wir die Segmentberichterstattung Mitte 2017 auf eine Gliederung nach drei Geschäftsbereichen umgestellt. Der FFO wird seither separat ausgewiesen für die drei Segmente Commercial Portfolio, Funds und Other Investments. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement.

ZIELE UND STRATEGIEN

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilien-Investoren und -Assetmanager mit Schwerpunkt auf Büro- und Einzelhandelsobjekten und engagieren uns ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die **Erwirtschaftung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform**.

Damit zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aus den Managementdienstleistungen, die wir vor allem in einem stark wachsenden Fondsgeschäft, aber auch in unserem Drittgeschäft erwirtschaften.

Gleichzeitig richten wir unser Augenmerk auf Kapital- und Finanzstrukturen, die uns in die Lage versetzen, schnell und zuverlässig zu agieren.

DIREKTE INVESTMENTS COMMERCIAL PORTFOLIO

DIVERSIFIZIERTER UND RISIKOAJUSTIERTER INVESTMENT-MIX

● Diversifizierte Ankaufsstrategie

Unser Investment-Mix umfasst schwerpunktmäßig A-Lagen an B-Standorten und B-Lagen an A-Standorten. Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine ausgewogene Diversifizierung, die Klumpenrisiken vermeidet, das attraktive Renditeprofil langfristig sichert sowie Potenzial für unser internes Asset- und Propertymanagement bietet, Mehrwert zu generieren.

Grundlage dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Wir sind bundesweit mit einem eigenen Netz von Managementteams mit sechs Büros präsent und aktiv. Dies erlaubt uns, Standorte und Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

INVESTMENTKRITERIEN

STANDORTE Großstädte und Ballungsräume, mittelgroße regionale Zentren ab 100.000 Einwohnern, schwerpunktmäßig in den westlichen Bundesländern, aufstrebende Wirtschaftszentren

NUTZUNGSARTEN Gewerbeimmobilien mit Fokus Büronutzung, Handelsimmobilien, Geschäftshäuser, Mixed-use-Bürogebäude, bei passendem Profil auch Logistikimmobilien

INVESTMENTVOLUMINA zwischen 10 Mio. Euro und 80 Mio. Euro pro Einzelobjekt, Portfolios ab 50 Mio. Euro bis 500 Mio. Euro (mit einer durchschnittlichen Größenordnung > 10 Mio. Euro pro Einzelobjekt)

- **Wertsteigerungen in Immobilien**

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien durch aktive Vermietungsarbeit und durch Refurbishments zu heben. Bei Projektentwicklungstätigkeiten konzentrieren wir uns auf wertschöpfende Repositionierungen innerhalb unseres Bestandsportfolios.

Verkäufe sind integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern.

BEWEGUNG IM BESTAND

- **Warehousing**

Wir nutzen Marktgelegenheiten, um uns im Voraus attraktive Objekte für künftig aufzulegende Fonds zu sichern. Zu diesem Zweck kaufen wir geeignete Immobilien zunächst in den Eigenbestand. Während der Warehousing-Phase fließen uns die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der Objekte zu.

INDIREKTE INVESTMENTS - FUNDS

WACHSENDE MANAGEMENT- UND BETEILIGUNGSERTRÄGE

- **Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger**

Zum weiteren Ausbau unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft. Wir bieten institutionellen Fondsinvestoren unsere Investmentexpertise, ein breites Spektrum von Immobilienservices sowie individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an.

- **Aktives Fondsmanagement**

In das Fondsmanagement bringen wir sämtliche Stärken der DIC Asset AG effektiv ein. Dazu zählen neben der Immobilien- insbesondere unsere Transaktionsexpertise und die hervorragende Vernetzung im Markt, um marktgerechte Produkte zu strukturieren und aktiv zu managen.

INVESTMENTKRITERIEN

STANDORTE Deutsche Metropolregionen

NUTZUNGSARTEN Büro: Gewerbeimmobilien mit hauptsächlicher Büronutzung (>70%), Mixed-Use-Bürogebäude. Handel: Fokus auf Shopping Malls, Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren, Hybrid Malls und Geschäftshäusern in Top-Handelslagen

INVESTMENTVOLUMINA Büro: zwischen ca. 10 Mio. Euro und 60 Mio. Euro pro Einzelobjekt, oder Portfoliokauf (bei passendem Profil auch kleiner dimensioniert). Handel: zwischen ca. 10 Mio. Euro und 80 Mio. Euro pro Einzelobjekt

MEHR ERTRAG MIT FONDS

- **Diversifizierte Ertragsströme**

Indem wir unser Fondsgeschäft ausbauen, erzielen wir wiederkehrende und steigende Managementerträge sowie Beteiligungserträge und diversifizieren so unsere Ertragsquellen.

FINANZARCHITEKTUR

STARKES RÜCKGRAT

- **Optimierung Finanzstruktur**

Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig.

Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem weiteren Wachstum des Fondsgeschäfts unsere Kapitalstruktur stetig zu optimieren. Damit erreichen wir eine nachhaltige und tragfähige Finanzarchitektur.

STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2017

Wertschöpfung im Portfolio

- Steigerung Mieteinnahmen like-for-like um 1,4 % und Vermietungsleistung weiter auf hohem Niveau
- Attraktive Verkaufsgewinne aus planmäßigen Verkäufen – Transaktionen aus dem Commercial Portfolio im Gesamtvolumen von 241 Mio. Euro, Verkaufsgewinne +10 %
- Refurbishments zur Wertsteigerung im Bestandsportfolio
- Abbau Joint Ventures und Finalisierung der Projektentwicklungen
- Ausbau Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte
- Ankauf Warehousing-Objekte und Zwischenverwaltung im Eigenbestand, dadurch zusätzliche Mieteinnahmen von 11,4 Mio. Euro

Dynamisches Fondsgeschäft, diversifizierter Investment-Mix

- Fondsvolumina um rund 350 Mio. Euro auf 1,5 Milliarden Euro gesteigert
- Start Bürofonds DIC Office Balance IV im März 2017
- Start Retailfonds DIC Retail Balance I im Oktober 2017
- Weiteres Wachstum der bestehenden Fonds realisiert; Ankäufe im Volumen von rund 50 Mio. Euro für DIC Office Balance II und III (Managementphase)
- Wachsende laufende Managementenerträge aus dem Fondsgeschäft (ohne Setup-Fees), Anstieg um 23 %
- Etablierung als Trading-Plattform: erster Objektverkauf

Optimierung der Finanzstruktur

- Refinanzierung des gesamten Commercial Portfolios im Volumen von **960 Mio. Euro** zu hoch attraktiven Konditionen Ende 2016
- Darlehenskosten von durchschnittlich 3,4 % auf **1,8 %** gesenkt, Zinsergebnis signifikant und nachhaltig verbessert
- Gestaltungsspielräume durch zusätzlich verfügbaren Cashflow
- Unternehmensanleihe mit niedrigem Kupon von **3,250 %** emittiert, Ersatz für den 5,750 %-Bond mit Fälligkeit in 2018

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESCHÄFTSVERLAUF

- IMMOBILIENMANAGEMENT
- PORTFOLIOENTWICKLUNG
- COMMERCIAL PORTFOLIO
- FONDSGESCHÄFT
- OTHER INVESTMENTS
- NACHHALTIGKEIT
- MITARBEITER

FINANZINFORMATIONEN

- UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE
- FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE



GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2017 hat die DIC Asset AG ihre strategischen Ziele in allen drei Segmenten ihres hybriden Geschäftsmodells konsequent verfolgt und ihr Konzernergebnis mehr als verdoppelt. Die Refinanzierung des Commercial Portfolios hat die Ertragskraft und den Cashflow unseres Unternehmens wie erwartet erheblich gestärkt. Unser Bestandsportfolio haben wir weiter optimiert und das Geschäft mit Managementdienstleistungen für Fonds und Dritte ausgebaut. Zusätzlich haben wir aus unseren Beteiligungsengagements attraktive Erträge erzielt. Das hybride Geschäftsmodell der DIC Asset AG bewährt sich durch erfolgreiche Chancenverwertung im Marktkontext und durch den effizienten Einsatz von Kapital und Management-Kapazität.

Unsere Planungen haben wir übertroffen und die unterjährig angehobenen operativen Ziele für das Geschäftsjahr 2017 komfortabel erreicht. Die Mieteinnahmen lagen mit 109,7 Mio. Euro dank der sehr erfolgreichen Vermietungsarbeit, der Steigerung der Portfolioqualität und zusätzlicher Einnahmen aus Warehousing-Objekten über der zwischenzeitlich auf 106–108 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne. Der FFO, für den eingangs des Jahres ein Zielkorridor von 57–60 Mio. Euro prognostiziert war, stieg signifikant dank des erfolgreichen Assetmanagements und aufgrund der positiven Effekte aus der Portfoliorefanzierung um 28 % auf 60,2 Mio. Euro. Er erreichte damit die erhöhte Zielprognose, die wir im September 2017 auf 59–61 Mio. Euro angehoben hatten.

Im Zuge des geplanten strategischen Wachstums des Fondsbereichs haben wir 2017 zwei neue Fonds aufgelegt; in die Startportfolien wurden dafür vorgesehene Warehousing-Objekte im Volumen von rund 300 Mio. Euro eingebracht. Die Zukäufe des Geschäftsjahres 2017 richteten sich erneut auf den Ausbau des Fondsgeschäfts und die Vorbereitung geplanter Fondsprodukte. Vor dem Hintergrund eines starken Verkäufermarkts sind wir im Interesse

nachhaltig attraktiver Renditen sehr selektiv und analytisch vorgegangen. Das Ankaufsvolumen summierte sich auf 240 Mio. Euro und traf die unterjährig von 500 Mio. Euro auf größer 200 Mio. Euro angepasste Prognose. Zugleich haben wir das Marktklima genutzt, um nicht strategische Immobilien und Joint-Venture-Objekte mit attraktivem Gewinn weiterzuplatzieren: Neben Verkäufen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 241 Mio. Euro auf dem Niveau des unterjährig erhöhten Verkaufsziels haben wir Objekte aus den Segmenten Funds und Other Investments veräußert. Dadurch konnten die Joint-Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut werden und ein wichtiger Schritt zur Etablierung als kompetenter Asset-Trading Partner im Fondsbusiness gemacht werden. Das gesamte Verkaufsvolumen summierte sich auf rund 368 Mio. Euro.

Unser hybrides Geschäftsmodell erweist sich mit seiner diversifizierten Ertragsstruktur als robust und gut skalierbar: Stablen Einnahmen aus dem direkt gehaltenen Commercial Portfolio stehen regelmäßige Erträge aus Immobilienmanagement-Dienstleistungen gegenüber, die durch attraktive Beteiligungserträge aus den Segmenten Funds und Other Investments ergänzt werden. Unsere erfolgreiche Bewirtschaftung von Portfolioimmobilien und Beteiligungen und die nachhaltig verbesserte Finanzstruktur haben im Geschäftsjahr zu einer Verdoppelung des Konzernergebnisses auf 64,4 Mio. Euro geführt.

Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektive wollen wir eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte reguläre Dividende von 0,44 Euro je Aktie ausschütten und unsere Aktionäre darüber hinaus durch die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie an den im Geschäftsjahr erzielten signifikanten Beteiligungserträgen beteiligen.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

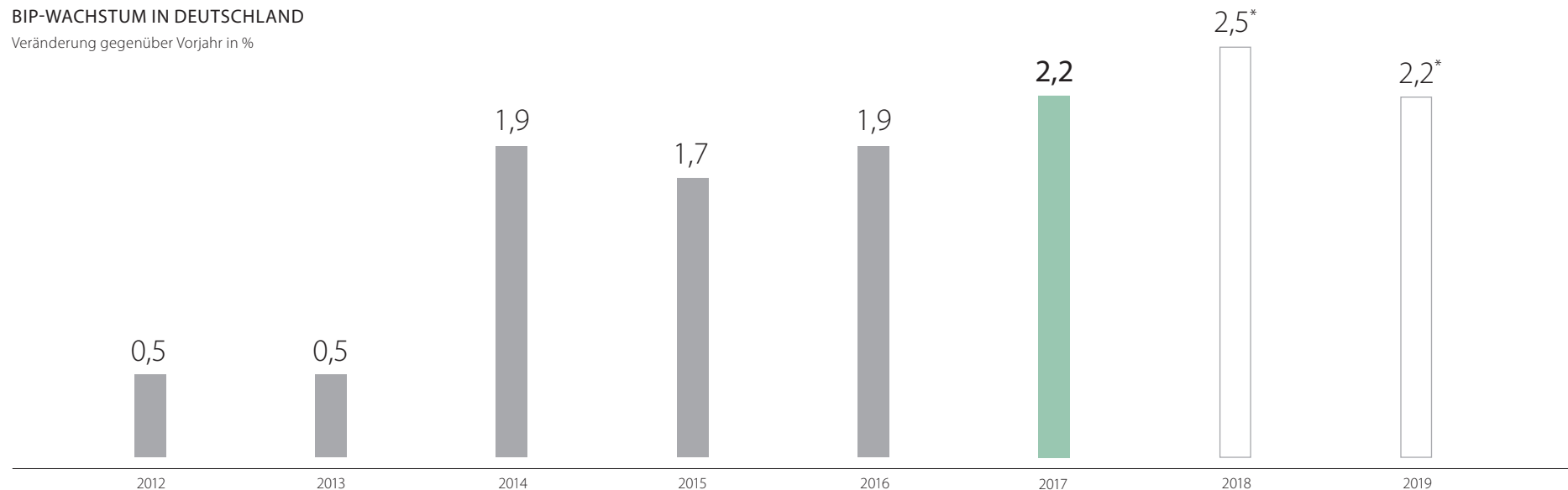
➡ Deutsche Wirtschaft auf kräftigem Expansionskurs

Die deutsche Wirtschaft hat ihr Wachstumstempo binnen Jahresfrist deutlich erhöht. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 2,2%. Dies ist der größte Zuwachs seit 2011, als die deutsche Wirtschaft um 3,7% wuchs. Zahlreiche Wirtschaftsforscher und Bankvolkswirte hatten zuletzt ihre Prognosen für das Gesamtjahr nach oben korrigiert.

Der zunächst noch moderate Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft hat in den zurückliegenden zwölf Monaten klar an Breite und Dynamik gewonnen. Nach dem deutlich expansiven ersten Halbjahr und einem unerwartet guten dritten Quartal 2017 trug auch das Schlussquartal dazu bei, dass Europas größte Volkswirtschaft das achte Jahr in Folge gewachsen ist.

BIP-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, *Prognose ifw

Dank anhaltend hoher Konsumausgaben floriert die Binnenkonjunktur. Zusätzlich waren nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes Wachstumsschübe vom Außenhandel zu verzeichnen, der von einer Erholung der Weltwirtschaft profitierte, und von steigenden Investitionen der Unternehmen. Die deutschen Unternehmen präsentierten sich laut Ifo-Indikatoren so zuversichtlich wie nie zuvor und zeigten sich damit in Summe wenig beeindruckt von einer konfliktreichen politischen Zusammenarbeit in Europa, schleppenden Brexit-Verhandlungen und schwer überschaubaren Impulsen der Trump-Regierung auf etablierte internationale Handelsbeziehungen.

2017 zählte die Statistik erstmals über 40 Millionen Beschäftigte in Deutschland. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs im Jahresdurchschnitt mit über 650.000 Personen stärker als im vergangenen Jahr auf 44,3 Millionen; das sind 1,5% mehr als vor einem Jahr. Der Großteil der neuen Stellen entstand im sozialversicherungspflichtigen Bereich. Beteiligt waren das verarbeitende Gewerbe sowie sämtliche Dienstleistungsbereiche mit Ausnahme der Finanz- und Versicherungsdienstleister, die im Zuge von Digitalisierung und Kostendruck schon länger zum Stellenabbau tendieren. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag rechnet damit, dass

auch im Jahr 2018 die Zahl der Beschäftigten in Deutschland kräftig wächst. Für 2017 wird eine Arbeitslosenquote von 5,7 % (nach 6,1 % in 2016) prognostiziert, die 2018 voraussichtlich auf 5,3 % sinken wird. Allerdings verschärfen sich laut DIHK-Konjunkturumfrage für Unternehmen die Probleme, offene Stellen zu besetzen.

➡ EZB belässt Leitzins auf Rekordtief und kündigt Einstieg in den Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik an

Die Europäische Zentralbank setzte 2017 ihre expansive Geldpolitik fort. Seit März 2016 liegt der Leitzins im Euroraum, zu dem sich Geschäftsbanken bei der Notenbank Geld leihen können, bei 0 % und blieb auch in 2017 unverändert auf der historischen Tiefstmarke. Auch der Strafzins auf Einlagen von Geschäftsbanken bei der EZB blieb unverändert bei 0,4 %. Das billionenschwere Programm zum Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen („Quantitative Easing“) ging 2017 unvermindert weiter. Noch im Dezember 2016 hatte die EZB angekündigt, ihr Anleihen-Kaufprogramm zur Stützung der Konjunktur bis mindestens Ende Dezember 2017

zu verlängern und dabei bis April 2017 80 Mrd. Euro und ab April 2017 60. Mrd. Euro monatlich in die Märkte zu investieren, wodurch das seit März 2015 laufende Gesamtprogramm inzwischen auf über 2 Bio. Euro angestiegen ist.

Auf ihrer Sitzung im Oktober 2017 läutete die EZB dann Marktbeobachtern zufolge den Einstieg in den Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik ein. Zwar blieb der Leitzins unangetastet bei 0 % und auch das Anleihekaufprogramm wurde bis Ende September 2018 oder „erforderlichenfalls darüber hinaus“ verlängert, die EZB kündigte aber an, ab 2018 das Volumen von monatlich 60 Mrd. Euro auf 30 Mrd. Euro zu reduzieren.

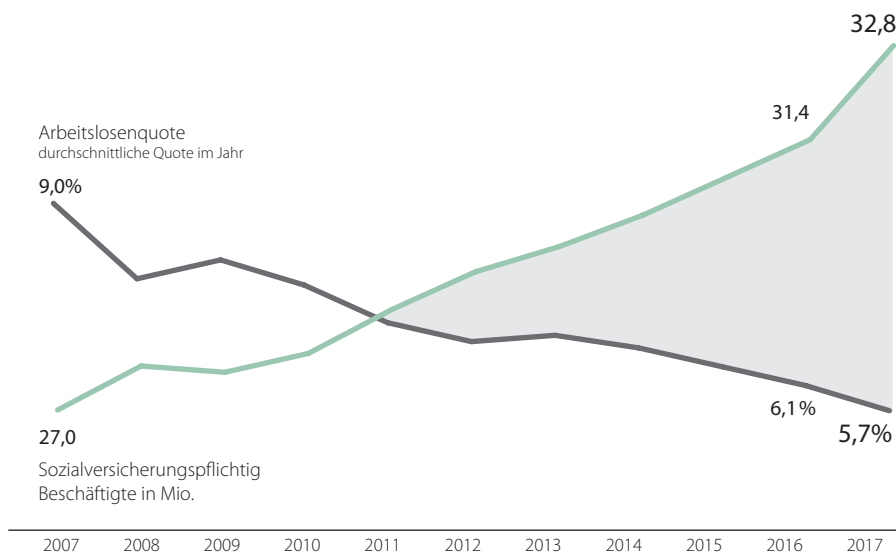
Die zögerliche Haltung der EZB wurde von Marktbeobachtern zum einen mit der weiterhin unter der Zielmarke von 2 % liegenden Teuerungsrate im Euroraum (Inflation im Euroraum 2017: 1,5 %) und zum anderen mit der Gefahr einer weiteren Aufwertung des Euro begründet, die den Exportsektor belasten könnte.

➡ Zinswende in den USA im Gange, in Europa zögerlich

Mit ihrer expansiven Geldpolitik drückte die EZB die Umlaufrendite der zehnjährigen Bundespapiere, die europaweit als Richtgröße gilt, 2016 erstmalig in den negativen Bereich. Doch schon in der zweiten Jahreshälfte 2016 begannen in Erwartung eines nahenden Endes der Politik des lockeren Geldes die Renditen wieder leicht auf knapp 0,3 % zu steigen.

Während in den USA 2017 die Zinswende in vollem Gange war, die FED als Reaktion auf den Konjunkturaufschwung und die anziehende Inflation den Leitzins in drei Schritten auf eine Spanne von 1,25 % bis 1,50 % angehoben hat und infolgedessen die Rendite der zehnjährigen Anleihen auf rund 2,5 % anstieg, stellte sich die Situation in Europa anders dar. Infolge des andauernden Anleihekaufprogramms und des weiterhin historisch niedrigen Leitzinses blieben die Renditen der zehnjährigen Bundesanleihen trotz anziehender Inflation im Euroraum in einem Jahreskorridor von 0,15 % bis 0,58 % extrem niedrig, mit allerdings hoher Volatilität.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Branchenentwicklung

➔ Bürovermietungsmarkt: fortgesetzte Flächenverknappung

An den Bürovermietungsmärkten hat sich die wachsende Beschäftigungsquote in einem weiteren Rückgang der Leerstände niedergeschlagen. Binnen einem Jahr ging das Leerstandsvolumen in den Top-7-Standorten um 783.000 m² zurück, die Leerstandsquote sank auf im Schnitt 4,7 % (Vorjahr: 6,0 %).

Laut JLL stieg das Umsatzvolumen 2017 mit 4,2 Mio. m² um 7 % gegenüber dem Rekordniveau des Vorjahres und übertraf damit das zu Jahresbeginn prognostizierte Volumen deutlich.

Da der Mangel an geeigneten Flächen sich nach Ansicht der Marktbeobachter immer mehr als limitierender Faktor bemerkbar macht, entwickelten sich die Vermietungsmärkte in der Städtebetrachtung entsprechend unterschiedlich. In Köln (-30 %) und Stuttgart (-36 %) gingen die Volumina deutlich zurück, was JLL auf mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen zurückführt, die modernen Anforderungen genügen. Der Frankfurter Vermietungsmarkt dagegen verzeichnete 2017 ein starkes Umsatzplus von 36 %, und zwar ohne dass bereits wesentliche „Brexit-Deals“ zustande gekommen wären.

In der Rangfolge der Umsatzvolumina in den deutschen Metropolen verdrängte München mit einem Anstieg um 28 % auf ein Volumen von rund 1 Mio. m² Berlin (945.000 m²) als umsatzstärksten Markt von Platz 1. Es folgten Frankfurt (711.000 m²) und Hamburg (640.000 m²). Schlusslicht ist Stuttgart mit 255.000 m², wo der Effekt des Flächenmangels am deutlichsten wird: Im Zwölfmonatszeitraum reduzierten sich die Leerstände um weitere 25 %, die Leerstandsquote fiel unter die 3 %-Marke auf 2,7 %. Da auch das Angebot an Neubauflächen zurückging, sind nach Einschätzung der Makler viele umzugswillige Unternehmen mangels Alternativen in ihren Bestandsflächen geblieben. Vertragsverlängerungen werden von der JLL-Umsatzstatistik nicht erfasst.

Den Angebotsengpass an modernen, gut ausgestatteten Büroflächen konnten die Fertigstellungen nicht beheben: In den Top-7-Städten wurden zwischen Januar und Dezember nur rund 860.000 m² an Bürofläche fertiggestellt, das ist ein Minus von fast 22 % gegenüber dem Ver-

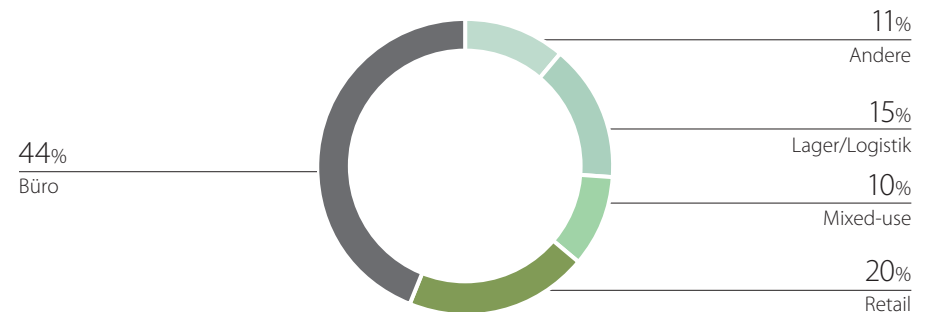
gleichszeitraum 2016. Begründet wird das niedrige Neubauvolumen unter anderem mit der hohen Auslastung der Bauwirtschaft. Ein kräftiger Anstieg wird jedoch für das kommende Jahr erwartet, in dem JLL mit knapp 1,3 Mio. m² in der Pipeline der Projektentwickler rechnet. Nach aktuellem Stand seien allerdings bereits über 60 % davon schon wieder vorvermietet oder werden von Eigennutzern beansprucht.

Der Leerstandsabbau sorgte für weitere Mietsteigerungen. Mit Ausnahme von Köln legten die Spitzenmieten in den vergangenen zwölf Monaten in allen Top-7-Städten zu, die größten Zuwächse wurden in Berlin mit +11 % verzeichnet, gefolgt von Stuttgart (+5 %) sowie Hamburg und München mit jeweils + 4 %. Frankfurt verzeichnete einen Anstieg des Preisniveaus um 3 % und Düsseldorf um 2 %. Für das kommende Jahr rechnet JLL mit einem weiteren – wenn auch im Jahresvergleich geringeren – Anstieg der Spitzenmieten.

➔ Produktverknappung am Immobilieninvestmentmarkt

Angeichts der freundlichen Konjunkturdaten und der guten Verfassung des Vermietungsmarktes übt der deutsche Immobilieninvestmentmarkt weiter eine hohe Anziehungskraft für Investoren aus. Die Verunsicherung nach dem Brexit-Schock in Verbindung mit dem noch niedrigen Zinsniveau hat sich für den deutschen Investmentmarkt als Preistreiber erwiesen.

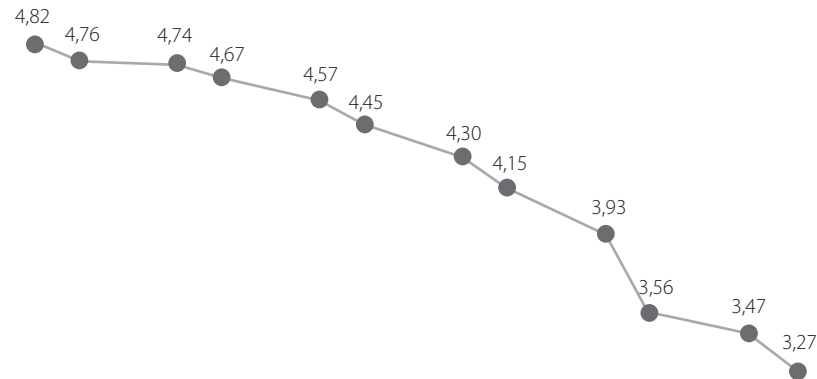
ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2017



Quelle: JLL

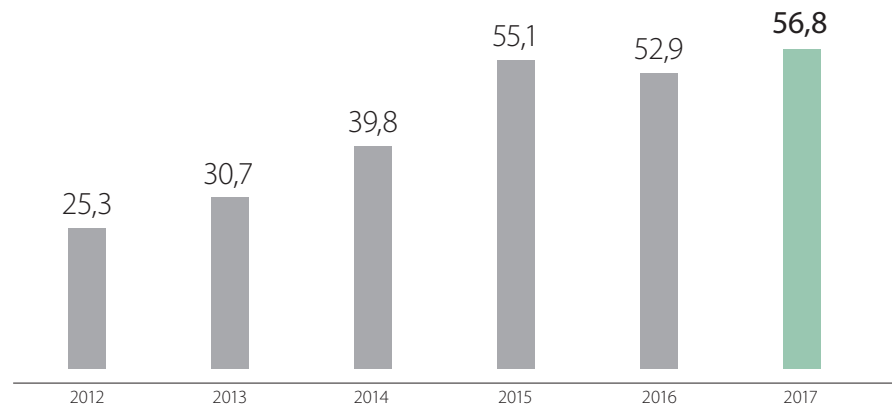
SPITZENRENDITEN BÜRO IN 1A-LAGEN

Aggregierte Anfangsrendite in den Top-7-Städten in %, jeweils Q2 und Q4



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Das Transaktionsvolumen erreichte 2017 mit rund 57 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch und verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 7 %. Dabei trug das Schlussquartal mit einem Umsatzvolumen von rund 18 Mrd. Euro erneut überproportional bei. Als Hemmschuh für das Transaktionsgeschehen bezeichnen die Analysten von JLL erneut die Produktknappheit. Das historisch niedrige Zinsniveau ist nach wie vor eine wesentliche Triebfeder für einen enormen Anlagebedarf, sodass es unter dem anhaltenden Kapitaldruck auf Immobilien quer durch alle gewerblich genutzten Assetklassen für die institutionellen Investoren zu einer immer größeren Herausforderung wird, adäquate Anlageprodukte zu finden.

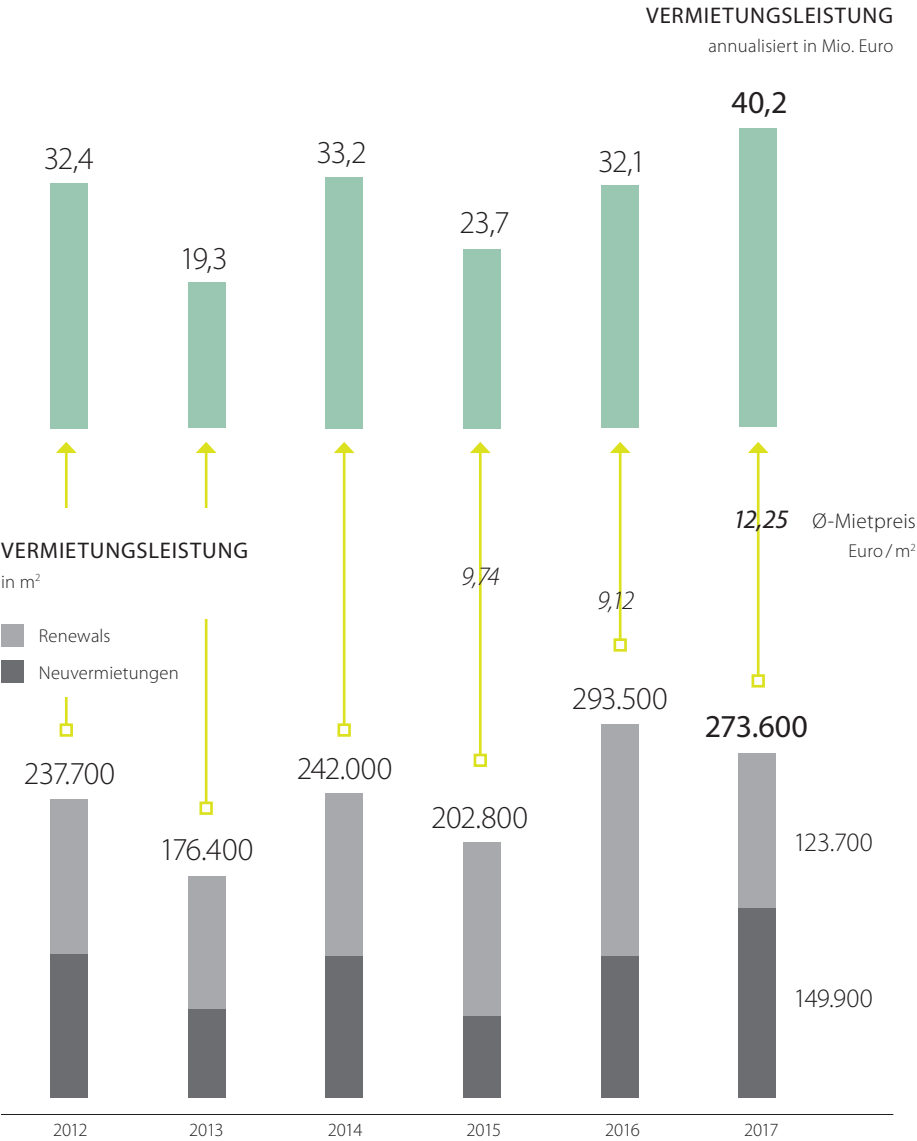
Der Anteil ausländischer Investoren bewegte sich auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Ihre Aktivitäten machten rund die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens aus und lagen damit über dem 5-Jahresschnitt von 45 %. Dabei erhöhte sich insbesondere der Anteil asiatischer Investoren im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin beliebteste Assetklasse waren Büroimmobilien mit einem konstanten Anteil von 44 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (20 %, Vj. 24 %) und einem steigenden Anteil an Logistikimmobilien (15 %, Vj. 10 %). Zudem zeichnete sich ein vermehrtes Interesse an gemischt genutzten Immobilien und Quartieren (9 %) ab, insbesondere in den zentralen Lagen.

Die starke Nachfrage sorgte dafür, dass die Anfangsrenditen im Jahresverlauf weiter gesunken sind. Im Mittel über alle Top-7-Städte gaben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien binnen zwölf Monaten um 29 Basispunkte auf 3,27 % nach, wobei in Berlin mit einer Rendite von 2,90 % die 3 %-Grenze nach unten durchbrochen wurde. Mit einem Rückgang von 60 Basispunkten verzeichneten die Logistikimmobilien die stärkste Kompression, die Spitzenrenditen dieser Asset-Klasse sanken 2017 auf 4,50 %.

In Verbindung mit dem Mietwachstum ergab sich auch für das Gesamtjahr 2017 ein Kapitalwertwachstum im zweistelligen Prozentbereich, das bei Büroimmobilien bei rund 14 % lag.

Für das kommende Jahr werden keine weiteren messbaren Rückgänge bei den Renditen erwartet, so das Meinungsbild der aktuellen gemeinsamen Büromarktprognose der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) und des CRES (Center for Real Estate Studies), die im November 2017 vorgelegt wurde.

GESCHÄFTSVERLAUF



IMMOBILIENMANAGEMENT

Mehr Wert pro Quadratmeter bei Mietabschlüssen

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich nach einer herausragenden Vermietungsleistung 2016 im abgelaufenen Jahr erfolgreich auf den weiteren Abbau von Leerständen konzentriert und damit weitere Potenziale im Portfolio gehoben.

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 273.600 m² (Vorjahr: 293.500 m²) wurden höhere jährliche Mieterlöse von 40,2 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: rund 32,1 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Miete entfielen über die Hälfte (55 %) der Vertragsabschlüsse auf Neuvermietungen (im Vorjahr: 32 %).

Dabei stieg die in den Vertragsabschlüssen pro Quadratmeter durchschnittlich erzielte Miete gegenüber dem Vorjahr von 9,12 Euro auf 12,25 Euro. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verlängerte sich gegenüber dem Vorjahr von 4,3 Jahre auf 5,2 Jahre.

VERMIETUNGSLEISTUNG

	in m²		annualisiert in Mio. Euro	
	2017	2016	2017	2016
Büro	205.400	212.100	34,4	27,5
Einzelhandel	15.700	15.800	2,2	1,8
Lager/Logistik	38.000	43.700	2,5	2,1
Weiteres Gewerbe	12.300	19.100	0,9	0,5
Wohnen	2.200	2.800	0,2	0,2
Gesamt	273.600	293.500	40,2	32,1
Stellplätze	2.285 Stück	2.065 Stück	1,4	1,0

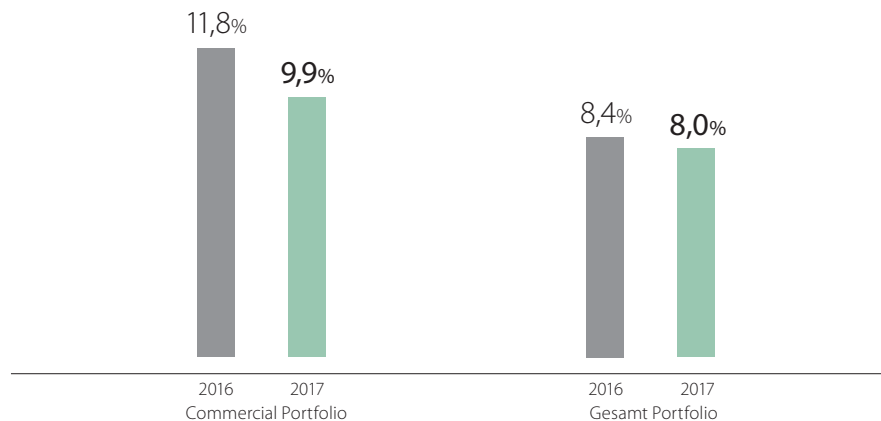
Vor allem konnten Abschlüsse über mittelgroße Mietflächen zwischen 1.000 und 5.000 m² getätigt werden; ihr Anteil an den Gesamtab schlüssen nahm von 26 % im Vorjahr auf 44 % zu. Der Anteil der Mietabschlüsse über kleinere Mietflächen unter 1.000 m² wuchs ebenfalls auf 25 %. Von den annualisierten Mieteinnahmen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen 40 % auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio, 30 % auf Fonds und 30 % auf unser betreutes Immobilienvermögen in Joint Ventures und in der Projektentwicklung MainTor.

➔ Deutliche Leerstandsreduktion insgesamt und like-for-like

Zum Jahresende erreichte die Leerstandsquote im Commercial Portfolio 9,9 % nach 11,8 % im Vorjahr. In der Gesamtbetrachtung der Assets under Management ergab sich ein Leerstand von 8,0 %, nach 8,4 % im Vorjahr. In der Like-for-like-Betrachtung, das heißt, unter Abgrenzung der durch An- und Verkaufstransaktionen bedingten Veränderungen im Bestand, sank die Leerstandsquote im Commercial Portfolio um 2,9 Prozentpunkte und um 1,2 Prozentpunkte bezogen auf alle Assets under Management.

LEERSTANDSQUOTE

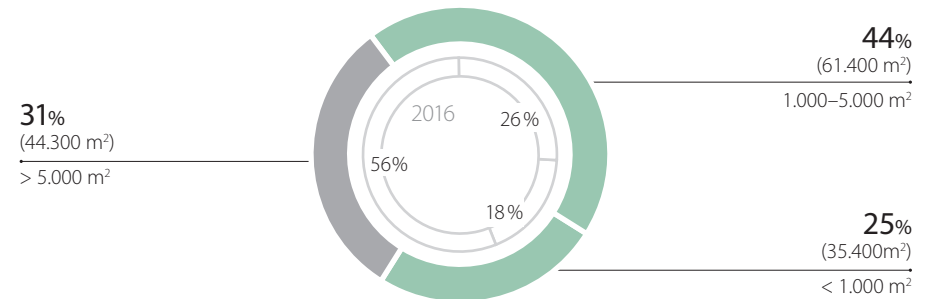
am Jahresende *



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen im Commercial Portfolio in m²



TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

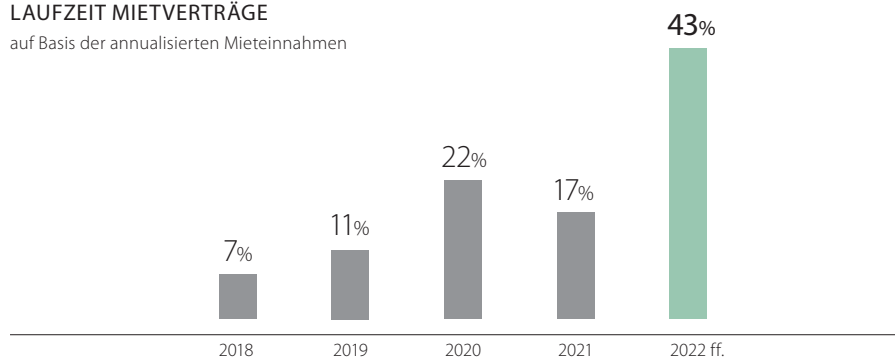
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Funds	Wiesbaden	25.100 m ²
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Funds	Bonn	4.400 m ²
h.a.l.m. elektronik GmbH	Commercial Portfolio	Frankfurt	4.100 m ²
OLIMP Laboratories Germany	Commercial Portfolio	Langenselbold	3.000 m ²
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Funds	Düsseldorf	3.000 m ²

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

Land Hessen	Commercial Portfolio	Darmstadt	22.400 m ²
Land Hessen	Commercial Portfolio	Frankfurt	10.100 m ²
DELACAMP AG	Commercial Portfolio	Hamburg	5.900 m ²
htp GmbH	Funds	Hannover	5.300 m ²
Bayer CropScience	Commercial Portfolio	Langenfeld	4.400 m ²

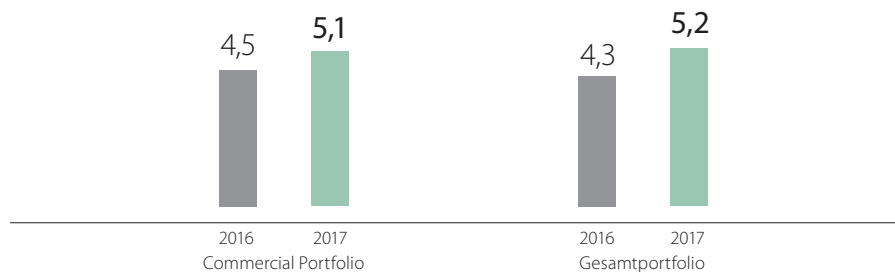
LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



DURCHSCHNITTliche MIETLAUFZEIT

in Jahren *



*ohne Projektentwicklungen und Warehousing

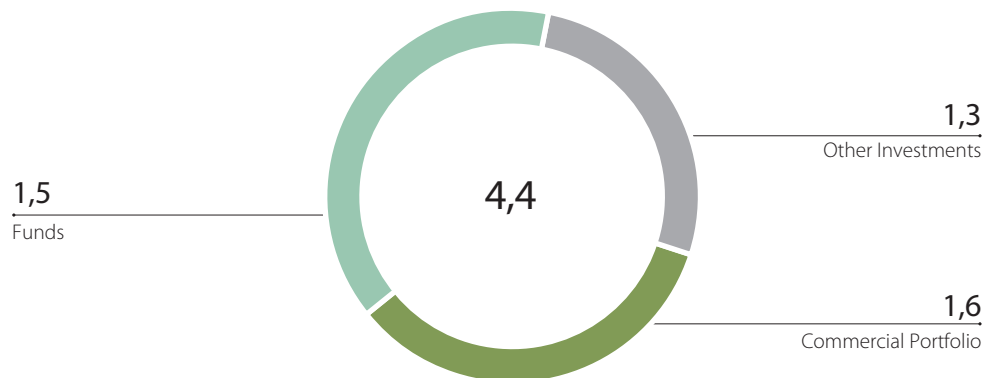
➔ Mehr langfristige Verträge im betreuten Vermögen

Der größte Teil des potenziellen Mietauslaufvolumens fällt mit 43 % in die Jahre ab 2022. Im Gesamtportfolio stieg die durchschnittliche Mietlaufzeit von 4,3 Jahren auf 5,2 Jahre, im Commercial Portfolio auf 5,1 Jahre (Vorjahr: 4,5 Jahre). Neben der kontinuierlichen Vermietungsarbeit ist hierfür auch das erfolgreiche Assetmanagement mit gezielten An- und Verkäufen verantwortlich.



ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



ENTWICKLUNG DES BETREUTEN PORTFOLIOS

Unser betreutes Immobilienportfolio umfasst zum Stichtag 182 Objekte mit einer Gesamtfläche von 1,8 Mio. m².

Der Wert des betreuten Vermögens einschließlich unseres Drittgeschäfts wuchs auf 4,4 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund 1,6 Mrd. Euro auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios, 1,5 Mrd. Euro auf Fondsimmobilen sowie 1,3 Mrd. Euro auf Beteiligungen an Projektentwicklungen, Joint Ventures und Drittgeschäft.

Zum Jahresende 2017 betrug der Marktwert unserer Immobilien im Commercial Portfolio sowie der anteilige Marktwert von Immobilien in Beteiligungen 1.853,0 Mio. Euro (2016: 2.128,2 Mio. Euro).

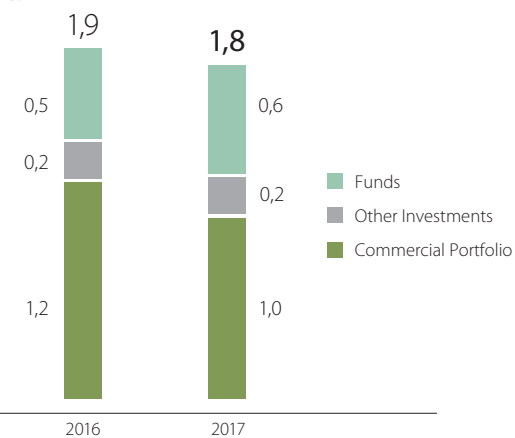


ANZAHL IMMOBILIEN



MIETFLÄCHE

in Mio. m²

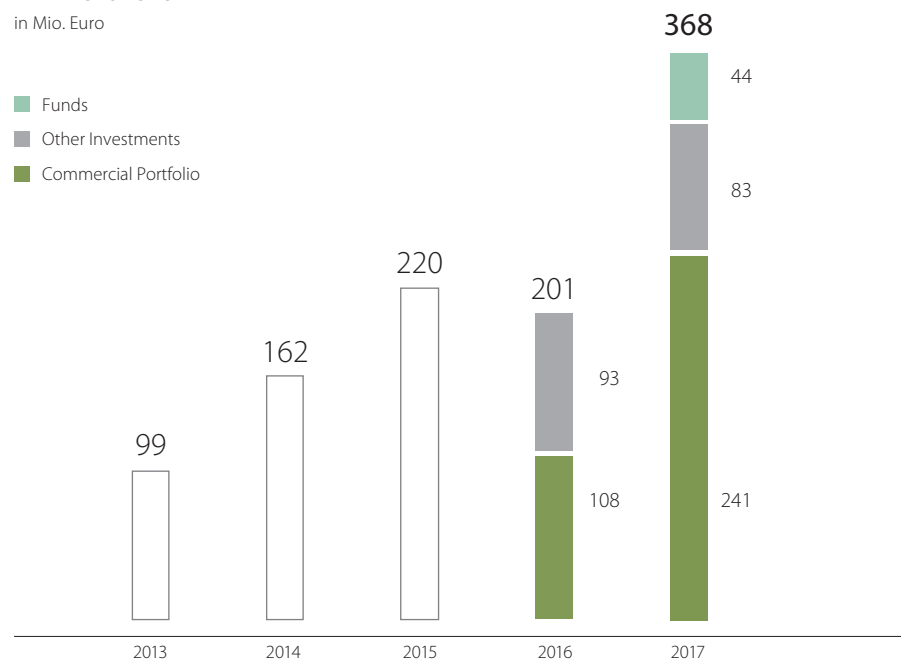


VERKÄUFE

in Mio. Euro	Beurkundungen 2017	Beurkundungen 2017/ BNL-Übergang 2017	Beurkundungen 2016/ BNL-Übergang 2017
Commercial Portfolio	241	211	17
Funds	44	44	–
Other Investments	83	60	4
Summe	368	315	21

VERKAUFSVOLUMEN

in Mio. Euro



➤ An- und Verkaufsaktivitäten: Marktchancen vorausschauend genutzt

Die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017 richteten sich erneut auf den weiteren Ausbau des Fondsbereichs. Bis zum Stichtag haben wir Ankäufe im Gesamtvolumen von rund 240 Mio. Euro umgesetzt (2016: rund 520 Mio. Euro). Von den sieben akquirierten Objekten wurden vier im Volumen von rund 74 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erworben. Weitere drei Objekte im Volumen von rund 166 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolios für neu aufzulegende Fonds: Im Rahmen des so genannten Warehousings werden diese Objekte in 2018 vorübergehend im Eigenbestand verwaltet, und uns fließen während dieser Phase die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung zu.

Für vier der insgesamt sieben Ankäufe erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2017.

Angesichts der hohen Anziehungskraft des deutschen Immobilieninvestmentmarkts, verbunden mit Produktknappheit und Renditekompression quer durch alle gewerblich genutzten Assetklassen, sind wir bei Zukäufen sehr selektiv und analytisch vorgegangen. Mit dem Ankaufsvolumen von rund 240 Mio. Euro lagen wir einerseits unter unserer zu Jahresbeginn abgegebenen Prognose von 500 Mio. Euro, die wir unterjährig auf größer 200 Mio. Euro angepasst hatten. Andererseits haben wir attraktive Chancen am Investmentmarkt genutzt und lagen mit den Verkäufen aus unserem Commercial Portfolio in Höhe von 241 Mio. Euro auf dem Niveau des unterjährig erhöhten Volumens (geplantes Verkaufsvolumen zu Jahresbeginn: 200 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio). Zudem haben wir erstmalig ein Objekt aus dem Segment Funds sowie fünf weitere Objekte aus Other Investments veräußert, wodurch wir unsere Joint Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut haben. Das gesamte Verkaufsvolumen im Jahr 2017 summierte sich dadurch auf 368 Mio. Euro.

➤ Regionale Entwicklung

Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen Zu- und Verkäufen leicht verschoben: Das Gewicht der Region West hat um drei Prozentpunkte zugelegt, während die Region Süd nach Flächen zum Stichtag einen um vier Prozentpunkte niedrigeren Anteil aufweist.

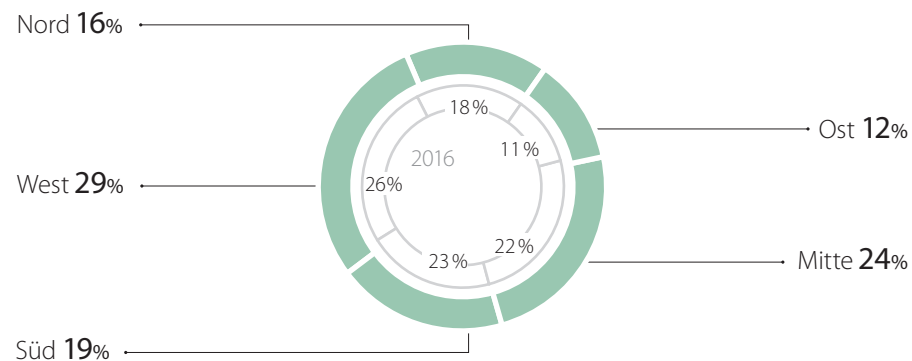
Unser regional diversifiziertes Portfolio verzeichnete bei den Bruttomietrenditen Rückgänge zwischen 1,1 und 0,1 Prozentpunkten in den unterschiedlichen Regionen. Die durchschnittliche Mietrendite betrug zum Stichtag 5,9% im Gesamtportfolio (Vorjahr 6,4%). Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung schlug sich die Renditekompression am stärksten in Immobilienhochburgen nieder. Zum Vergleich: JLL weist als Büro-Spitzenrendite im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen am Ende des vierten Quartals 2017 für den Gesamtmarkt einen Wert von 3,3% aus. Insgesamt zeigt sich erneut der stabilisierende Effekt der regionalen Verteilung und unserer ABBA-Investmentstrategie in einer moderaten Bewegung der Kenngrößen in unserem Gesamtportfolio sowie in der vergleichsweise attraktiven Gesamtrendite.

Die Leerstandsquote entwickelte sich regional deutlich unterschiedlich. In der Region West ergab sich mit dem Auslaufen von Mietverträgen rechnerisch zum Jahresende eine Zunahme um vier Prozentpunkte, während in den Regionen Ost, Mitte und Süd starke Reduzierungen zwischen drei und vier Prozentpunkten erreicht wurden. Insgesamt betrug die Leerstandsquote 8,0% nach 8,4% im Vorjahr.

Die ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen mit Vorjahresvergleich findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 188.

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO

nach Mietfläche



COMMERCIAL PORTFOLIO

➤ Attraktives Marktumfeld für Verkäufe genutzt

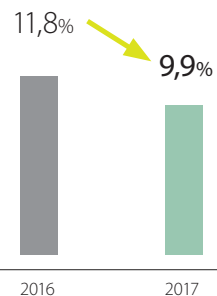
Unser Commercial Portfolio umfasst zum Stichtag 113 Immobilien mit einem Marktwert von rund 1,6 Mrd. Euro. Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 haben wir 27 Objekte mit einem Volumen von 241 Mio. Euro erfolgreich verkauft. Mehr als die Hälfte davon trug der Verkauf eines Immobilienpakets mit zehn Liegenschaften im März 2017 bei, mit dem vorwiegend Single-Tenant-Objekte in A- und B-Städten im Gesamtvolumen von 143 Mio. Euro weiterplatziert wurden. Bereinigt um diesen Portfolio-Verkauf wurden die Verkäufe des Geschäftsjahres im Durchschnitt zu rund 11 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten realisiert.

➤ Portfolioqualität gesteigert

Die annualisierten Mieteinnahmen gingen durch die Verkäufe von 106,3 Mio. Euro auf 95,5 Mio. Euro zurück. Zugleich steigerten wir die Like-for-like-Mieteinnahmen durch Neuabschlüsse und Indexierungen um 1,4%. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich durch erfolgreiche Vermietungsarbeit von 4,5 auf 5,1 Jahre. Die Leerstandsquote ist per Ende 2017 unter die 10%-Marke gesunken: Sie beträgt 9,9% nach 11,8% im Vorjahr. Neben dem Verkauf von nicht strategischen Immobilien hat zur Optimierung unseres Eigenbestands die fokussierte Vermietungsarbeit einen größeren Beitrag geleistet als im Vorjahr.

LEERSTANDSQUOTE

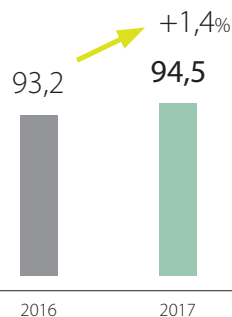
am Jahresende*



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte
Mieteinnahmen
in Mio. Euro



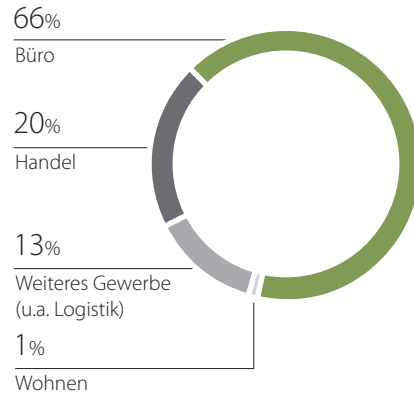
ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	2017	2016
Anzahl Immobilien	113	142
Marktwert in Mio. Euro	1.639,2	1.948,3
Mietfläche in m²	911.600	1.020.400
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	95,5	106,3
Ø Miete in Euro pro m²	9,32	9,56
Ø Mietlaufzeit in Jahren	5,1	4,5
Leerstandsquote in %	9,9	11,8
Bruttomietrendite in %	6,4	6,5

* alle Werte ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

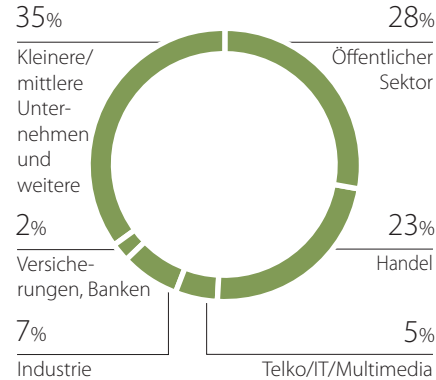
NUTZUNGSARTEN COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



MIETERSTRUKTUR COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



➔ Repositionierung im Bestand

Um Wertsteigerungspotenziale im Portfolio zu heben, führen wir nach eingehenden Umfeld- und Nutzungsanalysen Entwicklungen im Bestand durch. Im Dezember 2016 hatten wir mit Modernisierungsmaßnahmen zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Bereits vor Beginn des Umbaus hatten wir die entstehenden modernen Mietflächen von rund 9.700 m² zu 97 % vermieten können.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 wurden leerstehende Büroflächen in der Liegenschaft zur Erweiterung des bestehenden Hotelkonzepts unseres langfristigen Mieters Mercure umgebaut. Zusätzlich entstehen 70 kleine Apartments, die von ipartment, einem Anbieter von „Wohnen auf Zeit“, langfristig gemietet und gemanagt werden. Die Ladenpassage im Erdgeschoss erhält mit einem neuen Lichtkonzept und einer breiteren Wegführung eine ansprechende Atmosphäre für Passanten und Einzelhandelsnutzer. Die modernisierten Flächen werden künftig von vielen der ursprünglichen kleinen Läden und Dienstleister, die gut in die Mikrostruktur des Quartiers passen, weiter genutzt. Zusätzlich zieht im Erdgeschoss auf 1.600 m² der Nahversorger tegut ein. Durch die Modernisierung und den angepassten Nutzungsmix konnten die mit dem Objekt verbundenen Mieten und Vertragslaufzeiten signifikant gesteigert werden. Die Wiedereröffnung findet im Laufe des ersten Halbjahres 2018 statt.

KAISERPASSAGE

MITTEN IM LEBEN

- Nutzungsmix Hotel, Wohnen, Einzelhandel
- langjährige Mieter integriert
- vermietbare Flächen erweitert um **15%**
- Ø-Mietvertragslaufzeit der Ankermieter erhöht auf **15 Jahre**
- Annualisierte Mieteinnahmen um **71%** erhöht



Wiedereröffnung 1. HJ 2018



Umbau 2017



FONDSGESCHÄFT

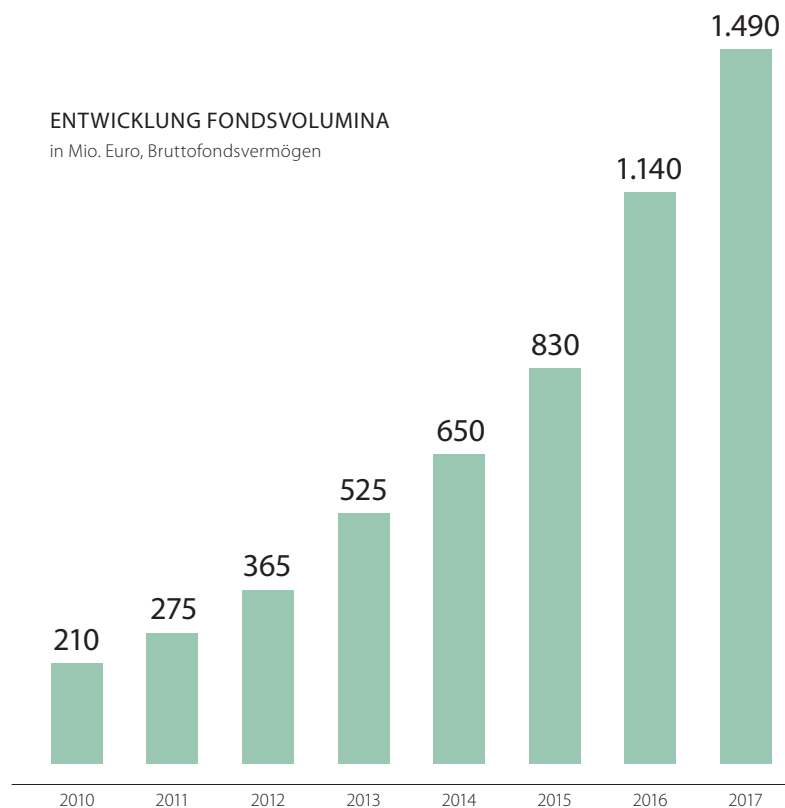
Alternative Investments sind angesichts extrem niedriger Zinsen eine attraktive Anlageklasse. Die DIC Asset AG hat sich seit 2010 als Initiator und Manager von Immobilien-Spezial-AIF („alternativer Investmentfonds“) am Markt etabliert und bietet institutionellen Anlegern passend strukturierte Investmentprodukte zusammen mit einer breiten Palette von Asset- und Propertymanagement-Services an.

An den seit 2010 ins Leben gerufenen sechs Fonds sind wir grundsätzlich als Co-Investor beteiligt und bringen zudem unsere Immobilienmanagement- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Unser Ziel ist es, das Fondsgeschäft weiter deutlich auszubauen und die Erträge durch das aktive Management der Fonds zu steigern.

2017 stieg das Gesamtvolumen in den Fonds von rund 1,2 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf rund 1,5 Mrd. Euro per 31. Dezember 2017.

ENTWICKLUNG FONDSVOLUMINA

in Mio. Euro, Bruttofondsvermögen



➤ Kontinuierliche Wertsteigerung und Ausbau durch Zukäufe

Die von uns aufgelegten Fonds managen wir aktiv als Assetmanager in genau definierten Marktsegmenten entsprechend der mit den jeweiligen institutionellen Investoren festgelegten Investmentstrategie. Die kontinuierliche Optimierung und Wertsteigerung erreichen wir als vollständig integrierter Fondsmanager zudem mit unserem Vermietungs- und Propertymanagement über unsere regional in allen Investmentschwerpunkten präsente Managementplattform. Unsere bestehenden Spezialfonds haben sich 2017 wie folgt entwickelt:

- Für den 2010 initiierten ersten Fonds DIC Office Balance I hatten wir die Managementphase bereits im Jahr 2015 erreicht. Er generierte 2017 mit einem Volumen von 371 Mio. Euro mit elf Objekten jährliche Mieteinnahmen von rund 28 Mio. Euro und erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Ausschüttungsrendite von 6,3 %.
- Der 2012 aufgelegte Einzelhandelsfonds DIC HighStreet Balance ist seit Ende 2016 in der Managementphase. Er umfasste zum Stichtag mit Assets under Management von 207 Mio. Euro 15 Objekte mit jährlichen Mieteinnahmen von rund 12 Mio. Euro und erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Ausschüttungsrendite von 5,1 %.
- Der 2014 aufgelegte Büroimmobilien-Fonds DIC Office Balance II wurde um zwei auf 13 Objekte erweitert. Für insgesamt rund 30 Mio. Euro wurden 2017 Liegenschaften in Dortmund und in Bremen für den von uns gemanagten Fonds angekauft. Der Übergang der Bremer Immobilie fand Anfang Januar 2018 statt. Im Februar 2017 war der Übergang eines Bürohauses in Bonn für rund 53 Mio. Euro erfolgt, nachdem der Kaufvertrag im Dezember 2016 unterzeichnet worden war. Die Assets under Management betrugen per Stichtag 2017 298 Mio. Euro. Die Ausschüttungsrendite betrug 2017 rund 6,0 %.

- Für den DIC Office Balance III erfolgte im zweiten Quartal 2017 der Ankauf des elften Objekts, einer Büroimmobilie in Frankfurt am Main. Der Fonds war damit schon ein Jahr nach seinem operativen Start voll platziert und erreichte mit einem Fondsportfolio von 333 Mio. Euro sein Zielvolumen und somit die Managementphase. Er erwirtschaftete 2017 eine Ausschüttungsrendite von 5,8 %.

Büroimmobilie Brixx in Frankfurt am Main: Ankauf im März 2017 für den DIC Office Balance III



➤ Zwei weitere Fonds erfolgreich gestartet

Als Anschlussprodukt für den Fonds DIC Office Balance III haben wir Ende März 2017 unseren fünften Immobilienspezialfonds gestartet. Für den neuen Fonds DIC Office Balance IV mit einem Zielvolumen von 240 Mio. Euro wurde ein Startportfolio von rund 107 Mio. Euro hinterlegt. Der Spezialfonds konzentriert sich wie sein Vorläufer auf Büroimmobilien und Geschäftshäuser in deutschen Metropolregionen und regionalen Wirtschaftszentren. Noch im Dezember 2017 wurde der Kaufvertrag für ein weiteres Objekt in Bremen mit rund 23 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten unterzeichnet. Der Übergang in das Eigentum des DIC Office Balance IV ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen.

Anfang Oktober haben wir mit dem DIC Retail Balance I einen sechsten Fonds gestartet, dessen Investmentfokus auf Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung liegt. Der Retail Balance I investiert in Core- und Core-Plus-Retail-Immobilien in deutschen Metropolregionen und ist nach dem DIC HighStreet Balance der zweite von uns initiierte Retail-Fonds. Das Zielinvestitionsvolumen liegt bei rund 250 Millionen Euro. Das Startportfolio von drei Nahversorgungs- und Fachmarktzentren mit einem Gesamtvolumen von 179 Millionen Euro wurde Ende September mit dem entsprechenden Eigenkapital in den Fonds eingebracht. Alle drei Objekte wurden durch die DIC Asset AG angekauft und bis September im Warehousing des Unternehmens für den neuen Fonds vorgehalten.

➤ Track Record etabliert

Für die von uns gemanagten Bestandsfonds erzielen wir durch unser aktives Asset- und Immobilienmanagement attraktive Ausschüttungsrenditen, die seit dem Start dieses Geschäftsfelds durchweg oberhalb der jeweiligen Zielrenditen gemäß Fondsstrategie lagen.

Mit den zwei in 2017 neu aufgelegten Fonds haben wir unseren Investorenkreis erweitert und zudem das Segment Einzelhandel neben Büroimmobilien als zweiten Investitionsschwerpunkt in den Fokus gerückt. Vor dem Hintergrund wachsender Assets under Management und weiterer Fondsprodukte in Vorbereitung haben wir im Fondsbereich 2017 unsere Kapazitäten erneut verstärkt und die Teams erweitert.

UNSERE FONDSINITIATIVEN IM ÜBERBLICK

✚ Investmentfokus Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen

■ DIC Office Balance I

- Auflage: 2010
- AuM: 371 Mio. Euro
- Zielvolumen: 400–450 Mio. Euro
- Managementphase

■ DIC Office Balance II

- Auflage: 2014
- AuM: 298 Mio. Euro
- Zielvolumen: 300–350 Mio. Euro
- Investmentphase

■ DIC Office Balance III

- Auflage: 2015
- AuM: 333 Mio. Euro
- Zielvolumen: rund 330 Mio. Euro
- Managementphase

■ DIC Office Balance IV

- Auflage: März 2017
- AuM: 107 Mio. Euro
- Zielvolumen: rund 240 Mio. Euro
- Investmentphase

✚ Investmentfokus Handelsimmobilien an deutschen Top-Standorten

■ DIC HighStreet Balance

- Auflage: 2012
- AuM: 207 Mio. Euro
- Zielvolumen: 200–250 Mio. Euro
- Managementphase

■ DIC Retail Balance I

- Auflage: September 2017
- AuM: 179 Mio. Euro
- Zielvolumen: rund 250 Mio. Euro
- Investmentphase



Marktkauf-Center in Hamburg Bergedorf (links) und Büroobjekt Boschetsrieder Straße in München (rechts)



Büroobjekt Brixx, Frankfurt



Büroobjekt Steubenhouse, Frankfurt



Hybrid-Center „Storchenhof“, Berlin

NUTZUNGSARTEN FUNDS

Basis: annualisierte Mieteinnahmen

73%

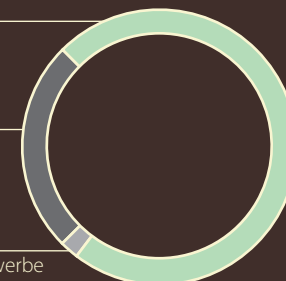
Büroobjekte

25%

Handel

2%

Weiteres Gewerbe
(u.a. Logistik)



MIETERSTRUKTUR FUNDS

Basis: annualisierte Mieteinnahmen

28%

Kleinere/mittlere Unternehmen und weitere

11%

Versicherungen, Banken

3%

Industrie

14%

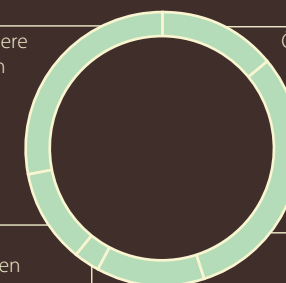
Öffentlicher Sektor

31%

Handel

13%

Telko/IT/Multimedia



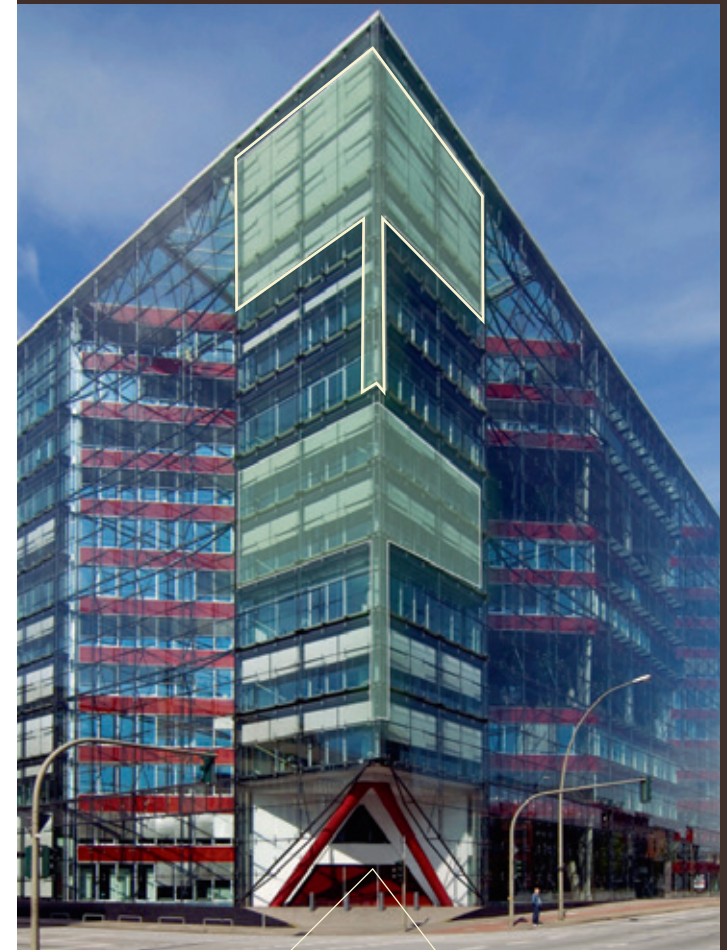
➡ Qualifizierte Pipeline durch Warehousing

Von den sieben in 2017 akquirierten Objekten wurden vier im Volumen von rund 74 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erworben. Weitere drei Objekte im Volumen von rund 166 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolios für neu aufzulegende Fonds: Mit dem „Warehousing“-Modell sind wir in der Lage, der Nachfrage von Investoren nach attraktiven Fondsprodukten mit sofortigen Beteiligungsmöglichkeiten entgegenzukommen. Für 2018 planen wir sowohl innovative differenzierte Fondsprodukte, um institutionellen Investoren Investments in genau definierten Segmenten zu ermöglichen, als auch die verstärkte Ausschöpfung von Marktchancen durch An- und Verkäufe im Rahmen der etablierten Fondsplattformen.

*Ankauf im Dezember für geplanten weiteren Ausbau der Office-Fondsreihe:
vollvermietetes Büroobjekt in München mit 16.300 m² Mietfläche*



*Im Warehousing:
Doppel-X-Hochhaus, preisgekröntes Bürogebäude der Architekten Bothe, Richter,
Teherani, Hamburg. Die DIC Asset AG hat das 2017 umfangreich sanierte Core-Ob-
jekt mit 17.000 m² Büroflächen im Dezember 2017 für den geplanten weiteren Aus-
bau des Fondsgeschäfts erworben.*





*In Finalisierung:
Projektentwicklung MainTor mit WINX-Büroturm. Mit der Fertigstellung des
zwischenzeitlich komplett vermieteten letzten Bauabschnitts wird die
DIC Asset AG ihre Beteiligungsengagements in der Projektentwicklung ab-
schließen. Weiterhin aktiv verfolgen wir Entwicklungsmaßnahmen im Port-
folio, wie Refurbishments zur Repositionierung von Objekten mit Wertstei-
gerungspotenzial.*

OTHER INVESTMENTS

Das Segment Other Investments (1,3 Mrd. Euro) umfasst die im Abbau befindlichen Joint Ventures, die Beteiligungen an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich in der finalen Realisierungsphase befindet, unsere strategischen Beteiligungen und das wachsende Drittgeschäft.

➡ Joint Ventures und Projektentwicklungen weiter abgebaut

Wie geplant konnten wir im Geschäftsjahr 2017 unsere Joint-Venture-Engagements weiter reduzieren. Nach dem Verkauf von fünf Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von 83 Mio. Euro verbleiben noch fünf Objekte mit einem Volumen von rund 431 Mio. Euro (inkl. MainTor), deren Veräußerung bis Anfang/Mitte 2019 anvisiert ist. Für zwei der in 2017 veräußerten Immobilien findet der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten voraussichtlich im ersten Quartal 2018 statt.

In der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt wurden zwischenzeitlich alle Büroflächen komplett vermietet: Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus sind im Dezember 2017 die restlichen verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Union Asset Management, Hauptmieterin des Turms, sicherte sich zusätzlich zu den bereits reservierten 30.500 m² weitere 5.000 m², ebenso stockte die Kanzlei DLA Piper ihren Mietvertrag auf und wird insgesamt 6.000 m² beziehen. Hinzu kamen als neue Mieter die internationale Anwaltskanzlei Watson Farley & Williams sowie Contora Office Solutions auf je 1.000 m². Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2018. Die insgesamt rund 42.000 m² des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind damit bis auf eine Gastronomiefläche voll vermietet.

➡ Ausbau des Drittgeschäfts mit Management-Dienstleistungen

In den letzten beiden Geschäftsjahren konnten wir unser Geschäft mit den Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte ausbauen und weisen die Erfolgskennzahlen diesjährig erstmals im Gesamtportfolio aus. Wir betreuen derzeit acht Immobilien mit einem Vermögenswert von rund 800 Mio. Euro und 0,2 Mio. m² Mietfläche. Dank unserer anerkannten Immobilienexpertise erwarten wir, dass auch im laufenden Geschäftsjahr unsere Dienstleistungen vermehrt nachgefragt werden und die Bedeutung des Drittgeschäfts weiter zunehmen wird.

➤ WCM-Engagement erfolgreich in Beteiligung an TLG Immobilien AG umgewandelt

Die DIC Asset AG verfügte Anfang 2017 über Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von 25,95 % des Grundkapitals. Mit dem im Mai veröffentlichten Übernahmeangebot der TLG Immobilien AG für WCM ergab sich für uns ein wirtschaftlich sehr attraktives Szenario, weshalb wir uns dazu entschieden haben, das Übernahmeangebot der TLG Immobilien AG zu unterstützen und durch Tausch unserer WCM-Aktien in TLG-Aktien an der weiteren Entwicklung zu partizipieren.

Im Zuge der Übernahme von WCM durch die TLG Immobilien AG erhielten wir aus dem Umtausch der WCM-Aktien in TLG-Aktien einen einmaligen Sonderertrag von rund 19 Mio. Euro. Er ist die Basis für die geplante Sonderdividende von 0,20 Euro, die an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden soll. Neben dem Einmaleffekt haben wir 2017 auch durch Dividendenzufluss aus dem WCM-/TLG-Engagement laufende Beteiligungserträge in Höhe von 3,7 Mio. Euro erzielt.

Mit dem Aktienumtausch ergab sich für uns ein Anteil von 6,29 % an der TLG Immobilien AG, den wir im Laufe des Geschäftsjahres erhöht haben. Zum Jahresende verfügten wir über mehr als 15 % der Stimmrechte. Zusätzlich sicherten wir uns rund 7 % der Vorkaufsrechte auf TLG-Aktien, um unser Engagement gegen mögliche Kurseinbußen nach dem Ablauf der allgemein für die durch Umtausch erworbenen Aktien geltenden Haltefrist zu schützen.

MARKTBEWERTUNG: IMMOBILIENWERTE GESTEIGERT

Regelmäßig zum Ende jedes Jahres ermitteln externe Gutachter für alle unsere Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diese Werte fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds.

Der Bewertungseffekt auf die Immobilien betrug 65,6 Mio. Euro vor bzw. 15,3 Mio. Euro nach Berücksichtigung von Investitionen, das entspricht einer Veränderung von 3,67 % bzw. 0,83 %. Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und Bewertungseffekt summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 1.853,0 Mio. Euro, eine Veränderung um -13,0 % gegenüber dem Vorjahr (2.128,1 Mio. Euro). Der Net Asset Value (NAV) stieg von 880,0 Mio. Euro auf 900,0 Mio. Euro. Der NAV je Aktie belief sich auf 13,12 Euro nach 12,83 Euro im Vorjahr.

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang ab S. 125.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio, EUR

Marktwert Portfolio am 31.12.2016 (anteilig)	2.128,1
Abgänge Fonds	-3,6
Zugänge Fonds (einschließlich Warehousing)	123,8
Verkäufe (einschließlich OB IV/RB I)	-460,9
Bewertungseffekt vor Investitionen (3,67 %)	65,6
Marktwert Portfolio am 31.12.2017 (anteilig)	1.853,0
Investitionen	50,3
Bewertungseffekt nach Investitionen (0,83 %)	15,3



NACHHALTIGKEIT

Unsere Geschäftstätigkeit als eines der größten deutschen Immobilieninvestment- und Assetmanagement-Unternehmen hat ökologische, soziale und ökonomische Auswirkungen. Die Erfassung, Überwachung und mögliche Eindämmung dieser Auswirkungen stehen im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

- die Umwelt-, Sicherheits- und sozialen Anforderungen strikt einhalten,
- Nachhaltigkeitsthemen in unsere Geschäftsprozesse integrieren,
- offen und transparent mit Stakeholdern kommunizieren,
- beim Management unserer Nachhaltigkeitsprojekte das Vorsorgeprinzip anwenden.

Mit unserem langfristigen Anlagehorizont verfolgen wir einen langjährig tragfähigen Umgang mit Ressourcen und mit der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten nach Möglichkeit auf kurzfristige Gewinnchancen zu Gunsten der kontinuierlichen Optimierung unserer Geschäftspraktiken.

**Nachhaltigkeitsbericht
erstmals mit dem EPRA
Silber-Award prämiert**



Seit 2009 berichtet die DIC Asset AG kontinuierlich über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Seit März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen jährlichen Berichts, um der gewachsenen Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen den entsprechenden Rahmen zu geben.

Bereits zum fünften Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – nach vier Bronze-Awards wurde unser aktueller Nachhaltigkeitsbericht mit dem EPRA Silber-Award geehrt. Damit wurde unsere letztjährige Umstellung auf das Rahmenwerk der Global Reporting Initiative (GRI) und das transparente Reporting in Anlehnung an die weiteren Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) gewürdigt.

Unser jeweils aktuellster Bericht ist auf der Unternehmenswebsite abrufbar unter www.dic-asset.de/unternehmen/nachhaltigkeit



Meilensteine in fünf Jahren Nachhaltigkeit

- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung von Nachhaltigkeitsverantwortlichen auf Vorstands- und Bereichsebene
- Aufnahme und schrittweise Vertiefung der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie kontinuierliche Umsetzung der neuesten Reporting-Standards der Global Reporting Initiative (zuletzt GRI G4)
- Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren
- Bündelung der gesamten Allgemeinstromversorgung aus 100 % erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio sowie seit 2014 für unsere eigenen Büros
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in operativen Prozessen, z. B. Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge
- Fortlaufende Erhebung eines wachsenden Analyseportfolios (zuletzt ca. 71 % des Commercial Portfolios) zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser und zur Berechnung des CO₂-Beitrags
- Rückgang der Kohlendioxidemissionen – mit Blick auf unser Commercial Portfolio wie auf unseren eigenen Energieverbrauch – seit 2013 um mehr als 23 %
- Ausbau der Arbeitsschutz- und -sicherheitsstrategie. Einführung von Brandschutz- und Erste-Hilfe-Schulungen für Mitarbeiter
- Regelmäßige Teilnahme an diversen Nachhaltigkeitsinitiativen und -umfragen, u. a. jährliche Teilnahme am Carbon Disclosure Project

MITARBEITER

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

Personalentwicklung

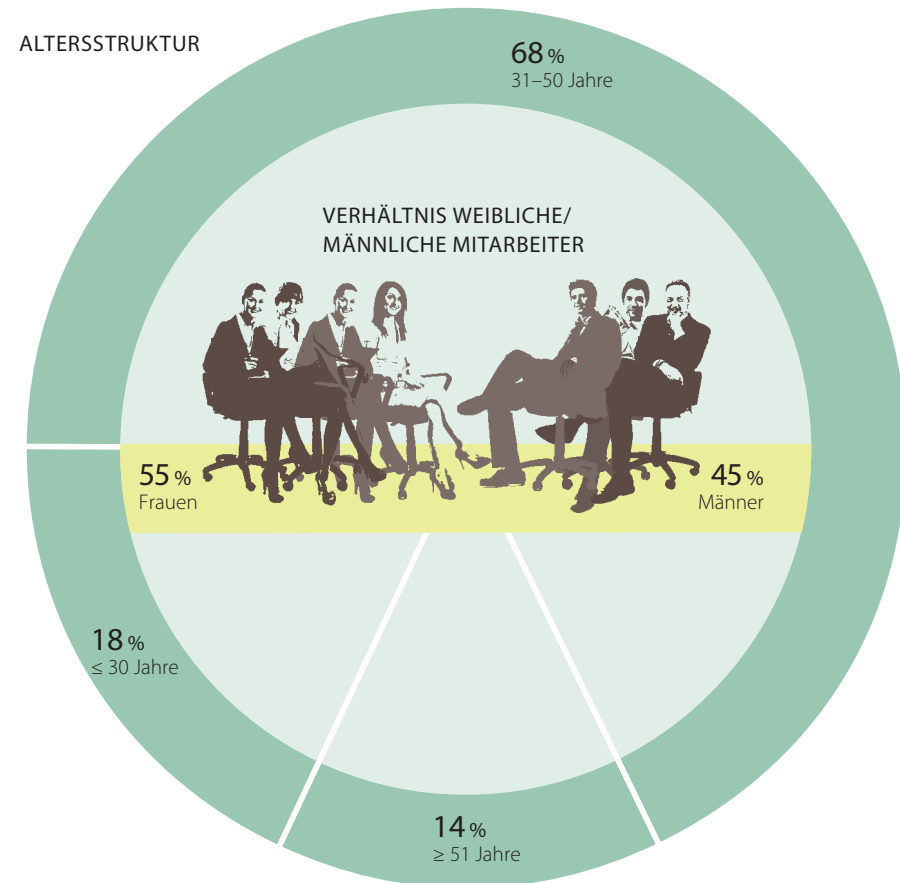
Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die zielgerichtete Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Wir sorgen dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und gefordert werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Entwicklung von Fachkenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir allgemeine Schulungen sowie themenspezifische Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen an. Dabei greifen wir zurück auf interne und externe Referenten sowie Fortbildungsinstitute.

Personalentwicklung und -förderung sind wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, wie beispielsweise Schulungen und/oder Einzelcoachings.

Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen. Im Mai 2017 haben wir erneut an der Jobmesse IZ-Karriereforum der Immobilien Zeitung in Frankfurt teilgenommen.

ALTERSSTRUKTUR



Unser Unternehmen fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2017 waren 55 % der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Die DIC Asset AG beschäftigt Mitarbeiter aus neun Nationen. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen. In 2017 haben wir außerdem erstmalig am Girls' Day teilgenommen – im Rahmen dieser Veranstaltung konnten Schülerinnen Einblicke in Berufsbilder der Immobilienbranche gewinnen.

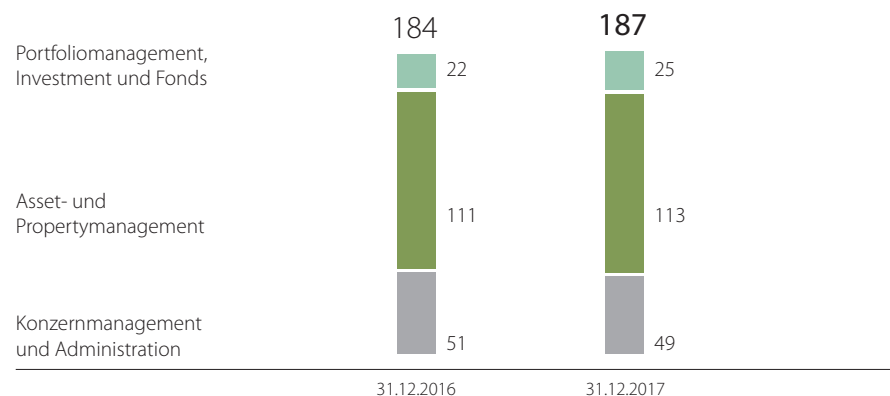
Entlohnung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. 2017 wurden in Summe 16,6 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,7 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 10%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 2,1 Mio. Euro.

Personalaufbau im Bereich Fondsmanagement

Seit Anfang 2017 hat die DIC Asset AG ihre strategische Ausrichtung unter anderem auf den weiteren dynamischen Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds konzentriert. Dazu haben wir im Laufe des Geschäftsjahres die Kapazitäten vor allem in den Bereichen Fondsmanagement verstärkt. Die Mitarbeiterzahl erhöhte sich um insgesamt drei gegenüber dem Jahresende 2016. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren 187 Mitarbeiter angestellt.

ANZAHL MITARBEITER





FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- FFO um 28% auf 60,2 Mio. Euro gesteigert
- Bruttomieteinnahmen mit 109,7 Mio. Euro über der erwarteten Zielspanne
- Erträge aus Immobilienmanagement stabil auf hohem Niveau bei 20,8 Mio. Euro (Vorjahr: 21,5 Mio. Euro)
- Erneut starke Verkaufsgewinne von 25,5 Mio. Euro
- Zinsergebnis nach Refinanzierung deutlich verbessert

Die DIC Asset AG hat 2017 ihre Planungen übertroffen und die im Laufe des Jahres erhöhten operativen Geschäftsziele erreicht. Wesentlich dafür waren die gute Entwicklung der Mieteinnahmen, vorteilhafte Verkäufe sowie die stabilen Managementenerträge. Der FFO, für den zu Beginn des Geschäftsjahres noch ein Zielkorridor von 57 bis 60 Mio. Euro prognostiziert war, fiel dank des erfolgreichen Assetmanagements im Portfolio mit 60,2 Mio. Euro höher als erwartet aus und stieg insbesondere aufgrund der positiven Effekte aus der Refinanzierung des Commercial Portfolios Ende letzten Jahres in 2017 signifikant um 28% (Vorjahr: 47,0 Mio. Euro).

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

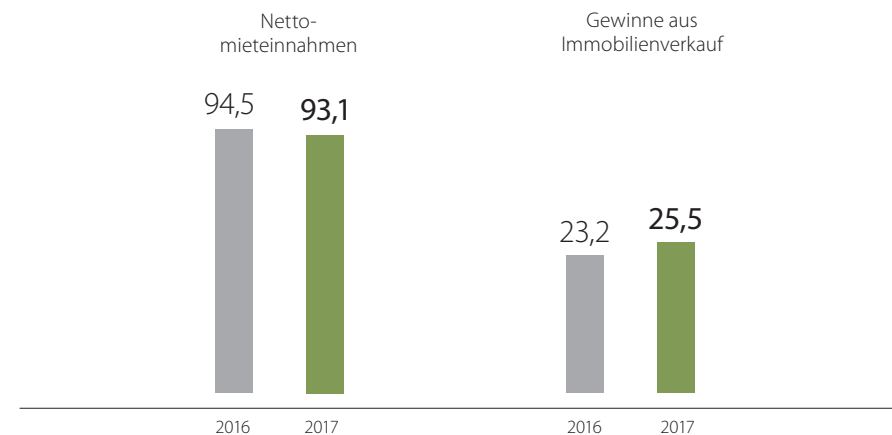
in Mio. EUR	2017	2016	
Bruttomieteinnahmen	109,7	111,2	-1 %
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	21,5	-3 %
Erlöse aus Verkäufen	229,5	318,1	-28 %
Sonstige Erträge	21,9	23,0	-2 %
Gesamterträge	381,9	473,8	-19 %

➔ Mieteinnahmen übertreffen Erwartungen

Die Bruttomieteinnahmen verringerten sich trotz der hohen Verkaufsvolumina der vergangenen Jahre nur geringfügig um 1,5 Mio. Euro von 111,2 Mio. Euro auf 109,7 Mio. Euro, ebenso die Nettomieteinnahmen von 94,5 Mio. Euro auf 93,1 Mio. Euro. Durch erfolgreiches Assetmanagement konnten die Mieteinnahmen like-for-like um 1,4% gesteigert werden. Das erfolgreiche Vermietungsgeschäft und zusätzliche Mieteinnahmen aus Objekten, die im Rahmen des Warehousings für geplante neue Fonds akquiriert wurden, trugen dazu bei, dass Mieteinnahmen oberhalb der für das Jahr 2017 unterjährig angepassten erwarteten Zielspanne realisiert wurden. Zudem erfolgte der Übergang einiger planmäßiger Verkäufe aus dem Commercial Portfolio später, sodass aus diesen Objekten Mieterlöse länger als ursprünglich prognostiziert vereinnahmt werden konnten.

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mio. Euro



➔ Wiederholt attraktive Gewinne aus planmäßig hohem Verkaufsvolumen

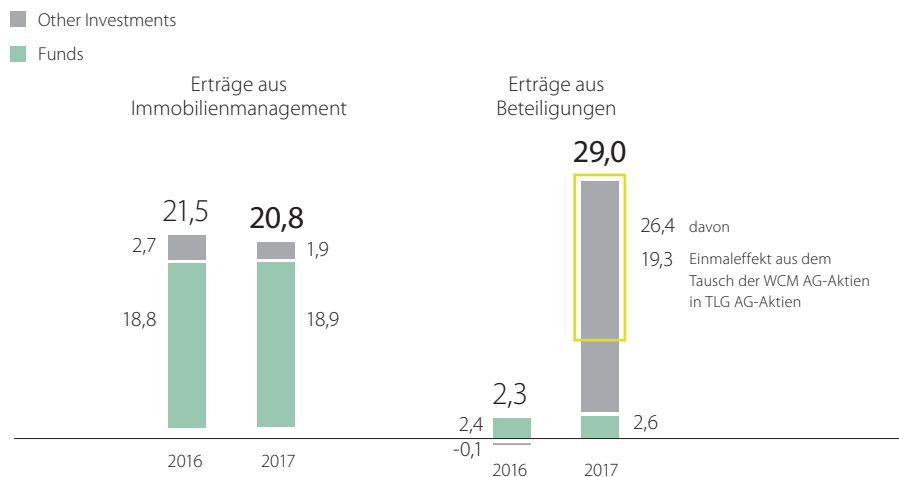
In 2017 haben wir mit unseren Verkäufen aus dem Commercial Portfolio einen erneut hohen Nettoerlös von 229,5 Mio. Euro (Vorjahr: 318,1 Mio. Euro) realisiert, an dem eine Portfolio-Transaktion im 2. Quartal 2017 mit rund 137 Mio. Euro und einem Verkaufsgewinn von rund 8 Mio. Euro einen wesentlichen Anteil hatte. Im Vorjahr waren die Nettoerlöse insbesondere durch die Auflage des Fonds DIC Office Balance III in Höhe von rund 234 Mio. Euro geprägt. Die Verkaufsgewinne im Geschäftsjahr summierten sich auf insgesamt 25,5 Mio. Euro (Vorjahr: 23,2 Mio. Euro).

➤ Immobilienmanagement-Erträge unterstreichen strategische Ausrichtung

Die Erträge aus Immobilienmanagement erreichten mit 20,8 Mio. Euro ein ähnlich hohes Niveau wie im Vorjahr (21,5 Mio. Euro). Die Erlöse aus den Dienstleistungen im Segment Funds lagen mit 18,9 Mio. Euro (Vorjahr 18,8 Mio. Euro) erneut über Vorjahr. Im Geschäftsjahr konnten mit der Auflage der Fonds DIC Office Balance IV und DIC Retail Balance I sowie erstmalig mit dem Verkauf eines Objekts aus einem bestehenden Fonds wiederholt attraktive Strukturierungs- und Transaktionserlöse erzielt werden (Vorjahr: Strukturierungserlöse aus der Auflage des Fonds DIC Office Balance III). Während sich im Segment Other Investments aufgrund des planmäßigen Abbaus unserer Joint Venture-Portfolios die Erlöse aus Dienstleistungen für diese Objekte um 0,9 Mio. Euro reduziert haben, sind die Erlöse aus den Dienstleistungen gegenüber Konzernfremden im Vergleich zum Vorjahr weiter auf 1,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,2 Mio. Euro) gestiegen.

ERTRÄGE AUS FUNDS UND OTHER INVESTMENTS

in Mio. Euro



➤ Kostenstruktur spiegelt Wachstumskurs wider

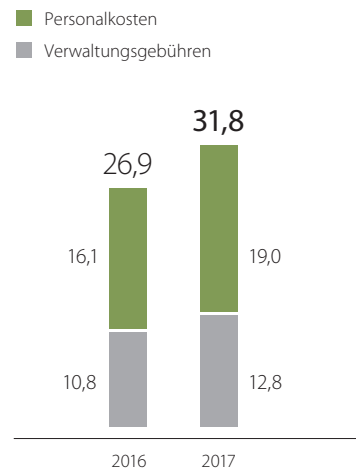
Mit dem Ausbau personeller Kapazitäten im Fondsgeschäft, Transaktionsbereich und Immobilienmanagement sind unsere operativen Kosten im Rahmen der Erwartungen gewachsen. Der Personalaufwand erhöhte sich um 2,9 Mio. Euro auf 19,0 Mio. Euro, ein Teil davon bedingt durch im abgelaufenen Jahr einmalig angefallene Aufwendungen im Zuge der Neustrukturierung der Segmente. Die administrativen Kosten stiegen um 2,0 Mio. Euro auf 12,8 Mio. Euro, vor allem im Bereich von Recruiting- sowie Rechts- und Beratungskosten zur Strukturierung strategischer Geschäftsaktivitäten und zur Fundierung des weiteren Unternehmenswachstums.

➤ Zinsergebnis aufgrund Refinanzierung wesentlich verbessert

Im abgelaufenen Jahr konnten wir unsere Finanzierungsaufwendungen weiter optimieren: zum einen durch die im Vorjahr abgeschlossene vollumfängliche Refinanzierung des Commercial Portfolios zu attraktiven Konditionen und zum anderen durch Darlehensrückführungen aus Verkäufen. Dadurch verbesserte sich das Zinsergebnis im Geschäftsjahr um 11,6 Mio. Euro gegenüber dem bereinigten Zinsergebnis des Vorjahres.

OPERATIVE KOSTEN

in Mio. Euro



ZINSERGEBNIS

in Mio. EUR	2017	2016	Δ
Zinserträge	8,7	9,4	-7%
Zinsaufwendungen	-43,8	-56,1	22%
Bereinigtes Zinsergebnis	-35,1	-46,7	25%
Einmalaufwendung Refinanzierung	0	-56,3	-
Zinsergebnis	-35,1	-103,0	66%

➤ FFO signifikant um 28 % gesteigert

Für den FFO, der den Ertrag aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung wiedergibt, war für 2017 aufgrund der in 2016 abgeschlossenen Refinanzierung des Commercial Portfolios ein deutlich verbessertes Ergebnis auf einem Niveau von 57 bis 60 Mio. Euro erwartet worden. Aufgrund der Erfolge in der Portfoliobewirtschaftung und höherer Mieteinnahmen nach später als geplanten Abverkäufen wurde die FFO-Prognose in der zweiten Jahreshälfte erhöht, und der FFO erreichte zum Jahresende mit 60,2 Mio. Euro die Mitte des anvisierten Zielkorridors von 59 bis 61 Mio. Euro.

Die FFO-Marge (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) verbesserte sich in Folge gesunkener Finanzierungsaufwendungen um rund 13 Prozentpunkte gegenüber 2016 auf 55 %. Der FFO je Aktie betrug 2017 0,88 Euro, nach 0,69 Euro im Vorjahr.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	2017	2016	Δ
Nettomieteinnahmen	93,1	94,6	-1 %
Verwaltungsaufwand	-12,8	-10,7	+20 %
Personalaufwand	-18,1	-16,1	+12 %
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,2	0,2	–
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	21,5	-5 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	11,8	5,4	+38 %
Zinsergebnis	-34,8	-47,9	+19 %
Funds from Operations	60,2	47,0	+28 %

➤ Stark verbessertes Beteiligungsergebnis insbesondere durch Einmaleffekte bedingt

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist in 2017 insbesondere geprägt durch den Einmaleffekt aus dem Tausch der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien an der TLG Immobilien AG in Höhe von 19,3 Mio. Euro. Insgesamt ist das Beteiligungsergebnis um 26,7 Mio. Euro auf 29,0 Mio. Euro gestiegen. Neben dem Einmaleffekt wurden laufende Beteiligungserträge aus dem Engagement bei WCM/TLG in Höhe von 3,7 Mio. Euro erzielt.

Der positive Ergebnisbeitrag aus der Projektentwicklung sowie rückläufige Ergebnisse aufgrund der Verkäufe aus den Joint Venture-Portfolios runden die Beteiligungserträge aus dem Segment Other Investments ab. Das Segment Funds trug mit 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) positiv zum Beteiligungsergebnis bei, was den geplanten Ausbau des Segments widerspiegelt.

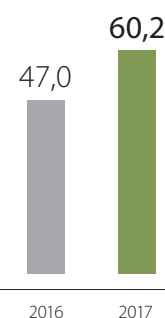
➤ Konzernergebnis mehr als verdoppelt

Das Konzernergebnis lag mit 64,4 Mio. Euro um 37,5 Mio. Euro deutlich über dem des Vorjahrs (bereinigt 26,9 Mio. Euro), was einerseits auf die positiven und nachhaltigen Effekte der zum Ende letzten Jahres abgeschlossenen Refinanzierung des Commercial Portfolios und andererseits insbesondere durch den Einmaleffekt aus den Beteiligungen an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG und der TLG Immobilien AG zurückzuführen ist. Je Aktie betrug das Ergebnis 0,93 Euro nach um die Einmalaufwendung der Refinanzierung bereinigten 0,39 Euro im Vorjahr (-0,41 Euro nicht bereinigt).

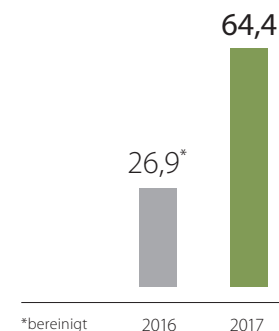
➤ Segmentergebnisse

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Berichterstattung und Steuerung und wurde zum Halbjahr 2017 auf die Segmente Commercial Portfolio, Funds sowie Other Investments umgestellt. Operative Kennzahlen, Umsatz- und Ertragsinformationen zu den Segmenten sind ab Seite 141 zu finden. Bilanzkennzahlen werden nicht dargestellt.

FFO
in Mio. Euro



KONZERNERGEBNIS
in Mio. Euro



FINANZLAGE

- **Finanzierungsstruktur weiter optimiert**
- **Neue Anleihe über 130 Mio. Euro mit Kupon von 3,25 % erfolgreich platziert**
- **Durchschnittszins signifikant auf 1,8 % gesenkt**
- **88 % der Finanzierungen festverzinslich**
- **Refinanzierung des gesamten Commercial Portfolios Anfang des Geschäftsjahres erfolgreich durchgeführt**

➔ Breites Finanzierungsspektrum

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken. Darlehen vereinbaren wir zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

➔ Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 5 bis 8 Jahre ab. Die Bankfinanzierungen wurden zum Ende des Vorjahres neu geordnet. Die aktuellen Finanzierungen erfolgen auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinsschwankungen absichern.

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unser Segment Funds und des Segment Other Investments haben wir 2017 ein Finanzierungsvolumen von rund 530 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 1.301 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Die zum Jahresanfang bestehenden Warehousing-Finanzierungen wurden mit Auflage der Fonds DIC Office Balance IV und DIC Retail Balance I am 30. September 2017 komplett zurückgeführt. Im 4. Quartal 2017 haben wir zur Vorbereitung neuer Fonds erneut Objekte über unsere Warehousingstrategie finanziert.

ZAHLUNGSWIRKSAME FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2017

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	250
Rückführung Darlehen	396
Begebung Anleihe	130
Refinanzierung Commercial Portfolio (zahlungswirksam in 2017)	960

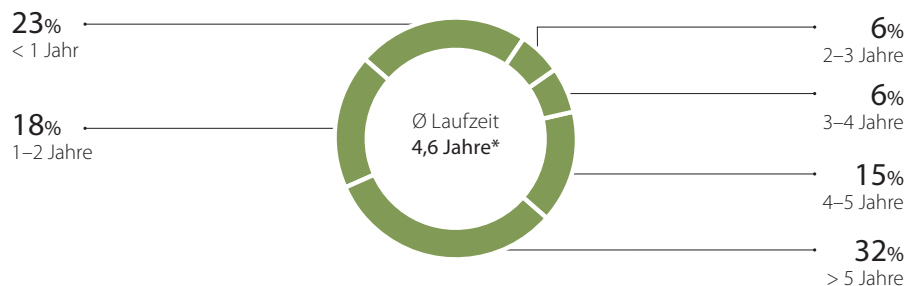
Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2017 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.453,3 Mio. Euro um 113,5 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (69 %) Darlehen bei Kreditinstituten sowie Mittel aus unseren Anleihen (27 %). Insgesamt wurden 2017 Darlehensrückführungen in Höhe von 395,6 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von 369,2 Mio. Euro.

➔ Restlaufzeiten durch Refinanzierung und neue Anleihe weiterhin stabil

Mitte des Jahres haben wir eine weitere Anleihe mit einem Ausgabevolumen von 130,0 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Kupon von 3,250 % p.a. und wurde ausgegeben zur Refinanzierung der 2013 aufgelegten 100,0 Mio. Euro-Anleihe mit einer Verzinsung von 5,750 %. Die Emission der neuen 3,250 %-Anleihe war sehr erfolgreich, sodass wir in der Lage waren, am Tag der Platzierung das Volumen um 30,0 Mio. Euro auf insgesamt 130,0 Mio. Euro aufzustocken. Damit hat das Unternehmen die Refinanzierung der bestehenden Anleihe frühzeitig sichergestellt.

LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2017



* ohne Warehousing

Durch die Refinanzierung des Commercial Portfolios Ende des Geschäftsjahres 2016 hatte sich die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden deutlich verlängert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen bereinigt um Warehousing betrug per Ende Dezember 2017 4,6 Jahre, nach 5,9 Jahren im Vorjahr. Bereinigt um die 2013er 5,750%-Anleihe betrug die durchschnittliche Restlaufzeit zum Jahresende 4,8 Jahre. Rund ein Drittel aller Finanzierungen ist mit Laufzeiten von mehr als fünf Jahren ausgestattet.

➤ Refinanzierungen für 2018

In 2018 stehen keine Refinanzierungen für das Commercial Portfolio an.

➤ Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 88 % ist die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Eventuelle Zinsveränderungen wirkten sich grundsätzlich nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. Knapp 12 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➤ Geringer Durchschnittszins signifikant unter dem Niveau des Vorjahres

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2017 nach erfolgreicher Refinanzierung des Commercial Portfolios bei 1,8 % und folglich signifikant unter dem Niveau des Vorjahresstichtags (3,4 %).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinsaufwand) stieg aufgrund der umgesetzten Refinanzierung des Commercial Portfolios signifikant von 173 % auf 213 %.

➤ Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Die DIC Asset AG hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern.

Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

➤ Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Informationen wie Laufzeiten, Fair Value von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten sind im Anhang ab Seite 134 beschrieben.

☞ Komfortable Liquiditätslage

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu erstellen wir im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung, die durch einen wöchentlichen Liquiditätsstatus laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit ausrichten können.

Die DIC Asset AG war 2017 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2017 betrug die freie Liquidität 190,2 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 43,8 Mio. Euro zur Verfügung.

☞ Cashflow durch umfangreiche Finanzierungsmaßnahmen und Transaktionen geprägt

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen geprägt durch den starken Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Erlöse aus Verkäufen und der Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit hat den Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Mittelzufluss von +49,6 Mio. Euro (Vorjahr: Mittelabfluss von -52,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist trotz gesunkener Mieteinnahmen um 1,2 Mio. Euro auf 90,9 Mio. Euro gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zeigt aufgrund der erfolgreich umgesetzten Refinanzierung des Commercial Portfolios einen wesentlichen Anstieg (+67 %) im Vergleich zum Vorjahr auf 56,5 Mio. Euro (Vorjahr: 33,9 Mio. Euro), was insbesondere auf signifikant geringere Zinszahlungen zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2017 auf der einen Seite deutlich durch die erfolgreichen Verkäufe in 2017 geprägt, die zu einem Mittelzufluss von 219,6 Mio. Euro geführt haben. Auf der anderen Seite haben strategische Investitionen in unser Fondsgeschäft in Höhe von 109,2 Mio. Euro, Investitionen in das Commercial Portfolio in Höhe von 19,6 Mio. Euro sowie weitere Investitionen in unsere Finanzbeteiligungen zu einem Mittelabfluss geführt. Insgesamt

weisen wir einen positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von +37,4 Mio. Euro aus (2016 Mittelabfluss: -239,0 Mio. Euro). Die im Vergleich zum Vorjahr um 11,4 Mio. Euro gestiegenen Investitionen in unsere Bestandsimmobilien spiegeln unsere hybride Unternehmensstrategie wider und tragen der strategischen Neuausrichtung von Immobilien im Commercial Portfolio Rechnung.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war in 2017 geprägt durch die Umsetzung der Ende 2016 abgeschlossenen Refinanzierung des gesamten Commercial Portfolios in Höhe von insgesamt rd. 960 Mio. Euro. Darüber hinaus haben wir Mitte des Jahres erfolgreich eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 130 Mio. Euro zur Optimierung unserer Finanzierungskonditionen platziert. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug -44,3 Mio. Euro gegenüber einem Mittelzufluss von +152,9 Mio. Euro im Vorjahr. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 1.355,6 Mio. Euro zurück, während wir 1.201,3 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Für die Zahlung der Dividende wurden im Geschäftsjahr 27,4 Mio. Euro (Vorjahr: 25,3 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 49,6 Mio. Euro auf 202,0 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	2017	2016
Konzernergebnis	64,4	-29,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	56,5	33,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	37,4	-239,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-44,3	152,9
Zahlungswirksame Veränderungen	+49,6	-52,2
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	202,0	152,4

VERMÖGENSLAGE

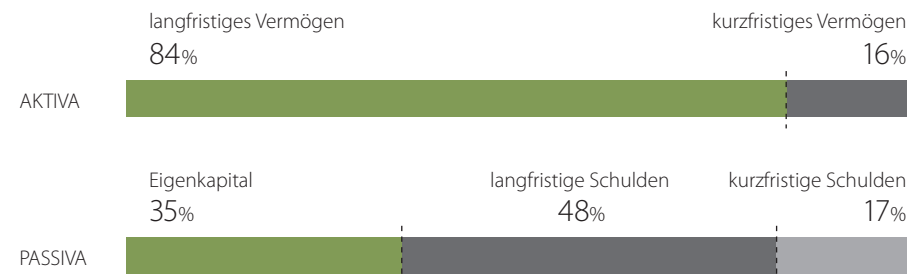
- Immobilienvermögen von rund 1.437,2 Mio. Euro
- Loan-to-Value (LtV) bereinigt um Warehousing-Effekte auf 57,0 % gesenkt
- Net Asset Value auf 900,0 Mio. Euro erhöht (+2 %)
- Bilanzielles Eigenkapital aufgrund des sehr guten Konzernergebnisses um 71,9 Mio. Euro gestiegen
- EK-Quote von 31,6 % auf 35,4 % gestiegen

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen beeinflusst durch den Abgang der Vermögenswerte und korrespondierenden Schulden im Rahmen der Auflage unserer aktuellsten Fonds DIC Retail Balance I und DIC Office Balance IV sowie von Verkäufen aus dem Segment Commercial Portfolio und dem Segment Other Investments, die zur Optimierung unserer Portfoliostrukturen vorgenommen wurden. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 9%. Darüber hinaus haben die sehr guten Ergebnisbeiträge und Bewertungseffekte unserer Investitionen in Finanzbeteiligungen die Vermögenslage positiv beeinflusst. Der Net Asset Value erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr und betrug zum Stichtag 900,0 Mio. Euro (Vorjahr: 880,0 Mio. Euro).

➔ Bilanzierung nach Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jedes Jahr im Rahmen der Impairment-Tests nach IFRS auf außergewöhnlichen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den Value-in-Use zu Grunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen der Impairment-Tests waren 2017 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

BILANZSTRUKTUR



➔ Stabile Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2017 mit 2.341,3 Mio. Euro um 54,2 Mio. Euro (2%) unter dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2017 einen Buchwert von 1.437,2 Mio. Euro gegenüber 1.583,4 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 146,2 Mio. Euro (-9%) geht im Wesentlichen auf Abgänge durch Verkäufe zurück.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich im Wesentlichen durch den Tausch der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Aktien an der TLG Immobilien AG und die damit verbundenen Umgliederung in die Beteiligungen von 175,5 Mio. Euro auf 90,8 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkten sich das positive Beteiligungsergebnis sowie weitere Investitionen in unser Fondsgeschäft aus. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 240,4 Mio. Euro für das Fondsgeschäft vorgenommen, wovon rund 109,3 Mio. Euro in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in der Bilanz ausgewiesen sind. Insbesondere aufgrund von kapitalisierten Zinsen und Zahlungen zur Stützung der Finanzierungsstruktur sind die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen um 11,7 Mio. Euro und die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen

Vermögen um 2,1 Mio. Euro gestiegen. Diese Ausleihungen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen. Die Beteiligungen sind insbesondere aufgrund der Umgliederung aus den Anteilen an assoziierten Unternehmen sowie positiven Bewertungseffekten zum Jahresende von 23,7 Mio. Euro um 266,9 Mio. Euro auf 290,6 Mio. Euro gestiegen.

Während das langfristige Vermögen zum Bilanzstichtag 2017 somit leicht um 2 % oder 47,0 Mio. Euro auf 1.955,6 Mio. Euro (2016: 1.908,6 Mio. Euro) anstieg, hat sich das kurzfristige Vermögen um 101,2 Mio. Euro bzw. 21 % verringert. Ausschlaggebend für den Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag um 167,6 Mio. Euro war insbesondere die Überführung von Immobilien in die 2017 aufgelegten Fondsprodukte. Die flüssigen Mittel sind um 49,6 Mio. Euro gestiegen, u.a. aufgrund der Begebung einer weiteren Anleihe in Höhe von 130,0 Mio. Euro Mitte des Jahres.

➔ Eigenkapital durch hohes Konzernergebnis gesteigert

Das Eigenkapital ist insbesondere aufgrund des sehr guten Konzernjahresüberschusses in Höhe von 64,4 Mio. Euro von 757,0 Mio. Euro um 71,9 Mio. Euro auf 828,9 Mio. Euro gestiegen (+9%). Ebenso positiv auf das Eigenkapital wirkten sich die Bewertungseffekte und der damit verbundene Anstieg der Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente der Beteiligungen in Höhe von 35,4 Mio. Euro aus. Die ausgeschüttete Dividende in 2017 betrug 27,4 Mio. Euro.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich signifikant im Vergleich zum Vorjahr (31,6 %) um 3,8 Prozentpunkte auf 35,4 %. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierten wir, bereinigt um die temporären Effekte der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Schulden für unsere neuen Fondsprodukte, um 2,9 Prozentpunkte von 59,9 % auf 57,0 %.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	2.341,3	2.395,5
Langfristiges Vermögen	1.955,6	1.908,6
Kurzfristiges Vermögen	385,7	486,9
Eigenkapital	828,9	757,0
Langfristige Finanzschulden	1.109,6	1.181,4
Kurzfristige Finanzschulden	296,1	268,9
Sonstige Verbindlichkeiten	106,7	188,2
Summe Schulden	1.512,4	1.638,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote	35,4 %	31,6 %
Loan-to-Value*	57,0 %	59,9 %

* Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen. Bereinigt um die nicht nachhaltigen Effekte aus Warehousing.

➔ Net Asset Value auf 900 Mio. Euro gestiegen

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 900,0 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2017.

Je Aktie betrug der Net Asset Value 13,12 Euro, nach 12,83 Euro im Vorjahr. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) (siehe Anhang S. 124) je Aktie belief sich auf 13,58 Euro (2016: 11,97 Euro). Während im Vorjahr negative Marktwerte aus den in 2017 abgelösten Zinssicherungsgeschäften den NNNAV negativ beeinflussten, haben insbesondere im Geschäftsjahr die im NNNAV ausgewiesenen positiven Bewertungseffekte unserer Beteiligungen dazu geführt, dass der NNNAV in diesem Jahr über dem NAV liegt.

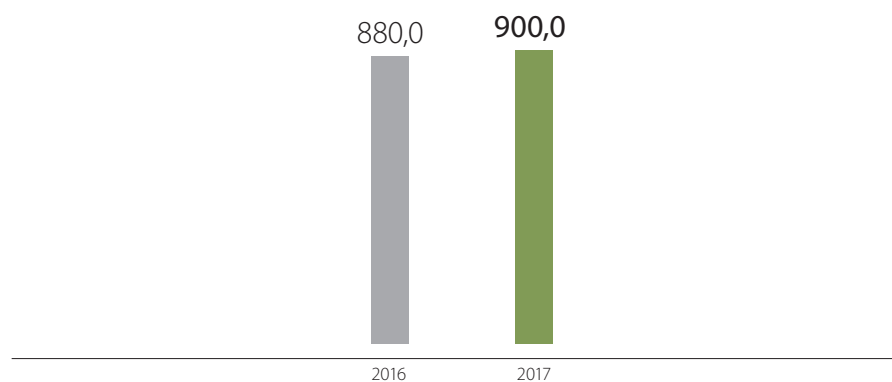
NET ASSET VALUE

in Mio. EUR	31.12.2017	31.12.2016
Marktwerte Immobilienvermögen*	1.639,2	1.948,3
Marktwerte Beteiligungen	122,3	191,1
+/- Sonstige Aktiva/Passiva*	591,8	307,4
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.453,3	-1.566,8
Net Asset Value (NAV)	900,0	880,0
Anzahl Aktien (Tsd.)	68.578	68.578
NAV pro Aktie in Euro	13,12	12,83
NNNAV pro Aktie in Euro	13,58	11,97

* inkl. Minderheiten

NET ASSET VALUE

in Mio. Euro

**Weitere Angaben**➔ **Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage**

2017 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, bilanzielle Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten.

➔ **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren haben einen großen Anteil am dauerhaften Erfolg der DIC Asset AG. Diese Vermögenswerte sind nicht quantifizierbar und deshalb nicht bilanzierungsfähig. Es handelt sich um Werte, die eindeutige Wettbewerbsvorteile darstellen und die auf die jahrelange Unternehmenstätigkeit, entwickelte Kompetenzen sowie eine tiefe Vernetzung im Markt zurückzuführen sind. Dazu gehören unter anderem:

- finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug (über diese berichten wir ausführlich in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der auf unserer Website zum Download verfügbar ist)
- motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform
- langjährige Mieterbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern
- Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell
- vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit Analysten, dem Kapitalmarkt, Medien und Öffentlichkeit

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Nähere Angaben finden sich im Anhang auf Seite 143.

Zu den immateriellen Vermögenswerten, die nicht in der Bilanz aktiviert sind, gehört die Marke DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr konsequent im Unternehmensauftritt genutzt und mit einer Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten weiterentwickelt.

NACHTRAGSBERICHT

Anfang des Jahres wurden die von uns zur Veräußerung gehaltenen Anteilsscheine am Sondervermögen des DIC Office Balance IV mit einem Volumen von 2,8 Mio. Euro veräußert.



PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
- INTERNES KONTROLLSYSTEM
- EINZELRISIKEN UND CHANCEN
- GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO-
UND CHANCENSITUATION

PROGNOSEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIC ASSET AG

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem (RMS) der DIC Asset AG ermöglicht es, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswertes zu erreichen. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe des Konzerns haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt unternehmerische Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen eine Steigerung des Unternehmenswertes erwarten lassen. Dies entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Das Risikomanagementsystem erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und seine Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Als Risiken werden strategische sowie operative Faktoren, Ereignisse und Handlungen betrachtet, die wesentlichen Einfluss auf die Existenz und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben. Auch externe Faktoren, wie die Wettbewerbssituation, die demografische Entwicklung und andere, die das Erreichen der Unternehmensziele gefährden könnten, werden untersucht. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC Asset AG hat zum Ziel, alle relevanten Risiken und deren Ursachen zu erfassen, sie zu quantifizieren und zu kommunizieren. Damit wird sichergestellt, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Die jeweiligen Fachabteilungen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken. Beispielsweise werden über das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt und zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen jährlich gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

> Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Dazu setzen wir unter anderem Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und detaillierte Checklisten für Routineüberprüfungen ein.

> Risikoanalyse und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine

angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DIC Asset-Konzern ermittelt werden. Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartalsweise und bei plötzlich auftretenden, gravierenden Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. So wird sichergestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert sind.

> Chancenmanagement

Ebenso ist die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an.

> Risikosteuerung und -controlling

Der Analyse- und Prognoseprozess versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen und Bestandsentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. Generalunternehmer-Vergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

> Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislafs des Risikomanagementsystems.

> Compliance-Managementsystem

DIC Asset AG verpflichtet alle Mitarbeiter im Konzern zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln. Die bereits seit dem Geschäftsjahr 2013 bestehende Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern wurde umfassend aktualisiert, es wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt und das Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen wurde verbessert. Die Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Die Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweise, insbesondere aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken: Die Gesellschaften lehnen jede Art korruptiven Verhaltens sowie den Missbrauch anvertrauter Entscheidungsbefugnisse ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.

- **Datenschutz:** Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten.
- **Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote:** Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.
- **Geldwäsche:** Die DIC Asset AG duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- **Verbotene Absprachen:** Jede kartellrechtswidrige Verfallung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. Bei Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- **Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße:** Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, der Personalabteilung oder über ein Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- **Konsequenzen:** Beim Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/Strafantrag zu stellen.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC Asset AG umfassen Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, Controlling und Accounting.

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

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch den Vorstand und den Aufsichtsrat (hier insbesondere durch den Prüfungsausschuss) sowie durch den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

IT-Einsatz

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgt auf zentraler Ebene. Neben der physischen Infrastruktur ist die Systemlandschaft von besonderer Bedeutung. Beide sind weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden ebenfalls die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLA (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgeglichen. Dazu gehört auch, die DIC-Anforderungen zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum und Ressourcen der externen Dienstleister zu koordinieren.

Der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt.

Unser komplettes EDV-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, wie z.B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk der DIC wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt. Die Zugriffe auf die internen Systeme werden aktiv durch ein IDS (Intrusion Detection System) überwacht.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen beispielsweise die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen, die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt in den Einzelabschlüssen der DIC Asset AG und deren Tochterunternehmen in dem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enter-

prise Resource Planning System). Ergänzend kommt für die Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Verbuchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

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

Die Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden durch Branchenstandards wie beispielsweise die Empfehlungen der EPRA ergänzt und von der DIC Asset AG als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten Konzern angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Konzernabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises sowie den Inhalt der durch die einzelnen Gesellschaften zu erstellenden Berichte. Ebenso sind interne Regelungen beispielsweise für die Konzernverrechnungspraxis getroffen.

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt im Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls erfolgt auf Konzernebene die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Lagebericht und Anhang.

Einschränkende Hinweise

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

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung

Strategie

- Portfoliomanagement
- Fonds
- Projektentwicklungen

Operatives

- An- und Verkaufsplanung
- Vermietung
- Standort und Objekt
- Personal
- IT

Externes Umfeld

> Gesamtwirtschaft

Konjunkturelle Veränderungen können sich positiv und negativ auf unser Geschäft und die Finanz- und Ertragslage auswirken. Kurzfristige Chancen und Risiken betreffen primär den Umsatzanteil aus der Neu- und Anschlussvermietung von Mietflächen. Risiken bestehen darüber hinaus im Ausfall von Mieteinnahmen durch die Insolvenz von Mietern.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem Aufschwung, der sich 2017 getrieben durch den Binnenmarkt und den Export merklich beschleunigt und an Breite zugenommen hat. Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach oben korrigiert. Wir erwarten 2018 für Deutschland erneut ein starkes Wachstum, das sich laut Prognose des Ifo-Instituts auf 2,6% belaufen könnte. Mit dem Wachstum einher geht ein Beschäftigungsaufbau, der sich auch 2018 – mit etwas abgeschwächter Dynamik – fortsetzen dürfte. Dank steigender Beschäftigungszahlen und Löhne dürfte der private Konsum ein Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft bleiben. Da auch der globale Aufschwung intakt bleiben und somit einen positiven Effekt auf den deutschen Außenhandel haben dürfte, kann die deutsche Wirtschaft weiterhin mit günstigen Rahmenbedingungen rechnen.

Den positiven Rahmenbedingungen stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Neben geopolitischen Spannungen und globalen Abschottungstendenzen, die zu einer Beeinträchtigung der Weltwirtschaft führen könnten, sind auch in Europa diverse Unsicherheiten präsent. Noch immer ist nicht absehbar, in welche Richtung sich die Brexit-Verhandlungen entwickeln und ob es zu größeren Beeinträchtigungen für die Wirtschaft in der EU und Großbritannien kommt. Zudem bleibt die politische Unsicherheit mit den anstehenden Wahlen in Italien und den Spannungen rund um die separatistischen Tendenzen in Katalonien bestehen.

Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen.

Eine starke konjunkturelle Verschlechterung binnen der nächsten zwölf Monate halten wir für wenig wahrscheinlich. Mit ihr wäre ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für unser Geschäft verbunden. Insgesamt ist das Risiko-Chancen-Profil aus den konjunkturellen Umfeldfaktoren für uns unverändert zum Vorjahr. Unser Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, insbesondere durch einen hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen.

> Immobilienbranche

Die Immobilienbranche zählt zu einem der vielfältigsten Wirtschaftszweige in der modernen Volkswirtschaft. Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören auch das Baugewerbe sowie die mit dem Immobilienvermögen und der -finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu. Jedwede Phase des Lebenszyklus „Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung“ sowie der An- und Verkauf von Immobilien ist mit Risiken und Chancen behaftet.

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an geeigneten Flächen zu einer hohen Nutzer-Nachfrage und steigenden Preisen für die gesuchten Qualitäten führen.

Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, die Risiken zu vermeiden, die sich aus schwieriger Nachvermietbarkeit und mangelnder Nutzungsflexibilität der Objekte ergeben können. Gleichzeitig sind wir daran interessiert, Chancen zu identifizieren, die wir durch unser leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagementaufgaben umzusetzen weiß, nutzen können.

Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen und der guten ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch für ausländische Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führt das zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten. Im Mittel über alle Top-7-Städte sanken die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2017 auf 3,27%, in Berlin wurde mit einer Rendite von 2,90% sogar die 3%-Grenze durchbrochen.

Die weiter sinkenden Renditen könnten langfristig Auswirkung auf unsere Transaktionsplanungen haben. Das Risiko würde aber zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Vielmehr ergeben sich für uns dadurch auf Verkäuferseite auch attraktive Exit-Möglichkeiten.

Um die Risiken zu minimieren, haben wir unser Unternehmen breit vernetzt aufgestellt. Als vor Ort agierender aktiver Investor und Assetmanager haben wir zum einen gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Zum anderen ermöglichen uns unsere deutschlandweite Marktdurchdringung und unsere fundierten Kenntnisse auch der B-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an A-Standorten auszugleichen. Zwar sind auch die Mietrenditen in den A-Lagen der B-Städte weiter gesunken, liegen aktuell aber immer noch deutlich über den Mietrenditen von A-Lagen in A-Städten, sodass wir durch unsere breite regionale Vernetzung hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden.

Die Brexit-Entscheidung und die damit einhergehenden Veränderungen in Europa stellen aus unserer Sicht kurz- und mittelfristig eher Chancen als Risiken für unser Geschäft dar. Internationale Unternehmen, die eine Verlagerung ihrer Standorte nach Kontinentaleuropa oder eine Stärkung bestehender Standorte erwägen, könnten für positive Impulse auf dem deutschen Immobilienmarkt sorgen.

Wir gehen für 2018 davon aus, dass der Vermietungsmarkt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der starken Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekten mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2018 auf Verkäuferseite aufgrund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken und auf Käuferseite aufgrund unserer breiten und lokalen Vernetzung weiterhin adäquate Chancen.

Bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung gehen wir derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

> Regulatorische und politische Veränderungen

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können solche Veränderungen allerdings rasch geschehen und so die Anpassung erschweren.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland in der Vergangenheit als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten. Daran dürfte sich unseres Erachtens auch durch die derzeitige Situation mit der langwierigen und schwierigen Regierungsbildung nach der Bundestagswahl im September 2017 nichts ändern.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft haben.

Für das Geschäftsjahr 2018 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir ebenfalls als gering ein.

> Recht

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

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Beitreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt.

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Hierfür wurden ausreichende Vorsorgen getroffen. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein. Weitere Ausführungen zu Rechtsrisiken finden sich im Anhang.

Finanzen

> Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen.

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2017 sind 88 % (VJ: 87 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 0,9 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,8 % zum 31. Dezember 2017 (VJ: 3,4 %). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau bietet Chancen für günstige Finanzierungen und für langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Wir sind daher regelmäßig in Verhandlungen mit finanzierenden Instituten. Gelingen uns außerplanmäßig frühzeitige Prolongationen oder attraktive Vereinbarungen, profitieren wir durch primär niedrigere Kosten und eine Verminderung von Finanzierungsrisiken.

Im Dezember 2016 haben wir diese Chance ergriffen und unser Commercial Portfolio durch den Abschluss eines Kreditvertrages in Höhe von 960 Mio. Euro mit einer Laufzeit von sieben Jahren refinanziert. Im Januar 2017 hat die neue Finanzierung die bestehenden Kredit- und Kreditsicherungsgeschäfte vollständig abgelöst. Mit der zügigen Ablöse der Altdarlehen Anfang 2017 und der sich daraus ergebenden hohen Planungssicherheit in unserer Businessplanung ist das Zinsrisiko für das Unternehmen deutlich gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz der Bankverbindlichkeiten zum Jahresende 2017 betrug 1,8 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,6 Jahren.

Im Laufe des Jahres 2017 hat die DIC Asset AG für die Ankäufe Neufinanzierungen abgeschlossen. Die Bankpartner wurden in einem kompetitiven Prozess unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Des Weiteren wurden die Objekte für das Warehousing finanziert. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC Asset AG auf ca. 138 Mio. Euro.

Im Jahr 2017 haben wir das attraktive Umfeld auch genutzt, um opportunistisch die 2018 auslaufende 100 Mio. Euro-5,250%-Anleihe frühzeitig zu refinanzieren. Im Konsortium einer internationalen Investmentbank zusammen mit einer deutschen Privatbank haben wir das bestmögliche Ergebnis erzielt und die größte Unternehmensanleihe der Geschichte der DIC, mit einem Volumen (nachfrageinduziert aufgestockt) von 130 Mio. Euro zu einem sehr attraktiven Nominalzins von 3,250% platziert. Diese Refinanzierung gibt der Gesellschaft zusätzliche Liquidität und sichert die Rückzahlung der 2018 fälligen Anleihe in Höhe von 100 Mio. Euro ab.

Wir erwarten für 2018 leicht steigende Zinsen auf niedrigem Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen. Auch 2018 wird die DIC die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen nutzen, um weiterhin opportunistisch die Optimierung der Passivseite der Bilanz fortzusetzen.

> Finanzierung und Liquidität

Das enge Zusammenspiel von Finanz- und Realwirtschaft wird besonders in der Immobilienbranche sichtbar. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von Immobilien meist sehr kapitalintensiv sind und somit zu deren Finanzierung Fremdkapital benötigt wird.

Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB und die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen aktuell zu einem hohen Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu konstant hoher Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich dabei die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margen-Wettbewerb ausgesetzt. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile

Finanzstruktur vereinbaren wir deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

Die Finanzierung des Immobilienbestands der DIC Asset AG erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung).

Die DIC Asset AG hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Bei keinem unserer Darlehensverträge dienen Aktien der DIC Asset AG als Sicherheit oder Kenngröße, sodass der Börsenkurs weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2017 wurden alle Covenants eingehalten. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu definierten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung. Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können

oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen Bankkredit- und Avallinien in Höhe von rund 44 Mio. Euro zur Verfügung.

In der aktuellen Zinslandschaft hat unser Unternehmen sich auch intensiv mit dem Thema Guthabengebühr und Bankenabgabe auseinandergesetzt, mit dem Ziel, Kosten zu minimieren bei gleichzeitiger Beibehaltung finanzieller Flexibilität. Das Unternehmen setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege, zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder neue Formen von Mezzanine-Finanzierungen, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Ausfallrisiken möglich ist und die wir regelmäßig nutzen.

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

> Bewertung

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsniveau und Mietzinsniveaus sowie durch immobilienbezogene Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden.

Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz des Anlagevermögens, die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios, die Wertsteigerung unserer Immobilien vor allem durch ein konsequentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 32,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 73,8 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Sensitivätsbetrachtung:

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios (ohne Warehousing)

Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz				
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25 %	-73,8 Mio. Euro	-32,6 Mio. Euro	+14,7 Mio. Euro
	0 %	-42,7 Mio. Euro	+/-0,0	+47,8 Mio. Euro
	-0,25 %	-7,5 Mio. Euro	+33,4 Mio. Euro	+82,3 Mio. Euro

Angesichts des erwarteten Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2018 mit einer geringen bis mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig.

Chancen, die sich etwa in Folge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

Strategie

> Portfoliomanagement

Aktives Portfoliomanagement ist wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensentwicklung. Die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken überwachen wir kontinuierlich und bilden bei Bedarf bilanzielle Vorsorge.

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio zu erweitern. Gelingt uns die außerplanmäßige Nutzung von Wachstumschancen, könnte dies einen Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. Immobilienverkäufe aus dem Portfolio nutzen wir, um das Klumpenrisiko in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren und den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass Erträge und Kosten sich anders als geplant entwickeln – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2018 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Fonds

Die DIC Asset AG konzipiert Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist an den Fonds mit 4,2% bis 10% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Segment Funds regelmäßige Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken im Segment Funds bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen der verwalteten Fonds sowie von der Transaktionstätigkeit abhängig sind. Das Volumen der Fonds kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden.

Ein weiteres Risiko könnte das Leiden unserer Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir jeweils mit einem signifikanten Eigenkapitalanteil an den Fonds beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Fondsobjekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinnahmefälle negativ beeinflusst werden können. Die Risiken minimieren wir durch unser eigenes umsetzungsstarkes Immobilienmanagement, das die Fondsobjekte betreut (vgl. dazu „operative Risiken – Vermietung“).

Seit 2010 hat die DIC Asset AG insgesamt sechs Fonds aufgelegt: die Retailfonds DIC HighStreet Balance und DIC Retail Balance I sowie die Bürofonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III und DIC Office Balance IV. Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 erhöhte sich durch Ankäufe und Auflage der Fonds DIC Retail Balance I und DIC Office Balance IV das Fondsvolumen auf aktuell rund 1,5 Mrd. Euro. Im Jahr 2018 sollen weitere Fonds operativ starten.

Aufgrund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten im Jahr 2018 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft als gering.

> Projektentwicklungen/Repositionierungen im Bestand

Die DIC Asset AG hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen innerhalb unseres Bestandsportfolios.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen im Bestand haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung erst nach geeigneter Vorabvermietung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen im Bestand können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmen eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Im Dezember 2016 wurde als Bestandsentwicklung die Modernisierung zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Bereits vor Beginn des Umbaus konnten 97% der Mietflächen von rund 9.700 m² vermietet werden. Die Wiedereröffnung ist im Laufe des ersten Halbjahres 2018 geplant.

Bei der Projektentwicklung „Junges Quartier Obersendling“ wird eine langfristig an die Landeshauptstadt München zu vermietende Fläche von 40.000 m² in eine neue Nutzung als Sozialbürgerhaus, Kinder- und Jugendeinrichtung sowie mehrere Aus- und Weiterbildungszentren und Unterkünfte überführt. Baubeginn war Ende 2016, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018/2019 geplant.

Aktuell verfolgen wir mit dem MainTor-Projekt in Frankfurt nur noch eine größere Projektentwicklung:

	Gesamtvolumen	Anteil DIC Asset AG
MainTor Frankfurt	rund 800 Mio. Euro	40,0%

Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind fünf der sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben. Für den in Finalisierung befindlichen WINX-Tower sind im Dezember 2017 die restlichen verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2018. Die insgesamt rund 42.000 m² des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind damit bis auf eine Gastronomiefläche voll vermietet.

Die Restrisiken bei den Projektentwicklungen bestehen vor allem in den Baumaßnahmen der sich in Planung bzw. im Bau befindlichen Abschnitte sowie in der weiteren Vermietung.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2018 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2018 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2018 stärker abweichen zu müssen, für niedrig. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

> Vermietung

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionsentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im

Jahr 2017 entfielen rund 45 % der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10 % am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2018 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 6,6 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2018 zum Beispiel 10 % der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 6,6 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,7 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir in den regionalen Segmenten mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Portfolio halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2018 verstärken.

> Standort und Objekt

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der Fehlbeurteilung der Immobilienlage sowie der Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandortes oder der regionalen Strukturen des Makrostandortes. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

Wir halten die Wahrscheinlichkeit solcher Standort- und Objektchancen wie auch -risiken insgesamt für gering und sehen deren mögliche finanzielle Auswirkungen als gering an.

> Personal

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC Asset AG. Deshalb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen, und auf die Förderung von Potenzialträgern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme.

Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. Aufgrund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

> IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in ein zweites Rechenzentrum gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer aktuellen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat. Mit dem Umzug der Frankfurter Niederlassung und Konzernzentrale in den Büroturm „MainTor Primus“ im April 2014 wurden auch IT-Ausstattung und -Schnittstellen überprüft sowie bedarfsabhängig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert und dadurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen Konsequenzen als mittel bis hoch ein.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken und Chancen zu einer Gesamtrisikoubersicht zusammengefasst.

Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen finanziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können.

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 eine deutliche Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- **Projektentwicklungsrisiken:** Die DIC Asset AG ist nur noch an einer größeren Projektentwicklung beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung MainTor sind bereits fünf von sechs Bauabschnitte an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt WINX schreitet planmäßig voran und wird voraussichtlich zum Jahresende 2018 abgeschlossen sein. Anstelle von großen Projektentwicklungen rücken zunehmend kleinere Repositionierungen im Bestandsportfolio in den Vordergrund.
- **Strategierisiken:** Mit dem sich abzeichnenden erfolgreichen Abschluss der großen Projektentwicklungen sowie dem sukzessiven Abbau von Joint Ventures aus dem Segment Other Investments durch Verkauf verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Segmente. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das signifikant wachsende Fondsgeschäft und das Drittgeschäft.

- **Finanzierungsrisiken:** Durch die Refinanzierung unseres Commercial Portfolios im Dezember 2016 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt.
- **Mietausfallrisiken:** Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2017 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positiven Wachstum unserer Mieteinnahmen like-for-like.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich damit gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Auch wenn die globalen Wirtschaftsaussichten momentan eher positiv zu beurteilen sind, bleiben doch viele Unsicherheiten bestehen. Anhaltende geopolitische Spannungen und globale Abschottungstendenzen könnten negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft haben. Weitere Unsicherheiten ergeben sich in Europa aus der Ungewissheit über den Verlauf der Brexit-Verhandlungen, den anstehenden Wahlen in Italien und den Spannungen rund um die separatistischen Tendenzen in Katalonien, durch die es zu einer zunehmenden politischen und wirtschaftlichen Desintegration kommen könnte.

Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Folgen können erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen aufgrund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2017

Für unsere operativen Leistungsindikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO haben wir unsere unterjährig angehobenen Ziele komfortabel erreicht.

Durch eine sehr erfolgreiche Vermietungsarbeit und Portfolio-optimierung konnten wir die prognostizierten Bruttomieteinnahmen übertreffen. Zusätzlich hat sich die Wachstumsdynamik des Fondsgeschäfts im Jahr 2017 fortgesetzt und wir konnten im Laufe des Geschäftsjahres Opportunitäten nutzen, um schon weit vor dem operativen Start von Fondsprodukten attraktive und ertragsstarke Objekte zu erwerben. Diese Objekte trugen während der Warehousing-Phase ebenfalls zu den über Plan liegenden Bruttomieteinnahmen bei. Daraus ergaben sich zum Jahresende 2017 Bruttomieteinnahmen in Höhe von 109,7 Mio. Euro, die auch unsere im September 2017 auf 106 bis 108 Mio. Euro angehobene Prognosespanne übertrafen.

Die umfassende Portfoliorefanzierung, die wir zum Jahreswechsel 2016/2017 durchgeführt haben, hat sich ausgezahlt und wie erwartet zu einem starken Rückgang der Zinsaufwendungen und der Tilgungsleistungen geführt. Damit einher ging eine erhebliche Stärkung der Ertragskraft und des Cashflows der DIC Asset AG.

Höher als geplante Bruttomieteinnahmen, der Rückgang der Zinskosten sowie der Beitrag aus assoziierten Unternehmen führten dazu, dass der FFO im Geschäftsjahr 2017 auf 60,2 Mio. Euro gesteigert werden konnte und somit über der ursprünglichen Prognose von 57 bis 60 Mio. Euro und in der Mitte der im September auf 59 bis 61 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne lag.

Dank unserer deutschlandweit agierenden leistungsfähigen Immobilienmanagement-Plattform sind wir jederzeit in der Lage, Chancen auf den Immobilienmärkten zu erkennen und zu

ergreifen und auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Überaus positive Konjunkturdaten, die gute Verfassung des Vermietungsmarktes und das historisch niedrige Zinsniveau waren 2017 Triebfedern für eine erneut hohe Anziehungskraft des deutschen Immobilieninvestmentmarkts, verbunden mit Produktknappheit und Renditekompression quer durch alle gewerblich genutzten Assetklassen. Dies hat uns dazu bewogen, bei Zukäufen sehr selektiv und analytisch vorzugehen. Mit einem Ankaufovolumen von 240 Mio. Euro lagen wir einerseits unter unserer zu Jahresbeginn abgegebenen Prognose von 500 Mio. Euro, die wir unterjährig auf größer 200 Mio. Euro korrigiert hatten. Andererseits haben wir attraktive Chancen am Investmentmarkt genutzt und lagen mit den Verkäufen aus unserem Commercial Portfolio in Höhe von 241 Mio. Euro auf dem Niveau des unterjährig erhöhten Volumens (prognostiziertes Verkaufsvolumen zu Jahresbeginn: 200 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio). Zudem haben wir auch erstmalig ein Objekt aus dem Segment Funds sowie fünf Objekte aus Other Investments veräußert, wodurch wir unsere Joint Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut haben. Das gesamte Verkaufsvolumen im Jahr 2017 summierte sich dadurch auf 368 Mio. Euro.

Gesamtaussage 2018

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2018 mit insgesamt stabilen bis guten Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Mit der Refinanzierung des Commercial Portfolios ist es uns gelungen, uns im aktuellen Marktumfeld mit einem ertragsstarken Fundament und einem nachhaltig positiven Cashflow hervorragend zu positionieren.

Durch die erfolgreiche Vermietungsarbeit konnten wir die Leerstandsquote im Commercial Portfolio zum Jahresende 2017 auf unter 10% senken, und wir planen, das direkt gehaltene Bestandsportfolio durch aktives Assetmanagement und durch selektive Transaktionen 2018 weiter zu optimieren. Neben gezielten Verkäufen unter Ausnutzung des gegenwärtigen Marktumfelds sollen dabei auch ergänzende Ankäufe die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Portfolios weiter stärken.

Die fortschreitende Stärkung unserer Ertragsquellen werden wir auch 2018 durch das geplante Wachstum der Assets under Management im Fondsgeschäft vorantreiben. Wir erwarten uns davon eine deutliche Steigerung der Managementerträge sowie der Beteiligungserträge aus dem Segment Funds.

Das Gesamtergebnis 2018 wird durch laufende Mieteinnahmen aus dem Bestandsportfolio, das Management des Fondsgeschäfts, Immobilienan- und verkäufe für das gesamte betreute Portfolio, aber auch durch den Ausbau unseres Immobilienmanagement-Engagements für Dritte geprägt sein.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2018

Unser Prognosebericht zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert auf der Auswertung von Primärdaten zur Früherkennung. Hinzu kommt die Auswertung einer Reihe von Veröffentlichungen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Hauptquellen sind das Statistische Bundesamt, die CESifo Group und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit 2013 in einem Aufschwung, der sich 2017 merklich beschleunigt und an Breite zugenommen hat. Insbesondere die florierende Binnenwirtschaft mit einem starken Arbeitsmarkt und einem kräftigen privaten Konsum trug dazu bei, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 2,2% gegenüber dem Vorjahr stieg (2016: 1,9%), bereinigt um die feiertagsbedingt schwankende Zahl an Arbeitstagen sogar um 2,5%.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist laut Ifo-Indikatoren hervorragend: Auch wenn zum Jahresende der Ifo-Geschäftsklimaindex vom Allzeithoch von 117,5 Punkten im November auf 117,2 Punkte leicht zurückging, wird die aktuelle Geschäftslage grundsätzlich positiv eingeschätzt und optimistisch auf die kommenden Monate geblickt.

Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen sowohl für 2017 als auch für die beiden kommenden Jahre nach oben korrigiert. Die deutsche Wirtschaft kann weiterhin mit günstigen Rahmenbedingungen rechnen und der Aufschwung sollte sich fortsetzen, getrieben durch die Binnennachfrage und den Export. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich – mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen, die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich auf 5,3% sinken. Steigende Beschäftigungszahlen und ein Anstieg der Löhne sorgen für eine kräftige Expansion des Konsums der Privathaushalte, auch wenn die anziehende Inflation, die im nächsten Jahr auf knapp unter 2% geschätzt wird, die Entwicklung der Realeinkommen belastet. Die Geldpolitik wirkt weiter expansiv mit vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für neue Unternehmens- und Bauinvestitionen.

Allerdings bleiben diverse Unsicherheiten in Bezug auf die Wirtschaftsaussichten bestehen. Die Hinterlassenschaften der Finanzkrise – hohe Schuldenquoten und Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte – sind weiter präsent. Die politische Unsicherheit in Europa bleibt mit den anstehenden Wahlen in Italien und den Spannungen rund um die separatistischen Tendenzen in Katalonien bestehen, die außenwirtschaftlichen Auswirkungen des näher rückenden Brexits sind bislang nur schwer vorauszusagen. Auch die anhaltenden geopolitischen Spannungen und globale Abschottungstendenzen stellen Abwärtsrisiken dar.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich gegenwärtig auf dem Weg in eine Hochkonjunkturphase, mit einer deutlichen Zunahme der Auslastung – in einigen Bereichen wie dem Baugewerbe nahe der Kapazitätsgrenze. Wir erwarten 2018 gemäß Zahlen des Ifo-Instituts für Deutschland ein weiterhin starkes Wirtschaftswachstum von 2,6%.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser, vor allem CBRE, Colliers und JLL, heran.

Die Bürovermietungsmärkte profitieren derzeit von der starken Binnenkonjunktur und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau. Das Jahr 2017 endete mit einem Anstieg des Umsatzvolumens um 7% auf einen historischen Höchstwert von 4,2 Mio. m² im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Verbunden mit einem fast 22%igem Rückgang des Fertigstellungsvolumens führte dies zu einem Leerstandsabbau um 783.000 m² auf eine Leerstandsquote von 4,2%. Die daraus resultierende mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen in stark nachgefragten zentralen Lagen wird zunehmend als limitierender Faktor der Vermietungsmärkte gesehen. Mit der hohen Nachfrage und der angespannten Angebotssituation zogen sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten weiter an.

Die Analysten der Maklerhäuser rechnen auch 2018 mit einer positiven Entwicklung der deutschen Bürovermietungsmärkte. Aufgrund der starken Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft verbunden mit einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau dürften die Flächennachfrage und das Umsatzvolumen unvermindert hoch bleiben und zu einem weiteren Abbau des Leerstands führen. Das Fertigstellungsvolumen wird mit ca. 1,3 Mio. m² zwar deutlich über dem Niveau von 2017 liegen, ein Großteil davon ist allerdings bereits vorvermietet oder von Eigennutzern beansprucht, sodass der Angebotsengpass gerade bei den Top-Flächen in den Innenstadtlagen der Top-7-Städte bestehen bleibt und mit einem weiten Anstieg der Spitzenmieten zu rechnen ist. Angesichts der zunehmenden Flächenverknappung ist auch mit einem zunehmenden Ausweichen an periphere Standorte und damit einer guten Entwicklung dieser Märkte zu rechnen.

Dank der exzellenten Konjunkturdaten und der guten Verfassung des Vermietungsmarktes übt der deutsche Immobilieninvestmentmarkt eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländische Investoren als „safe haven“ aus. Das nominale Transaktionsvolumen stieg 2017 insbesondere durch die noch stärker gestiegenen Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um 7% und erreichte mit rund 57 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch, während durch die starke Nachfrage die Renditen über alle Asset-Klassen hinweg weiter zurück gingen und sich die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Städten auf die 3%-Marke zubewegten. Dennoch blieben Immobilien angesichts der weiterhin expansiven Geldpolitik der EZB im Vergleich zu Staatsanleihen attraktiv.

An diesen Rahmenbedingungen sollte sich auch 2018 kaum etwas ändern. Die Prognosen für die deutsche Wirtschaft sind durchweg positiv. Dies dürfte Arbeitsmarkt und Vermietungsmarkt weiter positiv beeinflussen, und eine spontane Abkehr der EZB von der Ankündigung einer erst mittelfristig restriktiver werdenden Geldpolitik ist nicht zu erwarten. Fehlende Anlagealternativen tragen zur ungebrochenen Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes für kapitalstarke institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds bei, somit dürfte das Transaktionsvolumen auch in 2018 vergleichbar hoch ausfallen. Lediglich die zunehmende Produktverknappung gerade im risikoarmen Core-Bereich könnte sich hier limitierend auswirken. Aufgrund des Anlagedrucks und durch das limitierte Angebot sowie die niedrigen Renditen im Core-Bereich erwarten wir eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf B-Standorte abseits der Metropolen und weg von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

Aufgrund der erreichten Preisniveaus sollte die Renditekompression an den Top-Standorten nachlassen, während sich die Renditen durch die zunehmende Nachfrage an den Standorten abseits der Metropolen weiter den Top-Lagen annähern dürften.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

➤ Wachsende Assets under Management

Für das Jahr 2018 rechnen wir mit einem Wachstum der Assets under Management. Der Großteil des geplanten Ankaufsvolumens dient dem weiteren Wachstum unseres Fondsgeschäfts. Insgesamt planen wir mit einem Ankaufsvolumen zwischen 450–500 Mio. Euro.

➤ Weitere Optimierung des Commercial Portfolios

In einem weiter starken Investmentmarkt und bei dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir auch 2018 gute Chancen, das Potenzial unserer Immobilien weiter auszuschöpfen, den Leerstand zu reduzieren und die Mieterträge auf vergleichbarer Basis zu erhöhen. Weiterhin wollen wir ausgewählte Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stehen neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne die weitere Optimierung des Commercial Portfolios mit gezielten Verkäufen in einem Volumen zwischen 100–120 Mio. Euro.

➤ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2018

Auf Basis der geplanten Vermietungsleistung und der Transaktionsaktivitäten rechnen wir mit Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 95–98 Mio. Euro nach 110 Mio. Euro im Berichtsjahr 2017. Der operative Aufwand soll 2018 anteilig leicht zurückgehen, nachdem wir 2017 den geplanten Ausbau der Immobilienmanagement-Plattform zur Betreuung des Fondsgeschäft-Wachstums abgeschlossen haben. Mit unserer Immobilienmanagement-Plattform wollen wir durch das Wachstum des Fondsgeschäfts 2018 eine deutliche Steigerung der Immobilienmanagementenerträge erzielen und damit perspektivisch den Rückgang der Mieteinnahmen kompensieren. Nachdem wir den FFO 2017 insbesondere durch die Auswirkung der Refinanzierung auf das Finanzergebnis deutlich steigern konnten, erwarten wir für 2018 ein gegenüber dem Vorjahr höheres operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 62 und 64 Mio. Euro (ca. 0,90–0,93 Euro pro Aktie).

➤ Erwartete Finanzlage 2018

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel, werden aber auch 2018 Finanzierungsoportunitäten im anhaltenden Niedrigzinsumfeld laufend prüfen. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität werden 2018 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Für die 2018 anstehende Rückzahlung der Anleihe 13/18 hatten wir schon 2017 Mittel durch Emission einer neuen Anleihe in Höhe von 130 Mio. Euro akquiriert.

Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, als Co-Investor Akquisitionen für das Wachstum des Fondsgeschäfts zu begleiten und vorzunehmen. In diesen Fällen können in Absprache mit den weiteren Fondsinvestoren zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen und kein globaler Protektionismus in der Wirtschaftspolitik auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone
- Es findet keine abrupte Abkehr der Zentralbanken von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungs politik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering

SONSTIGE ANGABEN

JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die DIC Asset AG ist die Holding- und Managementgesellschaft des Konzerns. Die operativen Immobilienaktivitäten sowie das Fondsmanagement werden im Wesentlichen über die Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) organisiert.

Die Vermögens- und Ertragslage der DIC Asset AG wird daher vor allem durch ihr Engagement bei den Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die Werthaltigkeit des Beteiligungsengagements ergibt sich aus der Vermögens- und Finanzlage der Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) und ist insbesondere durch deren Immobilienvermögen gesichert. Die DIC Asset AG erstellt ihren Jahresabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2017 war im Wesentlichen geprägt durch unser Fondsgeschäft, das in 2017 erneut einen wesentlichen Teil zu den Beteiligungserträgen beigetragen hat. Darüber hinaus trugen die Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios zu Beteiligungserträgen auf Ebene der DIC Asset AG bei. Deren Ergebnis war insbesondere durch den Wegfall der Einmalaufwendungen der Refinanzierung im Vorjahr, die signifikant verbesserten Finanzierungsbedingungen sowie Transaktionen positiv beeinflusst. Zusätzlich hat sich die Umwandlung der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG („WCM“) in Aktien an der TLG Immobilien AG („TLG“) positiv auf die Beteiligungserträge ausgewirkt. Insgesamt haben wir unsere Beteiligungserträge gegenüber dem Vorjahr erneut um 16,0 Mio. Euro (47 %) auf 49,9 Mio. Euro steigern können.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 6,2 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 10,4 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Der Vorjahreswert war geprägt durch einmalige Erträge aus Weiterbelastungen im Rahmen der Refinanzierung des Commercial Portfolios. Insbesondere aufgrund der geringeren Erträge aus Weiterbelastungen sowie Aufwendungen im Rahmen der neu begebenen Anleihe hat sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen auf -18,0 Mio. Euro (Vorjahr: -10,3 Mio. Euro) verringert. Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren Anleihen betrugen 15,8 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro). Die Erhöhung ist auf die Begebung einer neuen Anleihe über 130 Mio. Euro im Juli 2017 zurückzuführen.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 26,9 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf einen starken Anstieg des Saldos aus Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften zurückzuführen. Der Jahresüberschuss konnte signifikant um 15,3 Mio. Euro (+55 %) auf 43,2 Mio. Euro gesteigert werden, was insbesondere auf den positiven Einmaleffekt aus dem Umtausch der Aktien an der WCM in TLG-Aktien zurückzuführen ist. Damit haben wir unseren Wachstumskurs fortgesetzt und das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 567,5 Mio. Euro und reduzierten sich damit um 43,3 Mio. Euro (-7,1 %). Hierfür war insbesondere die Reduzierung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Rückgang der sonstigen Ausleihungen verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich stiegen signifikant um 104,0 Mio. Euro (+17,4 %) auf 701,5 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten reduzierten sich um 32,9 Mio. Euro auf 115,4 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen

sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 von 1.060,0 Mio. Euro um 93,6 Mio. Euro auf 1.153,6 Mio. Euro gestiegen (+8,8 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft verbesserte sich auf 861,3 Mio. Euro (+1,9 %). Das Fremdkapital stieg insbesondere aufgrund der Begebung einer weiteren Anleihe über 130,0 Mio. Euro Mitte des Jahres um 105,5 Mio. Euro auf 543,9 Mio. Euro (+24,1 %), was insgesamt zu einer Verminderung der bilanziellen Eigenkapitalquote auf 61,3 % (Vorjahr: 65,9 %) führte.

Zu Chancen und Risiken der DIC Asset AG verweisen wir auf den Chancen- und Risikobericht des Konzerns. Die DIC Asset AG ist mittelbar von diesen Chancen und Risiken betroffen.

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

Für 2017 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf Niveau des Jahres 2016. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 43,2 Mio. Euro deutlich übertroffen, was überwiegend an dem positiven Einmaleffekt aus dem Umtausch unserer Aktien an der WCM in TLG-Aktien liegt.

Für 2018 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung, der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns und eines kontinuierlichen Wachstums im Fondsbereich ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Jahres 2016. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Informationen zu nahestehenden Unternehmen und Personen nach den Vorschriften des IAS 24 finden sich im Anhang zum Konzernabschluss. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht wiedergegeben.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 68.577.747,00 Euro besteht aus 68.577.747 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte und die Übertragung von Aktien betreffen

Es besteht ein Stimmrechtspoolvertrag zwischen den Aktionären DIC Opportunity Fund GmbH, DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts und DIC Opportunistic GmbH.

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

Hinsichtlich der direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, wird auf die Angaben im Anhang zum Jahres- und Konzernabschluss verwiesen.

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

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

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitere Erfordernisse für Satzungsänderungen aufzustellen. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem jeweiligen Ermächtigungsbeschluss.

> Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2016 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen.

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals

sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.
- (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.
- (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100 % beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2017 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

> Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 34.288.873,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

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

und nur, soweit die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage dieser Ermächtigung oder eines anderen genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und/oder Sacheinlage ausgegebenen Aktien insgesamt 20 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20 %-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie neue Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, angerechnet.

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

> Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juli 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 450.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 34.288.873,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

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

oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

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

und nur, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die von der Gesellschaft aufgrund solcher Schuldverschreibungen sowie aufgrund von auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen bzw. -genussrechten auszugeben sind, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals entfällt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20%-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts

ausgegeben werden, angerechnet. Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel ist. Das Umtauschverhältnis kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionscheine beigelegt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können

ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 bis zum 1. Juli 2020 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 um bis zu 34.288.873,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 34.288.873 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015).

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

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

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

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

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2013 (ISIN DE000A1TNJ22) mit einem Volumen von 100 Mio. Euro (fällig Juli 2018), der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2014 (ISIN DE000A12T648) mit einem Volumen von 175 Mio. Euro (fällig September 2019) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2017 (ISIN DE000A2GSCV5) mit einem Volumen von 130 Mio. Euro (fällig Juli 2022) sehen eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Kontrollwechsel vor. Danach hat jeder Gläubiger das Recht, aber nicht die Verpflichtung, von der DIC Asset AG die Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die DIC Asset AG (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen. Eine Ausübung des Wahlrechts durch einen Gläubiger wird für die jeweilige Unternehmensanleihe jedoch nur dann wirksam, wenn Gläubiger von jeweils mindestens 20% des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt jeweils noch ausstehenden Schuldverschreibungen die Ausübung des Wahlrechts erklärt haben. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen tritt ein, wenn die DIC Asset AG davon Kenntnis erlangt, dass (i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde

Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG aufgrund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

Weitere Angaben

Die übrigen nach den §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der DIC Asset AG nicht vorliegen. Weder gibt es Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer oder Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind.





KONZERNABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

BILANZ

KAPITALFLUSSRECHNUNG

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	Anhang Nr.	2017	2016
Gesamterträge		381.883	473.794
Gesamtaufwendungen		-305.316	-396.464
Bruttomieteinnahmen	1	109.666	111.168
Erbbauszinsen		-1.253	-1.240
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	21.140	22.479
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-22.967	-23.704
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-13.517	-14.159
Nettomieteinnahmen		93.069	94.544
Verwaltungsaufwand	4	-12.828	-10.760
Personalaufwand	5	-19.010	-16.056
Abschreibungen	6	-31.013	-35.233
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	20.818	21.540
Sonstige betriebliche Erträge	8	754	467
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-705	-360
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		49	107
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	229.505	318.140
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	-204.023	-294.952
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		25.482	23.188
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		76.567	77.330
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	28.996	2.314
Zinserträge	11	8.701	9.352
Zinsaufwand	11	-43.787	-112.391
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		70.477	-23.395
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-5.856	-2.321
Latente Steuern	12	-209	-3.670
Konzernergebnis		64.412	-29.386
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		63.592	-28.214
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		820	-1.172
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	13	0,93	-0,41

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2017	2016
Konzernergebnis	64.412	-29.386
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	35.466	-456
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*		
Cashflow-Hedges	95	20.327
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	111	99
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	35.672	19.970
Gesamtergebnis	100.084	-9.416
Konzernaktionäre	99.264	-8.244
Minderheitenanteile	820	-1.172

* nach Steuern

KONZERN-BILANZ zum 31.12.2017

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.437.214	1.583.432
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	578	582
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	90.799	175.491
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	110.143	98.402
Beteiligungen	18	290.575	23.664
Immaterielle Vermögenswerte	19	436	658
Aktive latente Steuern	12	25.837	26.403
Langfristiges Vermögen		1.955.582	1.908.632
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		13.816	3.872
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	4.484	3.679
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	10.721	8.625
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	10.887	12.109
Sonstige Forderungen	23	17.243	8.381
Sonstige Vermögenswerte	24	1.681	5.337
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	201.997	152.414
		260.829	194.417
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	124.867	292.499
Kurzfristiges Vermögen		385.696	486.916
Summe Aktiva		2.341.278	2.395.548

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	27	68.578	68.578
Kapitalrücklage	27	732.846	732.846
Hedgingrücklage	27	0	-206
Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	27	38.628	3.162
Bilanzgewinn	27	-14.763	-50.925
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		825.289	753.455
Minderheitenanteile		3.624	3.518
Summe Eigenkapital		828.913	756.973
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	28	298.567	272.121
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	810.992	909.328
Passive latente Steuern	12	13.347	15.653
Derivate	29	0	113
Summe langfristiger Schulden		1.122.906	1.197.215
Unternehmensanleihen	28	99.618	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	196.530	268.916
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	1.245	1.408
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	15.252	12.024
Derivate	29	0	21.579
Rückstellungen	30	0	10
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	2.912	2.088
Sonstige Verbindlichkeiten	33	26.334	18.878
Summe kurzfristiger Schulden		341.891	324.903
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	47.568	116.457
Summe kurzfristiger Schulden		389.459	441.360
Summe Schulden		1.512.365	1.638.575
Summe Passiva		2.341.278	2.395.548

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2017	2016
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	98.819	21.043
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.482	-23.188
Abschreibungen	31.013	35.233
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	10.567	6.926
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-23.987	49.648
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	90.930	89.662
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	219.561	80.931
Erhaltene Dividende	4.049	0
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-109.200	-272.926
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-19.627	-8.154
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-48.642	-63.981
Darlehen an andere Unternehmen	-8.513	24.736
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	-201	342
Cashflow aus Investitionstätigkeit	37.427	-239.052
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	130.000	0
Rückzahlung Minderheitenanteile	-714	0
Einzahlungen von Darlehen	1.210.341	285.841
Rückzahlung von Darlehen	-1.355.641	-109.639
Sicherheitsleistungen	3.000	2.100
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-3.923	0
Gezahlte Dividenden	-27.430	-25.374
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-44.367	152.928
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	49.583	-52.176
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	152.414	204.590
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	201.997	152.414

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2015	68.578	732.846	-20.632	3.618	2.663	787.073	5.010	792.083
Konzernergebnis					-28.214	-28.214	-1.172	-29.386
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			20.327			20.327		20.327
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			99			99		99
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				-456		-456		-456
Gesamtergebnis			20.426	-456	-28.214	-8.244	-1.172	-9.416
Dividendenzahlung für 2015					-25.374	-25.374		-25.374
Rückzahlung Minderheitenanteile							-320	-320
Stand am 31. Dezember 2016	68.578	732.846	-206	3.162	-50.925	753.455	3.518	756.973
Konzernergebnis					63.592	63.592	820	64.412
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			95			95		95
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			111			111		111
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				35.466		35.466		35.466
Gesamtergebnis			206	35.466	63.592	99.264	820	100.084
Dividendenzahlung für 2016					-27.430	-27.430		-27.430
Rückzahlung Minderheitenanteile							-714	-714
Stand am 31. Dezember 2017	68.578	732.846	0	38.628	-14.763	825.289	3.624	828.913

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2017

110 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

110 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung	110
– Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	110
– Neue Standards und Interpretationen	111
– Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	113
Konsolidierung	117
– Tochterunternehmen	117
– Assoziierte Unternehmen	118
– Beteiligungen	118
EPRA-Ergebnis	119

119 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen	119
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	119
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	119
4. Verwaltungsaufwand	120
5. Personalaufwand	120
6. Abschreibungen	121
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	121
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	121
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	121
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	121
11. Zinsaufwendungen und -erträge	121
12. Ertragsteuern	122
13. Ergebnis je Aktie, EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) und EPRA-NAV je Aktie	123

125 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	125
15.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	126
16.	Anteile an assoziierten Unternehmen	127
17.	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	128
18.	Beteiligungen	128
19.	Immaterielle Vermögenswerte	128
20.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	129
21.	Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	129
22.	Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	130
23.	Sonstige Forderungen	130
24.	Sonstige Vermögenswerte	130
25.	Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	130
26.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	130
27.	Eigenkapital	130
28.	Verzinsliche Finanzschulden	134
29.	Derivate	135
30.	Rückstellungen	136
31.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136
32.	Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	136
33.	Sonstige Verbindlichkeiten	136
34.	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	137

141 ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

141 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

143 LEASINGVERHÄLTNISSE

144 BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

147 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

148 KAPITALMANAGEMENT

149 ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen	149
Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen	149

155 SONSTIGE ANGABEN

177 ÜBERSICHTEN

UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („DIC Asset“ oder „Konzern“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset- und Propertymanagement tätig.

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

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 57679) eingetragene DIC Asset AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Neue Mainzer Straße 20 – MainTor.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 07. Februar 2018 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2017 gültigen International Financial Reporting Standards (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Posten, wie beispielsweise derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt wurden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2016 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards aufgeführt.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen der DIC Asset AG kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2017) aufgestellt.

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

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Neue Standards und Interpretationen

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

Zum 1. Januar 2017 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

> IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ – Initiative zur Verbesserung der Angabepflichten
Ziel der Änderungen an IAS 7 ist die Verbesserung der Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens. Danach hat ein Unternehmen Angaben zur Veränderung von solchen Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Zahlungsvorgänge in der Kapitalflussrechnung im Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenso einzubeziehen. Zur Erfüllung der Angabepflichten schlägt der IASB eine Überleitungsrechnung mit Eröffnungs- und Schlussbilanzwerten oder verbale Erläuterungen vor. Im Jahr der Erstanwendung brauchen Vorjahresvergleichsangaben nicht gemacht zu werden.

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 6. November 2017.

Die entsprechenden Angaben wurden berücksichtigt.

> IAS 12 „Ertragsteuern“ – Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste
Die Änderungen an IAS 12 stellen klar, dass Abwertungen auf einen niedrigeren Marktwert von Schuldinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, welche aus einer Veränderung des Marktzinsniveaus resultieren, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Außerdem erfolgt eine Klarstellung, dass die Beurteilung für abzugsfähige temporäre Differenzen jeweils nur separat erfolgt, falls das Steuerrecht die Verrechnung steuerlicher Verluste limitiert; andernfalls erfolgt die Beurteilung gemeinsam. Darüber hinaus wird IAS 12 um Beispiele ergänzt, die verdeutlichen, wie das künftige zu versteuernde Einkommen für die Bilanzierung aktiver latenter Steuern zu ermitteln ist.

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 6. November 2017.

Aus der Erstanwendung dieses Standards ergab sich für den Konzern keine Bilanzierungsänderungen.

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

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

> Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)

Am 8. Dezember 2016 hat der IASB den Änderungsstandard Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2014-2016) veröffentlicht. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2014-2016 umfassen drei Standards und betreffen im Einzelnen:

> IFRS 1: Streichung der kurzfristigen Befreiungen für erstmalige Anwender (Paragraphen E3-E7), da sie ihren beabsichtigten Zweck erfüllt haben.

> IFRS 12: Klarstellung hinsichtlich des Anwendungsbereichs des Standards (mit Ausnahme der Paragraphen B10-B16) in Bezug auf Beteiligungen, die zu Veräußerungs- bzw. Ausschüttungszwecken gehalten werden oder als aufgegebene Geschäftsbereiche gem. IFRS 5 eingestuft wurden.

> IAS 28: Klarstellung, dass das Wahlrecht zur erfolgswirksamen Fair Value-Bewertung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bei Anwendern, denen diese Option zusteht (z.B. Venture Capital-Gesellschaften), für jede Beteiligung neu ausgeübt werden kann (investment on investment basis).

Die Änderungen an IFRS 12 treten für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2017 in Kraft, die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2018. Das EU-Endorsement wird für das erste Quartal 2018 erwartet.

> Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“ – Anwendung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ gemeinsam mit IFRS 4 „Versicherungsverträge“

Die Änderungen sind vor dem Hintergrund der Forderung nach Aufschiebung der verpflichtenden Anwendung von IFRS 9 für Versicherungsunternehmen entstanden, um diese in Einklang mit der erstmalig verpflichtenden Anwendung des überarbeiteten IFRS 4 ab 1. Januar 2021 zu bringen. Es bestehen zwei optionale Ansätze:

1. Überlagerungsansatz (overlay approach): Ein Unternehmen kann den Ergebniseffekt aus der Erstanwendung von IFRS 9 von erfolgswirksamen zum Fair Value bilanzierten Vermögenswerten in das sonstige Ergebnis umgliedern, falls nach IAS 39 keine ergebniswirksame Fair Value-Bewertung erfolgt ist. Diese Option ist nicht mehr anwendbar, falls der überarbeitete IFRS 4 angewendet oder die Nutzung freiwillig eingestellt wird.

2. Aufschubansatz (temporary exemption from applying IFRS 9): Ein Unternehmen, dessen hauptsächliche Geschäftstätigkeit die Ausgabe von Versicherungsverträgen nach IFRS 4 ist, kann von einer temporären Ausnahme bei der Anwendung von IFRS 9 Gebrauch machen. Diese Option endet bei Erstanwendung des überarbeiteten IFRS 4, jedoch spätestens zum 1. Januar 2021.

Ein Unternehmen wendet den overlay approach rückwirkend auf qualifizierende Vermögenswerte an, sobald es das erste Mal IFRS 9 anwendet. Ein Unternehmen wendet den Aufschubansatz für Geschäftsjahre an, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Das EU-Endorsement erfolgte am 3. November 2017.

> IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsbeziehungen und wird IAS 39 Finanzinstrumente ablösen. Nicht ersetzt werden die Regelungen für einen Portfolio-Fair-Value-Hedge gegen Zinsänderungsrisiken gemäß IAS 39. Dieser Teil wird in einem gesonderten Projekt „Macro Hedge“ weiterverfolgt. Der Standard tritt frühestens für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 22. November 2016.

Aufgrund der vorgenommenen Analysen kommen wir zu dem Schluss, dass die Klassifizierung der Finanzinstrumente unverändert bleibt und mögliche Wertminderungen im Rahmen der Bewertung keine wesentlichen Auswirkungen haben werden. Die Bilanzierung von Derivaten ist wegen der Einstellung von Hedgeaccounting nicht einschlägig.

> IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden. Daraus ergeben sich neue Regelungen zu Zeitpunkt und Höhe der Erfassung von Umsatzerlösen. IFRS 15 ersetzt vollständig die bisherigen Vorschriften zur Umsatzrealisierung, bestehend aus den Standards IAS 18 und IAS 11 sowie diversen Standardinterpretationen, und regelt mehrere Aspekte neu. Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte zum 22. September 2016.

Aufgrund des Geschäftsmodells der DIC Asset AG ergeben sich hieraus keinerlei Auswirkungen auf die Bewertung der Erlöse.

> Klarstellungen zu IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Die Klarstellung zu IFRS 15 wurde im April 2016 veröffentlicht und beinhaltet drei konkrete Änderungen und erleichternde Übergangsregelungen zu IFRS 15. Die Übergangsregelungen betreffen zwei Erleichterungen für die Praxis. Zum einen muss ein Unternehmen Verträge nicht neu darstellen, die zu Beginn der frühesten dargestellten Periode abgeschlossen sind. Zum anderen werden die Auswirkungen aller Änderungen, die vor der frühesten dargestellten Periode vorgenommen

wurden, aggregiert ausgewiesen. Die publizierten Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Das Inkrafttreten erfolgt somit zum gleichen Zeitpunkt wie die Einführung des IFRS 15 selbst. Das EU-Endorsement erfolgte am 31. Oktober 2017.

> Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ – Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Änderung enthält Leitlinien zur Übertragung in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die Änderung besagt, dass eine Übertragung möglich ist, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Nutzungsänderung bedeutet, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nun erfüllt bzw. nicht mehr erfüllt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen, wobei das EU-Endorsement im ersten Quartal 2018 erwartet wird.

> Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ – Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung

Die Änderungen an IFRS 2 beinhalten Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung bestimmter anteilsbasierter Vergütungs-transaktionen mit Barausgleich. IFRS 2 schreibt vor, dass Unternehmen Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit anteilsbasierten Vergütungen in ihrem Abschluss auszuweisen haben. Diese enthalten Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung bestimmter anteilsbasierter Vergütungs-transaktionen und erstrecken sich auf folgende Themen: (1) Berücksichtigung marktbezogener und nicht-marktbezogener Ausübungsbedingungen bei der Bewertung von in bar erfüllten Zusagen, (2) Modifikation von bar zu erfüllenden Zusagen mit Änderungen der Klassifizierung hin zu in Eigenkapitalinstrumenten erfüllten Zusagen, (3) In Eigenkapitalinstrumenten erfüllte Zusagen mit Nettoerfüllungsvereinbarungen. Die Änderungen an IFRS 2 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Das EU-Endorsement wird für das erste Quartal 2018 erwartet.

> IFRIC 22 „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“

Die Interpretation stellt die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen klar, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten. Maßgeblich für die Bestimmung des Zeitpunkts der Transaktion ist die erstmalige Erfassung des sich aus der Vorauszahlung ergebenden nicht monetären Vermögenswerts bzw. der nicht monetären Schuld aus aufgeschobenem Ertrag. Gibt es im Voraus mehrere Zahlungen oder Erhalte, wird ein Transaktionszeitpunkt für jede Zahlung und jeden Erhalt bestimmt. Die erstmalige Anwendung der Interpretation erfolgt entweder rückwirkend im Einklang mit IAS 8 oder prospektiv auf alle Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge in fremder Währung, die in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen in Kraft, wobei das EU-Endorsement im ersten Quartal 2018 erwartet wird.

> IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 wird zukünftig die Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC- 15 und SIC- 27 ersetzen. Mit den Neuregelungen entfällt in Zukunft die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease-Vereinbarungen. Stattdessen hat der Leasingnehmer das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand in Form eines Nutzungsrechts zu bilanzieren, das über die Laufzeit des Leasingvertrages abgeschrieben wird. Korrespondierend dazu ist eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zu passivieren und mittels der Effektivzinsmethode fortzuführen. Die Bilanzierung beim Leasinggeber wird sich dagegen im Vergleich zu IAS 17 im Wesentlichen nicht ändern.

Der Standard tritt mit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Das EU-Endorsement erfolgte am 31. Oktober 2017. Eine vorzeitige Anwendung des Standards ist nur bei gleichzeitiger Anwendung des IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden vorgesehen.

> Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“ – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Die Änderung betrifft die Klassifizierung von Finanzinstrumenten mit Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung. Die Zahlungsstrombedingung ist nach den bisherigen Vorschriften nicht erfüllt, wenn der Kreditgeber im Fall einer Kündigung durch den Kreditnehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Die Neuregelung sieht vor, auch bei negativen Ausgleichszahlungen eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (bzw. erfolgsneutral zum Fair Value) zu ermöglichen. Ebenfalls klargestellt wurde, dass der Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit nach einer Modifikation unmittelbar erfolgswirksam anzupassen ist. Die Änderungen sollen retrospektiv für Geschäftsjahre angewendet werden, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen, wobei das EU-Endorsement im Jahr 2018 erwartet wird.

> Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ – Langfristig gehaltene Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Die Änderungen betreffen die Klarstellung des Ausschlusses von Beteiligungen i.S.d. IAS 28 aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9. IFRS 9 wird nicht auf Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder einem Joint Venture angewendet, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Anwendung von IFRS 9 erfolgt jedoch auf langfristige Beteiligungen, die einen Teil der Nettoinvestition an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture ausmachen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen, wobei das EU-Endorsement im Jahr 2018 erwartet wird.

> IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“

Die neue Interpretation klärt die Unsicherheiten über die für das Geschäftsjahr zu zahlende Steuerlast, da die steuerliche Anerkennung vorgenommener Gestaltungen erst später geklärt wird. Wenn steuerlich die Anerkennung zwar unsicher, aber wahrscheinlich ist, erfolgt die Bilanzierung im Einklang mit der Steuererklärung, wobei die Unsicherheit unberücksichtigt bleibt. Wenn die steuerliche Anerkennung nicht wahrscheinlich ist, erfolgt die Bewertung der Steuerlast entweder nach dem wahrscheinlichsten Wert oder dem Erwartungswert. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen in Kraft, wobei das EU-Endorsement im Jahr 2018 erwartet wird.

> IFRS 17 „Versicherungsverträge“

Am 18. Mai 2017 wurde IFRS 17 ‚Versicherungsverträge‘ herausgegeben. Der neue Standard verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge und erfordert eine Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten mit einem aktuellen Erfüllungswert. Dies führt zu einer einheitlicheren Bewertung und Darstellung aller Versicherungsverträge. Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden, wobei das EU-Endorsement für 2018 erwartet wird.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden derzeit geprüft bzw. sind noch nicht final abgeschlossen, so dass momentan keine verlässlichen Aussagen, sofern nicht anders beschrieben, zu den möglichen Änderungen möglich sind.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 17.50 linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sowohl Umsatzerlöse als auch die Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar ist und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z.B. Investment Property) werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d.h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d.h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen.

Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich auf Werthaltigkeit überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Textziffer 14). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Überprüfung auf Wertminderungsbedarf findet statt, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, aber keine Kontrolle ausüben kann; in der Regel bei einem Stimmrechtsanteil zwischen 20% und 50%. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor. Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt, die in den Folgejahren um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ bilanziert.

Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen in assoziierte Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen Buchwert und erzielbarem Betrag als Wertminderung erfasst und entsprechend dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zugewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

Ergeben sich bei Forderungen Zweifel an der Werthaltigkeit, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und deren Veräußerung das Management zugestimmt hat. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte oder um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, werden gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen werden mit ihrem Barwert der erwarteten Ausgaben angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Anteilsbasierte Vergütungen

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem die Anleihen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz und auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Die ermittelten Differenzen werden grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile in Folgejahren auch realisiert werden können. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der aktuellen Rechtslage gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind. Veränderungen der latenten Steuern in der Bilanz führen grundsätzlich zu latentem Steueraufwand oder -ertrag, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

Laufende Ertragsteuern

Die Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Bei der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

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

Derivative Finanzinstrumente

Die DIC Asset setzt ausschließlich im Rahmen der aktiven Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert oder Verbindlichkeit ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden diese als Cashflow-Hedge bilanziert. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Zahlungsströme der Grundgeschäfte effektiv kompensieren. Das bedeutet, die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäftes müssen sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80 % bis 125 % der gegenläufigen Änderung des Zeitwerts des Grundgeschäfts liegen.

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

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

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden im Eigenkapitalspiegel sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend den Bewertungskategorien des IAS 39 als Financial Assets Held for Trading (FAHfT) bzw. als Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hier direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

> Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil der Chancen und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert (IAS 17.8). Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasing-Vertrags entstehen, werden gemäß IAS 17.52 dem Buchwert des Leasinggegenstandes hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode, in der sie erwirtschaftet werden, als Ertrag erfasst.

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

> Konzern als Leasingnehmer

Leasinggegenstände, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden, wie z. B. PKW-Leasing, werden als Operating Leasing klassifiziert. Leasingzahlungen für Operating-Leasing-Verhältnisse werden gemäß IAS 17.33 linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses im Aufwand erfasst.

Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Bilanzposten in fremder Währung gibt es nicht.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre der DIC Asset AG entfallenden Anteils am Periodenergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt. Aus dem bestehenden genehmigten Kapital kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses sind bis zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie von Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte beziehen sich auf:

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

Sämtliche Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Konsolidierung

Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist und die Gesellschaft die Fähigkeit besitzt, die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach zu beeinflussen.

Die Konsolidierung eines Beteiligungsunternehmens beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Der Konzern nimmt eine Neubeurteilung vor, ob die Gesellschaft ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;
- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und
- weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Haupt- bzw. Gesellschafterversammlungen zu bestimmen.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinn von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der abgegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt.

Wenn der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und die daraus resultierende Differenz als Gewinn oder Verlust erfasst. Darüber hinaus werden alle im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in Bezug auf dieses Unternehmen in die GuV umgegliedert.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Beherrschung bestehen nicht, da der Konzern in allen Fällen über den überwiegenden Teil der Stimmrechte verfügt (siehe Kapitel Übersichten).

Zum 31. Dezember 2017 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 148 (2016: 164) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 178 f.). Es bestehen keine wesentlichen nichtbeherrschenden Anteile im Konzern.

Die DIC Asset AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss im Sinn des IFRS 3 zu klassifizieren sind.

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur wurden sieben Gesellschaften verschmolzen, sechs Gesellschaften verkauft und drei Gesellschaften neu gegründet. An fünf Gesellschaften wurden die Besitzanteile reduziert; sie werden nun nicht mehr voll konsolidiert.

Assoziierte Unternehmen

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilerwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Bei Beendigung der Equity-Methode werden Gewinne oder Verluste, die vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst sind, aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Geht ein Konzernunternehmen Geschäftsbeziehungen mit einem assoziierten Unternehmen des Konzerns ein, werden Gewinne und Verluste aus diesen Transaktionen entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert.

Die DIC Asset AG hält aus strategischen Motiven Anteile an 14 (2016: 13) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 180).

Hinsichtlich der Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung der „at equity“ einzubeziehenden Unternehmen verweisen wir auf Textziffer 16 „Anteile an assoziierten Unternehmen“.

Beteiligungen

Die Beteiligungen wurden zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes als „zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte“ klassifiziert. Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte werden in der Bilanz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Marktwertänderungen werden, soweit keine Wertminderung vorliegt, im sonstigen Ergebnis erfasst.

EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association, den Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die EPRA hat Empfehlungen dahingehend ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen und bereinigen sollen, damit diese frei von Sonderinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2017	2016
Ergebnis nach IFRS	63.592	-28.214
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30.561	34.826
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.482	-23.188
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.033	3.669
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	452	407
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten und Sonstiges	0	-1.030
Einmaleffekt Refinanzierung	1.349	56.331
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-1.271	-527
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	-17.141	3.003
Minderheitsanteile	820	-1.172
EPRA-Ergebnis	56.913	44.105
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,83	0,64

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Die Objektverkäufe der Jahre 2016 und 2017 verursachten eine Reduzierung der Bruttomieteinnahmen in Höhe von 2.308 TEUR bzw. 10.367 TEUR.

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 5.809 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 4.996 TEUR wegfielen. Aus Ankäufen der Jahre 2016 und 2017 resultieren Erhöhungen der Bruttomieteinnahmen von 7.872 TEUR bzw. 1.545 TEUR.

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend entstehende umlegbare Kosten sowie aufgrund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragende Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.827 TEUR (2016: 1.225 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden Mieteinnahmen erzielt. Die beiden Objekte ohne Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2016, auf die im Vorjahr noch direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen in Höhe von 80 TEUR entfallen sind, konnten im Geschäftsjahr 2017 veräußert werden.

3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien entstehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Erneuerung der Brandschutztechnik, die Verwalterkosten sowie Nebenkosten bei leerstehenden Flächen.

4. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2017	2016
Rechts- und Beratungskosten	3.631	3.058
Miet- und Nebenkosten	1.987	1.716
Marketing/Investor Relations	1.438	1.165
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	703	514
Nebenkosten der Geldbeschaffung	607	639
Kfz-Kosten	597	567
Vorsteuerschaden	591	413
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	540	548
EDV-Kosten	517	419
Prüfungskosten	491	504
Aufsichtsratsvergütung (inkl. AR-Steuer)	413	411
Fremdleistungen	269	210
Übrige	1.044	596
Gesamt	12.828	10.760

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 395 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 18 TEUR erstattet. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ auf Seite 169 f. angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	415	424
Sonstige Bestätigungsleistungen	76	70
Sonstige Leistungen	0	10
Gesamt	491	504

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

In den sonstigen Bestätigungsleistungen sind insbesondere die Erstellung eines Comfort Letters im Rahmen der Anleihebegebung sowie die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse nach IFRS enthalten.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH und der DIC Fund Balance GmbH in Höhe von 16.597 TEUR (2016: 14.079 TEUR) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von 2.121 TEUR (2016: 1.977 TEUR). Hiervon entfallen 1.000 TEUR (2016: 897 TEUR) auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 19.010 TEUR (2016: 16.056 TEUR) über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist im Wesentlichen begründet durch den strategischen Aufbau neuer Strukturen im Bereich des Fonds-Business und unserer Assetmanagement-Plattform.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 168 Mitarbeitern 2016 auf 180 Mitarbeiter 2017 angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 65 Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 106 Mitarbeiter und bei der DIC Fund Balance GmbH 9 Mitarbeiter beschäftigt.

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ auf Seite 169 f. wiedergegeben.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 31.013 TEUR (2016: 35.233 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen wurden durch die letzt- und diesjährigen Verkäufe sowie durch die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Asset- und Propertymanagement-, Accounting- und Administrations-, Arrangement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG bzw. von der DIC Onsite GmbH von folgenden nicht konsolidierten Unternehmen erhoben wurden:

in TEUR	2017	2016
DIC Office Balance I	2.918	2.504
DIC HighStreet Balance	1.329	1.412
DIC Office Balance II	2.537	2.051
DIC Office Balance III	2.788	12.812
DIC Office Balance IV	3.676	0
DIC Retail Balance I	5.598	0
German Estate Group GmbH & Co. KG	892	582
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	306	348
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	249	271
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	217	154
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	129	1.189
DIC MainTor GmbH	176	207
Kunden der DIC Onsite GmbH	3	10
Gesamt	20.818	21.540

Mit Ausnahme der Kunden der DIC Onsite GmbH handelt es sich um Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen i.S.d. IAS 24.9.

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 350 TEUR (2016: 318 TEUR), die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben, sowie Erträge aus Haftungsvergütungen in Höhe von 130 TEUR (2016: 119 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für Verkaufskosten aus Vorjahren sowie für Übertragungen von Gesellschaften in die Fonds in Höhe von 535 TEUR (2016: 203 TEUR).

9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt sowie durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 25.482 TEUR (2016: 23.188 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 11 % (2016: 7 %).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 240.935 TEUR (2016: 334.294 TEUR) wurden Verkaufskosten von 11.430 TEUR (2016: 16.154 TEUR) abgesetzt.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen in Höhe von 28.996 TEUR (2016: 2.314 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Jahr 2017 ist wesentlich geprägt durch den Ergebnisbeitrag aus dem Aktientausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Aktien der TLG Immobilien AG, darüber hinaus aus den bestehenden Fonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC HighStreet Balance und DIC Retail Balance I, dem Beteiligungsergebnis aus der WCM- bzw. TLG-Beteiligung sowie positive Ergebnisbeiträge aus der Projektentwicklung und planmäßig rückläufigen Ergebnissen aus Vermietung und Verkauf von Immobilien aus Joint Venture-Portfolios.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 1.632 TEUR (2016: 12.537 TEUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch den Einmaleffekt aus der Refinanzierung im Vorjahr.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 17.926 TEUR (2016: 15.493 TEUR).

12. Ertragsteuern

in TEUR	2017	2016
Laufende Steuern	-5.856	-2.321
Latente Steuern	-209	-3.670
Gesamt	-6.065	-5.991

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 3.365 TEUR (2016: 1.268 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 2.491 TEUR (2016: 1.053 TEUR) zusammen.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen und dem Ansatz von latenten Steuern auf Outside Basis Differences.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die DIC Asset AG geht davon aus, dass aufgrund der Planung für die jeweiligen Portfolios das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 52 Mio. Euro (2016: 75 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 103 Mio. Euro (2016: 102 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden der Körperschaftsteuersatz von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie gesellschafts-spezifische Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,10 %) zugrunde gelegt.

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2017	2016
Steuerliche Verlustvorträge	0	4.594
Immobilienbewertung	2.516	-4.602
Derivate	197	-3.281
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	-16	-60
Anleihebegebung	-758	-21
Übrige Anpassungen	-2.148	-300
Gesamt	-209	-3.670

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	20.791	0	20.791	0
Immobilien	4.694	11.464	5.242	14.113
Derivate	0	0	18	215
Kapitaltransaktionen	343	1.829	343	1.071
Übrige	9	54	9	254
Summe	25.837	13.347	26.403	15.653

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen 0 TEUR (2016: 39 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns 0 TEUR (2016: 18 TEUR) und auf die der assoziierten Unternehmen 0 TEUR (2016: 21 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 12,9 Mio. Euro (2016: 11,0 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,9 Mio. Euro (2016: 1,0 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2017	2016
Konzernergebnis vor Steuern	70.478	-23.395
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	22.500	-7.469
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-6.716	-6.440
Steuerfreie Erträge	-7.718	-
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	8.583	5.454
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-9.257	-739
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-2.848	14.277
Steuern für Vorperioden	1.450	557
Sonstige Effekte	71	351
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	6.065	5.991

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2017 und 2016 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825 % und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10 %. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460 % der Stadt Frankfurt am Main.

13. Ergebnis je Aktie, EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) und EPRA-NAV je Aktie

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

in EUR	2017	2016
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	63.592.143,04	-28.214.271,44
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	68.577.747	68.577.747
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,93	-0,41*

* Bereinigt um den Einmaleffekt der Refinanzierungskosten nach Steuern i.H.v. 56.331 TEUR beläuft sich das unverwässerte Ergebnis je Aktie auf 0,39 Euro.

Für 2017 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 43.890 TEUR (0,64 Euro pro Aktie) – davon eine Sonderdividende für die Beteiligung der Aktionäre an dem Einmaleffekt aufgrund des Umtausches der Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Aktien an der TLG Immobilien AG in Höhe von 13.716 TEUR (0,20 Euro pro Aktie) – zu beschließen. Ebenso wird der Vorstand vorschlagen, die Dividende nach Wahl der Aktionäre (i) ausschließlich in bar oder (ii) teilweise in bar und teilweise in Form von Aktien der DIC Asset AG oder (iii) vollständig in Form von Aktien der DIC Asset AG („Aktiendividende“) zu leisten. Die Dividende wird vollständig aus dem steuerlichen Einlagenkonto ausgeschüttet und ist demnach in voller Höhe steuerfrei. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV) zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 berechnet:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Buchwert der Immobilien	1.437.214	1.583.432
Immobilien gemäß IFRS 5	117.338	292.499
Wertdifferenz zum Zeitwert	84.648	72.334
Marktwert der Immobilien*	1.639.200	1.948.265
Beteiligungsbuchwert Co-Investments	90.799	175.491
Wertdifferenz zum Zeitwert	31.546	15.634
Marktwert der Beteiligungen	122.345	191.125
+/- sonstige Aktiva/Passiva	597.050	312.670
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.405.707	-1.450.365
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-47.568	-116.458
Minderheitenanteile	-5.365	-5.278
EPRA-NAV	899.955	879.959
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-18.388	-13.920
EPRA-NNAV	881.567	866.039
Zeitwert der Derivate	38.628	-21.692
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	11.223	-23.338
EPRA-NNNAV	931.418	821.009
EPRA-NAV/Anteil	13,12	12,83
EPRA-NNAV/Anteil	12,85	12,63
EPRA-NNNAV/Anteil	13,58	11,97

*inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

Während im Vorjahr negative Marktwerte aus den in 2017 abgelösten Zinssicherungsgeschäften den EPRA-NNNAV negativ beeinflussten, haben im Geschäftsjahr insbesondere die im EPRA-NNNAV ausgewiesenen positiven Bewertungseffekte unserer Beteiligungen dazu geführt, dass der EPRA-NNNAV über dem EPRA-NAV liegt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2017	2016
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.803.263	1.900.053
Zugänge aus Erwerb	0	0
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	19.786	6.154
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	35.723	-21.409
Abgänge	-188.877	-81.535
Stand 31.12.	1.669.895	1.803.263
Abschreibungen		
Stand 01.01.	219.831	199.902
Zugänge	29.767	34.353
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-12.490	-1.836
Abgänge	-4.427	-12.588
Stand 31.12.	232.681	219.831
Buchwert 01.01.	1.583.432	1.700.151
Buchwert 31.12.	1.437.214	1.583.432
Beizulegender Zeitwert*	1.639.200	1.948.265

* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	1.639.200			1.639.200

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield und ENA Experts, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,30 % bis 1,77 % (2016: 0,23 % bis 2,16 %). Die immobilien-spezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 1,98 % bis 6,23 % (2016: 2,09 % bis 5,84 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug 3,75 % bis 8,0 % (2016: 4,25 % bis 8,0 %).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 4,25 % und 7,00 % (2016: 4,5 % und 7,25 %).

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermö-

genswerte“ klassifizierten Immobilien, den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 88 im Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Veränderung Value-in-Use der Immobilien (ohne Warehousing)

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrates		
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungsrates	+0,25 %	-95,9 Mio. Euro	-39,7 Mio. Euro	+23,8 Mio. Euro
	0 %	-58,9 Mio. Euro	+/-0,0	+64,6 Mio. Euro
	-0,25 %	-14,9 Mio. Euro	+39,6 Mio. Euro	+105,8 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 95,9 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 105,8 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2017 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 334 TEUR (2016: 686 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2017 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt Kaiserpassage Fremdkapitalkosten in Höhe von 334 TEUR (2016: Projekt Trio Offenbach 157 TEUR) aktiviert. Der Fremdkapitalkostensatz beträgt 2,86 % (2016: 2,17 %).

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2017 und 2018 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7,6 Mio. Euro (2016: 5,5 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 1,1 Mio. Euro (2016: 0,3 Mio. Euro).

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2017	2016
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.052	1.819
Zugänge	200	233
Abgänge	-14	0
Stand 31.12.	2.238	2.052
Abschreibungen		
Stand 01.01.	1.470	1.240
Zugänge	200	230
Abgänge	-10	0
Stand 31.12.	1.660	1.470
Buchwert 01.01.	582	579
Buchwert 31.12.	578	582

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2017 aufgeführt. Die unten aufgeführten Unternehmen haben sämtlich Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
Beteiligungen an:	Stimmrechts- anteil	Buchwert	Stimmrechts- anteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5 %	18.672	12,5 %	22.171
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0 %	9.553	0,0 %	8.783
DIC Office Balance III (Fonds)	0,0 %	7.414	0,0 %	7.933
DIC Office Balance IV (Fonds)	0,0 %	2.939	0,0 %	0
DIC Retail Balance I (Fonds)	0,0 %	5.643	0,0 %	0
DIC HighStreet Balance (Fonds)	0,0 %	6.773	0,0 %	6.771
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0 %	27.798	40,0 %	23.955
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0 %	3.605	20,0 %	4.918
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0 %	5.909	20,0 %	6.108
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0 %	2.311	20,0 %	2.910
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG*	0,0 %	0	24,7 %	91.754
Übrige		182		188
Summe		90.799		175.491

* Zeitwert zum 31.12.2016: 84.903 TEUR

in TEUR	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	DIC Office Balance I	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC HighStreet Balance	Sonstige assoziierte Unternehmen	Gesamt 2017	Gesamt 2016
Vermögenswerte	499.836	392.542	331.790	208.323	62.502	108.976	232.106	154.702	1.990.777	2.342.435
Schulden	440.475	181.814	125.996	628	334	149	96.575	95.910	941.881	1.228.291
Nettovermögen	59.361	210.728	205.794	207.695	62.168	108.827	135.531	58.792	1.048.896	1.114.144
Erträge	26.389	34.862	16.780	12.748	2.242	1.475	12.058	8.418	114.972	144.913
Aufwendungen	16.793	14.615	12.778	1.389	171	128	5.458	11.029	62.361	88.205
Jahresergebnis	9.595	20.247	4.002	11.359	2.071	1.347	6.600	-2.611	52.610	56.708
Sonstiges Ergebnis										482
Gesamtergebnis	9.595	20.247	4.002	11.359	2.071	1.347	6.600	-2.611	52.610	57.190

Wesentliche assoziierte Unternehmen im Sinn des IFRS 12.2 sind DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Retail Balance I und DIC HighStreet Balance.

Der Konzern ist mit 4,2 % (DIC Office Balance III), 5,0 % (DIC HighStreet Balance), 5,1 % (DIC Office Balance II), 6,0 % (DIC Retail Balance I), 9,3 % (DIC Office Balance IV) bzw. 10 % (DIC Office Balance I) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht, das Asset- und Propertymanagement sowie die Geschäftsführung für die Fondsobjektgesellschaften durchzuführen, maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmen.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind oben stehend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beiträgen der in Übereinstimmung mit IFRS aufgestellten Abschlüsse der Unternehmen (für Zwecke der Bilanzierung nach der Equity-Methode vom Konzern entsprechend angepasst).

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die langfristigen Darlehen an unten aufgelistete nahestehende Unternehmen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“ auf S. 149.

in TEUR	IAS 24.9	2017	2016
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	32.855	34.434
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	29.213	28.568
DIC MainTor GmbH	b (ii)	24.281	12.975
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	21.591	20.131
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	2.203	2.294
Summe		110.143	98.402

18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der TLG Immobilien AG und der DIC Opportunistic GmbH, die zum Bilanzstichtag mit ihrem beizulegenden Zeitwert von 259.549 TEUR (2016: 0 TEUR) bzw. 31.026 TEUR (2016: 23.664 TEUR) angesetzt wurden.

19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Software für Buchhaltungs-, Konsolidierungs- und Officeprogramme.

in TEUR	2017	2016
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.931	2.849
Zugänge	230	82
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	3.161	2.931
Amortisation		
Stand 01.01.	2.273	1.846
Zugänge	452	427
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2.725	2.273
Buchwert 01.01.	658	1.003
Buchwert 31.12.	436	658

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2017	2016
Stand 01.01.	1.206	1.116
Zugänge	1.114	777
Verbrauch	-184	-362
Auflösung	-402	-325
Stand 31.12.	1.734	1.206

Es wurden Forderungen in Höhe von 184 TEUR (2016: 362 TEUR) im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit durchschnittlich 4,5 % bis 7,25 % pro Jahr verzinst. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf S. 149 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR		31.12.2017		31.12.2016	
	IAS 24.9	Forderungen	Verbindlichkeiten	Forderungen	Verbindlichkeiten
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	605		1.652	
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	1.717	791	1.384	791
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)		272		272
DIC MainTor GmbH	b (ii)	56	8.520		5.727
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	5.980	1.117	3.446	533
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		3.450		3.476
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	18		58	58
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	1.361	379	1.329	354
GEG Real Estate Management GmbH	b (ii)	310		233	130
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		696		657
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	69		404	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	450		19	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	55			
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	9			
DIC Starwood Immobilien GmbH	b (ii)	91		89	
Sonstige	b (ii)		27	11	26
Summe		10.721	15.252	8.625	12.024

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	2017	2016
Kautionen	3.720	3.373
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.576	1.670
Umsatzsteuer	4.356	1.550
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	825	335
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	939	1.005
Forderungen aus künftigen Zahlungsansprüchen	5.000	0
Übrige	827	448
Summe	17.243	8.381

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.204 TEUR (2016: 1.223 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien. Im Vorjahr waren die bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mitteln in Höhe von 3.000 TEUR enthalten. Die Höhe der zweckbestimmten Mittel richtete sich nach der Höhe des Marktwertes des abgesicherten Swaps.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 11.798 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die für das strategische Wachstum des Fondsgeschäfts in 2017 erworbenen vier Immobilien wurden als Disposal Group einschließlich der sonstigen Vermögenswerte und korrespondierenden Schulden in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden die Veräußerungen von drei Immobilien ebenfalls aus dem Commercial Portfolio Ende 2017 beurkundet, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2018 stattfindet. Diese Immobilien wurden ebenso in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Der voraussichtliche Abgang dieser Objekte wird im ersten Halbjahr 2018 erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2017 Gewinne in Höhe von 467 TEUR (2016: 9.756 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 68.577.747,00 Euro besteht aus 68.577.747 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 34.288.873,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder –genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde;

und nur, soweit die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage dieser Ermächtigung oder eines anderen genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und/oder Sacheinlage ausgegebenen Aktien insgesamt 20 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20 %-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie neue Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder –genussrechten auszugeben sind, angerechnet.

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

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juli 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 450.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 34.288.873,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mit-

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

und nur, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die von der Gesellschaft aufgrund solcher Schuldverschreibungen sowie aufgrund von auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen bzw. -genussrechten auszugeben sind, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals entfällt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20%-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, angerechnet. Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel ist. Das Umtauschverhältnis kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens

vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 bis zum 1. Juli 2020 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 um bis zu 34.288.873,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 34.288.873 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015).

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

d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2016 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.
- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.
- (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.
- (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100 % beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2017 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 732.846 TEUR (2016: 732.846 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildete die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge-Accounting ab.

Die zum 31. Dezember 2016 noch bestehende Cashflow-Hedge-Beziehungen von vollkonsolidierten Unternehmen aus denen sich nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 18 TEUR unrealisierte Verluste in Höhe von -95 TEUR sowie die aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von -21 TEUR unrealisierte Verluste in Höhe von -111 TEUR ergaben, bestehen aufgrund der Ablösung bzw. dem Auslaufen der entsprechenden Verträge zum Bilanzstichtag nicht mehr.

g. Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente

Die Rücklage bildet den Bewertungseffekt aus den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligungen ab.

h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss zum Bilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Gewinn-/Verlustvortrag	-50.925	2.663
Konzernjahresüberschuss	64.412	-29.386
Gewinnausschüttung	-27.430	-25.374
Gewinnanteile Konzernfremder	-820	1.172
Konzernbilanzgewinn	-14.763	-50.925

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2016 0,40 Euro pro Aktie und für das Jahr 2015 0,37 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	–	–	5.565	5.565
Festverzinsliche Finanzschulden	1.109.559	1.097.245	1.175.884	1.187.624
	1.109.559	1.097.245	1.181.449	1.193.189
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	168.166	168.576	70.344	70.344
Festverzinsliche Finanzschulden	175.550	176.231	315.029	287.995
	343.716	344.807	385.373	358.339
Summe	1.453.275	1.442.052	1.566.822	1.551.528

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2017 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bei den Finanzinstrumenten wurde ein individueller Risikoaufschlag eingesetzt. Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2017			31.12.2016		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	168.166	175.550	5,13 %	70.344	315.029	3,19 %
1–5 Jahre	–	648.149	2,68 %	1.040	646.884	2,81 %
> 5 Jahre	–	461.410	1,96 %	4.525	529.000	1,95 %
Summe	168.166	1.285.109		75.909	1.490.913	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,81 % (2016: 1,34 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 2,70 % (2016: 2,35 %) verzinst.

Der Kurs für die im September 2014 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 175 Mio. Euro beträgt zum Bilanzstichtag 104,0 %. Der Kurswert für die im Juli 2013 mit einem Nominalvolumen von 100 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 102,1 %. Die im Juli 2017 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 130 Mio. Euro notierte zum Bilanzstichtag mit einem Kurs von 103,5 %.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 398.185 TEUR (2016: 272.121 TEUR) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten zur Zwischenfinanzierung (u.a. Warehousing) von 96.500 TEUR durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden keine derivative Finanzinstrumente mehr:

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	0	0	432.927	21.692

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

Im Vorjahr zum 31. Dezember 2016 waren negative Marktwerte nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 113 TEUR im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte hatten zum 31. Dezember 2016 Restlaufzeiten zwischen sechs Monaten und sechs Jahren.

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	0	0	428.227	21.579
Laufzeit > 1 Jahr	0	0	4.700	113

Im Geschäftsjahr 2016 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 20,0 % bis 40 % beteiligt ist, Zinssicherungskontrakte in Form von Swaps zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows aus Zinszahlungen. Die abgesicherten anteiligen Volumina und Zeitwerte aus Sicht der DIC Asset stellten sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Swap	0	0	19.000	-132

30. Rückstellungen

Im Konzern bestehen zum Bilanzstichtag keine Rückstellungen mehr (2016: 10 TEUR).

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.245 TEUR (2016: 1.408 TEUR) resultieren in Höhe von 346 TEUR (2016: 374 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Gewerbesteuer	2.912	2.085
Körperschaftsteuer	0	0
Kapitalertragsteuer	0	3
Summe	2.912	2.088

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Ausstehende Rechnungen	11.305	7.258
Kautionen	3.729	3.397
Tantiemen	2.620	2.083
Sicherheitseinbehalte	1.483	806
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	1.322	424
Umsatzsteuer	867	663
Im Voraus bezahlte Mieten	528	624
Prüfungskosten	601	542
Aufsichtsratsvergütungen	395	395
Steuerberatungskosten	318	311
Anteilsbasierte Vergütungen	525	245
Übrige	2.641	2.130
Summe	26.334	18.878

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

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder halten Ende 2017 Optionen auf 315.000 (2016: 175.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft, davon wurden in 2017 an Frau Wärntges 75.000, an Herrn Hasselbring 40.000 und an Herrn von Mutius 45.000 Optionen neu gewährt. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von zwei bis drei Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2017 mit je 4,42 bzw. 4,00 Euro für Frau Wärntges und Herrn von Mutius, 4,11 Euro für Herrn Hasselbring und 4,42 Euro für Herrn Karaduman. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 10,53 Euro (2016: 9,10 Euro), der Ausübungspreis von je 5,88 Euro, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 14,78 % (2016: 21,94 %) sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von zum Vorjahr unverändert 0,01 %. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Im Geschäftsjahr hat Herr von Mutius mit Erreichen der Voraussetzungen für die aus dem Jahr 2015 stammenden „virtuellen Aktienoptionen“ seine Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 20.000 Stück „virtueller“ Aktien wurden mit dem Durchschnittskurs über die letzten zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt in Höhe von 9,96 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von 82 TEUR, davon wurden im Berichtsjahr 31 TEUR als Aufwand erfasst. Diese stellen Transaktionen mit nahestehenden Personen i. S. d. IAS 24.17e dar. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, angegeben.

Zum Bilanzstichtag waren keine „virtuellen Aktienoptionen“ ausübbar. Der Zeitwert aller gewährten Optionen (einschließlich ehemaliger Vorstandsmitglieder) betrug zum Stichtag 525 TEUR. Insofern wurden im Geschäftsjahr insgesamt 362 TEUR (2016: 148 TEUR) Aufwendungen für Stock Options erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i. S. d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ Seite 149 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z. B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertungen oder Optionspreismodelle) unter Verwendung beobachtbarer Marktdaten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AfS), Financial Assets Held for Trading (FAHfT), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC) und Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Die Beteiligung an der TLG Immobilien AG wurde mit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag bewertet. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von +35.466 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 123 f.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.17	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.17
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
Aktiva					
Beteiligungen	AfS	290.575		290.575	290.575
Sonstige Ausleihungen	LaR	110.143	110.143		110.143
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	13.816	13.816		13.816
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.484	4.484		4.484
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	10.721	10.721		10.721
Sonstige Forderungen	LaR	17.243	17.243		17.243
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.681	1.681		1.681
Flüssige Mittel	LaR	201.997	201.997		201.997
Summe	LaR	360.085	360.085		360.085
Passiva					
Unternehmensanleihe	FLAC	398.185	398.185		418.678
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	810.992	810.992		780.677
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	196.530	196.530		195.129
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.245	1.245		1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	15.252	15.252		15.252
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	26.334	26.334		26.334
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	47.568	47.568		47.568
Summe	FLAC	1.496.106	1.496.106		1.484.883

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.16	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.16
				(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
Aktiva						
Beteiligungen		AfS	23.664		23.664	23.664
Sonstige Ausleihungen		LaR	98.402	98.402		98.402
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		LaR	3.872	3.872		3.872
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		LaR	3.679	3.679		3.679
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen		LaR	8.625	8.625		8.625
Sonstige Forderungen		LaR	8.381	8.381		8.381
Sonstige Vermögenswerte		LaR	5.337	5.337		5.337
Flüssige Mittel		LaR	152.414	152.414		152.414
Summe		LaR	280.710	280.710		280.710
Passiva						
Derivate mit Hedge-Beziehung		n. a.	113		113	113
Derivate ohne Hedge-Beziehung		FLHfT	21.579			21.579
Unternehmensanleihe		FLAC	272.121	272.121		290.000
Langfristige verzinsliche Finanzschulden		FLAC	909.328	909.328		906.570
Kurzfristige Finanzschulden		FLAC	268.916	268.916		241.939
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		FLAC	1.408	1.408		1.408
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen		FLAC	12.024	12.024		12.024
Sonstige Verbindlichkeiten		FLAC	18.878	18.878		18.878
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen		FLAC	116.457	116.457		116.457
Summe		FLAC	1.599.132	1.599.132		1.587.276

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2017	2016	2017	2016
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	8.701	9.352		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			-34.146	-74.176

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7 in verschiedene Bewertungsstufen eingeteilt. Hierbei handelt es sich um Finanzinstrumente, die

- Stufe 1: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3: mit Hilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	290.575	259.549		31.026

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	23.664			23.664
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung	113		113	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	21.579		21.579	

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2017	2016
01.01.	23.664	24.120
Zugang	6.229	0
Bewertungseffekt	1.133	-456
31.12.	31.026	23.664

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

in TEUR	2017	2016
Beteiligungen (AfS)	+35.466	-456
Derivate ohne Hedge-Beziehung (FAHfT)	0	+82
Derivate mit Hedge-Beziehung	0	-19.965

ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Die Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten, die sich nicht zahlungswirksam aus der Kapitalflussrechnung ableiten lassen, sind im Wesentlichen auf Transaktionen zurückzuführen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Der internen Berichterstattung und Steuerung folgend wurde in 2017 auf die Segmente Commercial Portfolio, Funds sowie Other Investments umgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Für den Vorstand sind im Hinblick auf Entscheidungen über die Ressourcen zu den Segmenten und ihrer Ertragskraft vor allem die dargestellten operativen Kennzahlen maßgebend.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	2017				2016			
	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Ergebniskennzahlen								
Bruttomieteinnahmen (GRI)	109,7			109,7	111,2			111,2
Nettomieteinnahmen (NRI)	93,1			93,1	94,5			94,5
Gewinne aus Immobilienverkauf [*]	25,5			25,5	23,2			23,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		18,9	1,9	20,8		18,8	2,7	21,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ^{**}		2,6	26,4	29,0		2,4	-0,1	2,3
Funds from Operations (FFO)	47,1	8,6	4,5	60,2	35,7	11,0	0,3	47,0
Segmentvermögen								
Anzahl Immobilien ^{***}	113	56	13	182	142	48	16	206
Assets under Management (AuM) zu Marktwerten ^{***}	1.639	1.494	1.266	4.399	1.948	1.143	1.069	4.160
Mietfläche in m ² ^{****}	947.868	613.358	202.926	1.764.152	1.109.356	511.026	220.403	1.840.785

* nicht FFO-relevant

** Erträge aus Other Investments: 9,2 Mio. Euro im FFO enthalten (2016: 3,0 Mio. EUR)

*** nicht anteilig/auf Basis 100%, inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

**** nicht anteilig/auf Basis 100%, exkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

Das Segment Commercial Portfolio beinhaltet die in eigenem Bestand gehaltenen Immobilien. Wesentliche Ergebnisbeiträge sind die Mieteinnahmen sowie Gewinne aus gezielten Verkäufen zur Portfoliooptimierung. Der FFO-Beitrag aus dem Commercial Portfolio ist durch die geringeren Finanzierungsaufwendungen deutlich von 35,7 Mio. Euro auf 47,1 Mio. Euro gestiegen.

Im Segment Funds fassen wir unsere Immobilienspezialfonds zusammen, an denen wir einerseits beteiligt sind und andererseits durch das Immobilien- und Fondsmanagement laufende und transaktionsabhängige Dienstleistungserträge erwirtschaften. Durch den strategischen Ausbau der damit verbundenen höheren administrativen und Personalaufwendungen hat sich der FFO-Beitrag in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr verringert. Der Aufbau der Assets under Management auf 1,5 Mrd. Euro spiegelt das strategische Wachstum in diesem Segment wider.

Projektentwicklungen, Joint Ventures und Finanzbeteiligungen sind im Segment Other Investments erfasst. Der Anstieg des FFO im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus den laufenden Beteiligungserträgen aus dem Engagement bei der WCM/TLG in Höhe von 3,7 Mio. Euro.

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2017 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2017	2016
Marktwert	1.853,0	2.128,1
abzgl. Funds/Other Investments	235,0	208,7
abzgl. Zeitwertdifferenz	84,6	72,3
abzgl. IFRS-5-Objekte	117,3	292,5
zzgl. Minderheiten	21,1	28,8
Summe	1.437,2	1.583,4

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2016 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2016	2015
Marktwert	2.128,1	2.199,2
abzgl. Funds/Other Investments	208,7	223,4
abzgl. Zeitwertdifferenz	72,3	79,1
abzgl. IFRS-5-Objekte	292,5	227,8
zzgl. Minderheiten	28,8	31,3
Summe	1.583,4	1.700,2

LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingvereinbarungen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Vereinbarungen haben überwiegend eine Laufzeit zwischen fünf und zehn Jahren. Sie beinhalten eine Marktüberprüfungsklausel für den Fall, dass der Leasingnehmer die Verlängerungsoption ausübt. Dem Leasingnehmer wird keine Option gewährt, die Immobilie am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben.

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 1.437.214 TEUR (2016: 1.583.432 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der gemäß IAS 17.56 und .57 geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2017	2016
< 1 Jahr	98.400	108.318
1–5 Jahre	262.136	299.035
> 5 Jahre	102.225	100.665
Summe	462.761	508.018

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

Im Jahr 2017 bestanden im Konzern vor allem bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Sockelmieten von 4.477 TEUR (2016 1.052 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) angefallen.

Hinsichtlich der in 2017 vom Konzern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Bruttomieteinnahmen verweisen wir auf Tz. 1. Die in den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2017	2016
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.840	1.937
Immobilien, die leerstehen	0	0

Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 1.786 TEUR (2016: 1.613 TEUR). Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge und Raummieten. Der Mietvertrag für die Geschäftsräume besteht seit 1. April 2014 und endet am 31. März 2024. Die Laufzeit der Verträge für gemietete Kraftfahrzeuge ist in der Regel drei Jahre. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2017	2016
< 1 Jahr	1.765	1.613
1–5 Jahre	5.765	5.576
> 5 Jahre	2.759	2.970
Summe	10.289	10.159

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken wie dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko ausgesetzt. Das Management dieser finanziellen Risiken ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Konzerns. Die zugehörige Unternehmenspolitik wird vom Vorstand vorgegeben.

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt Risikomanagement auf S. 81 ff. dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Gestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen verteilten Mietern. Das Ausfallrisiko wird durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen sowie aktives Debitorenmanagement beurteilt und gesteuert. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag analysiert. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zu Wertberichtigungen auf Kundenforderungen siehe Textziffer 20.

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 10% der Mieterlöse im Konzern generieren. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10% am Gesamtvolumen, so dass der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt ist. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr ca. 45% der gesamten Mieterlöse. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel.

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

Darüber hinaus ist der Konzern Kreditrisiken ausgesetzt, die aus gegenüber Banken oder anderen Vertragspartnern vom Konzern gewährten Finanzgarantien resultieren. Das für den Konzern maximale Risiko entspricht dem Betrag, den der Konzern zu zahlen hätte, wenn die Garantie in Anspruch genommen werden würde. Zum 31. Dezember 2017 bestanden Garantien in Höhe von 199.976 TEUR (2016: 174.848 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset AG fällt, beträgt zum Stichtag 164.595 TEUR (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen. Der Konzern steuert die Liquiditätsrisiken durch das Halten von Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme sowie Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Durch diese Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

Die Liquidität des DIC Asset-Konzerns wird unter anderem durch Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten beansprucht. Liquiditätsrisiken können sich ergeben, wenn beispielsweise Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind, ggf. nicht verlängert werden können, es Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten gibt oder ggf. höherer Eigenkapitalbedarf bei Neufinanzierungen fällig wird.

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen, in denen Covenants wie zum Beispiel Debt service coverage ratio (DSCR), oder Interest coverage ratio (ICR) oder WALT oder LtV vereinbart sind. Covenantbrüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2017 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2018 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 201.997 TEUR (2016: 152.414 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 43.849 TEUR (2016: 42.100 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolios teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 266 Mio. Euro (2016: 510 Mio. Euro).

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten der nächsten Jahre aus den zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten einschließlich geschätzter Zinszahlungen dargestellt. Es handelt sich um undiskontierte Bruttobeträge inkl. geschätzter Zinszahlungen.

in TEUR	2018	2019 bis 2022	2023 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	26.794	736.403	472.672
Kurzfristige Finanzschulden *	346.934		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.245		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	15.252		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.334		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0
Summe	416.559	736.403	472.672

* inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2017	2018 bis 2021	2022 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	0	648.039	533.410
Kurzfristige Finanzschulden *	385.373		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.408		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	12.024		
Sonstige Verbindlichkeiten	18.878		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	21.579	113	0
Summe	439.262	648.152	533.410

* inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich Marktpreise wie z.B. Zinssätze ändern und dadurch die Erträge des Konzerns oder der Wert der gehaltenen Finanzinstrumente beeinflusst werden. Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Risiko innerhalb akzeptabler Bandbreiten zu steuern, zu kontrollieren und soweit möglich die Rendite zu optimieren.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen. Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen Finanzmittel zu festen und variablen Zinssätzen aufnehmen. Dieses Risiko steuert der Konzern durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Hierzu werden ggf. zusätzlich Zinsswaps, hauptsächlich Payer Swaps, abgeschlossen. Die Sicherungsmaßnahmen werden regelmäßig beurteilt, um sie auf die Zinserwartung abzustimmen. Bei einem Zinsswap tauscht der Konzern fixe und variable Zinszahlungen, die auf Basis von vorab vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Solche Vereinbarungen ermöglichen dem Konzern, Zahlungsstromrisiken, die aus variabel verzinslichen Fremdmitteln entstehen, zu reduzieren. Der Zinsswap und die Zinszahlungen auf Kredite treten gleichzeitig auf. Der im Eigenkapital eingestellte kumulierte Betrag wird erfolgswirksam über diejenige Laufzeit erfasst, in der die variablen Zinszahlungen die Schulden betreffend die Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps wird durch Diskontierung zukünftiger Zahlungsströme unter Verwendung der Zinsstrukturkurven zum Stichtag und der mit allen Verträgen verbundenen Kreditrisiken bestimmt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 hält der Konzern keine Derivate im Bestand. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und Restlaufzeiten der Zinsswaps am Ende der Berichtsperioden.

in TEUR	2017		2016	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	0	0	428.227	-21.579
Laufzeit 1–5 Jahre	0	0	4.700	-113
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	0	0

Zum 31. Dezember 2017 waren 88 % (2016: 87 %) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, so dass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2017 12 % (2016: 13 %) der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen die Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zu Grunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für Finanzderivate (Swaps) und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden wird die Annahme getroffen, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode für das gesamte Jahr ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2017		2016	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-1.065	+337	-59	+59
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swap)	0	0	+53	-53

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns wird im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Die DIC Asset AG hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	DIC Asset AG anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypotheken Bank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG	Darlehensvertrag Commercial Portfolio	58.000	58.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	105	105
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	2.481
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	2.750
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Frankfurt am Main	Sicherheit für Planungsleistungen MT WINX	360	360
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen	Darlehensvertrag mit der DIC Retail Balance I GmbH	18.500	18.500
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Nestle Pensionskasse VVaG	Darlehensvertrag mit der DIC Retail Balance I Funding GmbH	15.000	15.000
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Berlin Hyp AG	Darlehensvertrag DIC Objekt Hamburg Heidenkampsweg GmbH & Co. KG	5.000	5.000
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Dodel Metallbau GmbH	Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling	1.357	1.375
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	2.261	2.261
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Siemens Immobilien GmbH & Co. KG	Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling	6.750	6.750
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekenbank	Darlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG (ehem. DIC Blue GmbH)	5.000	2.780
Erfüllungsgarantie	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen	Schuldscheindarlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG (ehem. DIC Blue GmbH)	12.800	5.120
Garantieerklärung	Berlin Hyp AG	Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	2.000	2.000
Vertragserfüllungsbürgschaft	IVG Institutional Funds GmbH	Kaufvertragserfüllungen gemäß Kaufvertrag für etwaige Mängelbeseitigung bei dem Bauvorhaben MT Panorama	6.400	2.560
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	10.000	4.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG	Sicherung der mietvertraglichen Ansprüche des Mieters im Rahmen des Bauvorhabens MT Porta	1.200	480
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	400
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WinX Verwaltungs GmbH	Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	6.400
Patronats-/Garantieerklärung	Bilfinger Hochbau GmbH	Garantie für sämtliche Zahlungsansprüche Opera Offices NEO	1.785	357
Kreditsicherungsgarantie	Bankhaus Lampe KG	Darlehensvertrag DIC Office Balance I GmbH	20.000	20.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	2.300	460
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.840	368

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

Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%iger Tochter DIC Onsite GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, die als Generalmieter für die Gruppe auftritt, ein Untermietvertrag mit einer festen Laufzeit bis 31. März 2024 (1. OG bis 31. März 2019) für die Räumlichkeiten im MainTor-Areal. Seit dem 1. Oktober 2017 werden zusätzlich das 6. und 8. OG angemietet. Aus diesem Vertrag gehen jährliche Zahlungen in Höhe von 882 TEUR zzgl. 175 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Asset AG und 217 TEUR zzgl. 42 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Onsite GmbH hervor.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 143.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 125 f.

KAPITALMANAGEMENT

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit auch in Zukunft erhalten bleiben.

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

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens der DIC Asset AG durch Dividenden und/oder Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen in der Finanzierung erfolgen. Die DIC Asset AG strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Die DIC Asset AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Deren Einhaltung wird überwacht.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber den Investoren, Analysten, Banken genutzt.

in TEUR	2017	2016
Eigenkapital	828.913	756.973
Bilanzsumme	2.341.278	2.395.547
Bilanzielle Eigenkapitalquote	35,4%	31,6%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Prozentpunkte gestiegen.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 14 (2016: 13) „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierung“).

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

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

Weitere nahestehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

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

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

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

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Es besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) und der DIC Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen. Herr Ulrich Höller ist Aufsichtsrat der DIC Asset AG und der DIC Beteiligungs AG.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 13 Objektgesellschaften, an denen die DIC AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2017 vereinnahmten Vergütungen betrug 20.818 TEUR (2016: 21.540 TEUR). Davon entfiel auf von vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütungen ein Betrag von 306 TEUR (2016: 348 TEUR).

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Als Zinsen sind 3 % über 3-Monats-Euribor p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hatte die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21. Dezember 2015 ein Pfandrecht an Stammgeschäftsanteilen der DIC Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22 % der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 29.213 TEUR (2016: 28.362 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 851 TEUR (2016: 840 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

Die DIC AG & Co. KGaA stand bis 2016 mit einigen Konzerngesellschaften der DIC Asset AG in einem Kontokorrentverhältnis, das jeweils stichtagsbezogen saldiert wurde. Für die zur Verfügung gestellten Darlehen erhielten die in der Tabelle genannten Gesellschaften von der DIC AG & Co. KGaA Zinsgutschriften in folgender Höhe:

in TEUR	2017	2016
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	0	0
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	0	5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	0	-3

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2017 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.057 TEUR (2016: 778 TEUR) für die DIC Asset AG und 260 TEUR für die DIC Onsite AG. Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt 34.828 TEUR zum 31. Dezember 2017 (2016: 34.411 TEUR). Die Darlehenslaufzeit wurde mit Nachtrag vom 14. Dezember 2015 von bisher 31. Dezember 2016 auf den 31. Dezember 2017 für einen Teilbetrag von 35 Mio. Euro und 31. Dezember 2018 für den Differenzbetrag von 9.828 Mio. Euro verlängert. Mit Nachtrag vom 20. Dezember 2017 wird die Laufzeit von bisher 31. Dezember 2017 auf den 31. Dezember 2018 für einen Teilbetrag von 15 Mio. Euro und 31. Dezember 2019 für den Differenzbetrag von 19.828 Mio. Euro verlängert. Das Darlehen wird mit 5,75 % p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.973 TEUR (2016: 2.362 TEUR).

Die DIC OF RE 2 GmbH (100%ige Tochter der DIC Asset AG) hat gegenüber der DIC Opportunistic GmbH eine Darlehensforderung, die mit 4 % gemäß Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 1. April 2008 verzinst wird, und eine Darlehensverbindlichkeit, die mit 0,5 % gemäß Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 18. August 2009 verzinst wird. Die Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu

entrichten. Die Darlehen haben eine unbestimmte Laufzeit. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC OF RE 2 GmbH im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 68 TEUR (2016: TEUR 67). Der Zinsaufwand gegenüber der DIC Opportunistic GmbH beträgt im Berichtsjahr 543 TEUR (2016: 528 TEUR).

Die DIC Opportunistic GmbH hält 7,5 % der Anteile an der DIC Hamburg Portfolio GmbH und der DIC HI Portfolio GmbH, die DIC Asset AG hält die übrigen 92,5 % der Anteile. Da die DIC Opportunistic GmbH grundsätzlich bereit wäre, diese Anteile zu veräußern, die DIC Asset AG aber ein Interesse daran hat, die Struktur aufrecht zu erhalten, um die Einflussnahme einer dritten Partei oder das Auslösen von Grunderwerbssteuer zu vermeiden, zahlt diese einen jährlichen Finanzausgleich in Höhe von 5 % der Anschaffungskosten der Anteile (TEUR 285).

DIC MainTor GmbH

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen in Höhe von bis zu 30 Mio. Euro zur Finanzierung des entsprechenden Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25 % p.a. verzinst und gewährt eine zusätzliche Gewinnbeteiligung. Es hat gemäß Nachtrag vom 12. Dezember 2016 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2018. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Als Sicherheiten wurden die Anteile an der DIC MainTor WINX GmbH verpfändet. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen mit 24.281 TEUR (2016: 12.975 TEUR). Im Geschäftsjahr 2017 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.159 TEUR (2016: 2.809 TEUR) an. Ferner wurde eine Vereinbarung über einen Schuldbeitritt am 19. Dezember 2014 geschlossen. Im Wege des Schuldbeitritts wurde diese Verbindlichkeit zur Gesamtschuld der DIC MainTor Porta GmbH und der DIC MainTor GmbH.

DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG

Die DIC Asset AG hat mit der DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Wirkung vom 4. Juli 2008 einen Darlehensvertrag über 8.000 TEUR zur Finanzierung des Working Capital der Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist mit 7,25 % pro Jahr zu verzinsen. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurde der Darlehensgeberin die erstrangige Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Stammkapital der DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH eingeräumt. Mit Nachtrag 1 vom 10. Oktober 2008 zum Darlehensvertrag vom 4. Juli 2008 wurde das Darlehen um 4.000 TEUR auf 12.000 TEUR erhöht. Mit den Nachträgen 1 bis 9 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 9 vom 04. Oktober 2017 zum Darlehensvertrag vom 4. Juli 2008 bis zum 31. Dezember 2019. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2017 21.591 TEUR (2016: 20.131 TEUR).

DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Retail Balance I und DIC HighStreet Balance

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 2.515 TEUR (2016: 2.523 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.217 TEUR (2016: 2.057 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 2.628 TEUR (2016: 1.854 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 455 TEUR (2016: 0 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 260 TEUR (2016: 0 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I sowie 1.329 TEUR (2016: 1.417 TEUR) für Leistungen an den DIC HighStreet Balance.

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Aufgrund des „German Investment Program Agreements“ vom 29. Juli 2004 und des „Investment And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2005 nehmen die nachfolgenden Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG und ihre jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaften verschiedene Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch.

DIENTSTLEISTUNGSVEREINBARUNGEN

Gesellschaften

DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH
DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH

Getroffene Vereinbarungen

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

Nach den jeweiligen Assetmanagement-Agreements und ihren Nachträgen haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1,3 % der Nettojahresmiete
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1 % bis 3 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4 % bis 1,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft

Des Weiteren wurde das Assetmanagement Agreement der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH mit Nachtrag vom 20. März 2013 um eine Vergütung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen (Arrangement Fee) ergänzt.

Mit Nachtrag vom 15. Dezember 2015 wurde die Höhe der Arrangement Fee auf 0,15 % (zzgl. Umsatzsteuer) des Darlehensbetrags festgelegt.

In den Jahren 2017 und 2016 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1 % des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Development Fee	Summe
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2017	10	85	76	0	0	171
	2016	23	392	76	0	0	491
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2017	22	52	54	0	0	128
	2016	22	0	54	0	0	76
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2017	23	105	82	0	789	999
	2016	76	880	66	0	1.460	2.482
Gesamtsummen	2017	56	242	212	0	788	1.298
	2016	121	1.272	196	0	1.460	3.049

Die DIC Beteiligungs AG beschäftigt außer dem Vorstand eine weitere Mitarbeiterin und bediente sich im Berichtsjahr bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Onsite GmbH. Aufgrund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 31. Juli 2012 berechnet die DIC Onsite GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,8 % der Nettojahresmiete vorgesehen. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,13 % bis 0,38 % des erzielten Erlöses bzw. 0,05 % bis 0,19 % des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, die indirekt mehrheitlich die DIC Beteiligungs AG als Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über 700 TEUR zu einem Zinssatz von 4,5 % p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valuiert zum 31. Dezember 2017 mit 617 TEUR (2016: 599 TEUR). Das Darlehen wurde Anfang 2018 vollständig zurückgeführt.

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben diese DICI-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 28 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Proлонationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2017 und 2016 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5 % des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	TI/Develop- ment Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Summe
DIC MainTor GmbH	2017	0	0	0	98	0	98
	2016	0	0	0	112	0	112
Gesamtsummen	2017	0	0	0	98	0	98
	2016	0	0	0	112	0	112

Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF)

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

- die von der MEAG übernommenen Objekte, welche von der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH und ihren sechs jeweils 100%igen Tochtergesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren vier jeweils 100%igen Tochtergesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 24. Mai 2006;
- die von der Falk-Gruppe übernommenen Immobilien, welche von der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihren fünf jeweils 100%igen Tochtergesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 16. August 2006;

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

An den Objektgesellschaften des FF Südwestportfolios, des HT Portfolios und der von der MEAG übernommenen Immobilien ist die Gesellschaft zu jeweils 20 % indirekt über die Portfolio-Gesellschaften beteiligt. Daneben ist außer den mit jeweils 50 % beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe noch die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit jeweils 30 % indirekt beteiligt. Hinsichtlich der Verteilung der Gewinne steht der DIC Beteiligungs AG in Abhängigkeit des jeweils erreichten internen Zinsfußes (IRR – Internal Rate of Return) ein Gewinn vorab zu. Dieser beträgt ab einem Zinsfuß von 17,5 % 10 % des Gewinns und steigert sich bei einem Zinsfuß von mehr als 27,5 % auf bis zu maximal 30 % des Gewinns.

Die Gesellschaft steht weiterhin mit den Joint Ventures in kreditvertraglichen Beziehungen. Hierbei fungiert die Gesellschaft sowohl als Darlehensgeber als auch als Darlehensnehmer. Die Darlehensbeziehungen sind jeweils als Kontokorrentkredit ausgestaltet, wobei ein Soll-Zinssatz von grundsätzlich jeweils 6 % p.a. vereinbart ist. Die Zinsen sind nachschüssig jeweils zum Jahres- oder Quartalsende fällig bzw. der Hauptsumme zuzuschlagen. Feste Laufzeiten sind ebenso wenig vereinbart wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden vgl. Anhangangabe Nr. 17.

GEG Real Estate Management GmbH

Die GEG Real Estate Management GmbH erbrachte im Zusammenhang mit in 2017 abgewickelten Objektverkäufen aus dem Jahr 2016 Unterstützungsleistungen gegenüber der DIC Asset AG. Insgesamt hat die DIC Asset AG hierfür im Geschäftsjahr 2017 916 TEUR (Vorjahr: 978 TEUR) gezahlt.

Die DIC Asset AG hat mit der GEG Real Estate Management GmbH mit Wirkung vom 1. Januar 2015 eine Vereinbarung über die Erbringung von HR- und IT-Dienstleistungen durch die DIC Asset AG geschlossen. Im Gegenzug erhält die DIC Asset AG für die von ihr erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Vergütung von 260 TEUR, die quartalsweise in Höhe von 65 TEUR zu zahlen ist. Die Parteien haben eine jährliche Angemessenheitsprüfung der Vergütung vereinbart. Der Vertrag hat eine unbestimmte Laufzeit und kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende gekündigt werden, eine Kündigung zum 31. Dezember 2017 ist nicht erfolgt. Mit Vereinbarung vom 21. März 2017 wurde vereinbart dass die IT-Umlage für den Zeitraum 1. April bis 30. Juli 2017 auf jährlich 97,5 TEUR und ab dem 1. August 2017 auf jährlich 32,5 TEUR sinkt. Für die HR-Umlage wurde mit der Vereinbarung vom 21. März 2017 vereinbart, dass diese vom 1. Oktober 2016 bis 30. März 2017 auf jährlich 32,5 TEUR und ab dem 1. April 2017 auf jährlich 16 TEUR reduziert wird. Für das Geschäftsjahr 2017 hat die DIC Asset AG aufgrund der Vereinbarung insgesamt eine Vergütung von 99 TEUR erhalten.

Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

Mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen wurden Geschäfte nur in unwesentlichem Umfang betrieben.

Vergütung des Managements

Die gemäß IAS 24.17 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2017	2016
Kurzfristig fällige Leistungen	1.792	1.994
Anteilsbasierte Vergütung	253	152
Gesamt	2.045	2.146

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 169 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2017	2016
Kurzfristig fällige Leistungen	395	395
Gesamt	395	395

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben. Zusätzlich wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 18 TEUR erstattet.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen sowie Verauslagung von Gebühren und Kosten 224 TEUR für das Geschäftsjahr 2017 erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, unmittelbar und mittelbar einschließlich einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit 30,2% beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen der Gesellschaft vor.

SONSTIGE ANGABEN

Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG sind in der Anlage 3 zum Anhang aufgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Januar 2018 wurden die zur Veräußerung gehaltenen Anteile am Sondervermögen DIC Office Balance IV mit einem Volumen von 2,8 Mio. EUR veräußert.

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

Corporate Governance-Bericht

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „<http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/entsprechenserklaerung.php>“ zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg
- Herr Michael Bock, Geschäftsführer REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH, Leverkusen
- Herr Ulrich Höller, Vorsitzender des Vorstands der GEG German Estate Group AG, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim
- Herr Dr. Anton Wiegers, ehemaliger Vorstand Finanzen der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*	Ulrich Höller	DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats	Prof. Dr. Ulrich Reuter	Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats		Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats*		Bayern-Versicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**		Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau, Aschaffenburg: Vorsitzender des Verwaltungsrats
	DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**		Sparkassenverband Bayern, München: Verbandsvorsitzender und Vorsitzender des Verwaltungsrats
	DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**		Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats
	DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**	Dr. Anton Wiegers	GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**		Lippische Landes-Brandversicherungsanstalt, Detmold: Stellvertretender Vorsitzender der Gewährträgerversammlung
Klaus-Jürgen Sontowski	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		Savills Fund Management Holding AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		Savills Investment Management KVG GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats		Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Pegasus CP Holding GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Tresides Asset Management GmbH, Stuttgart: Mitglied des Aufsichtsrats
Michael Bock	MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats		

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

- Frau Sonja Wärrtges (Vorsitzende), CEO, Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main

Frau Sonja Wärrtges ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.10.2017)
- Leifheit AG, Nassau an der Lahn: Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Dirk Hasselbring, Vorstand Fondsgeschäft, Diplom-Betriebswirt, Kronberg im Taunus (seit 01.10.2017)

Herr Dirk Hasselbring ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- evoreal GmbH, Hamburg: Mitglied des Beirats

- Herr Johannes von Mutius, CIO, Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus

Herr Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 29.09.2017)

Dem Vorstand gehörte bis zum 30.09.2017 an:

- Herr Aydin Karaduman (ehemaliger Vorsitzender), Diplom-Wirtschaftsingenieur, Altenstadt

Herr Aydin Karaduman war bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 29.09.2017)
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 29.09.2017)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 7. Februar 2018

Der Vorstand



Sonja Wärrtges



Dirk Hasselbring



Johannes von Mutius

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der DIC Asset AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Investment Properties

■ Das Risiko für den Abschluss

Im Konzernabschluss der DIC zum 31. Dezember 2017 sind Investment Properties in Höhe von 1.437 Mio. Euro ausgewiesen. Die DIC bewertet die Investment Properties nach dem Anschaffungskostenmodell in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IAS 16. Die Buchwerte der Investment Properties werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit gem. den Vorgaben des IAS 36 überprüft. Hierzu werden zur Abschätzung der Marktwerte sowie der Nutzungswerte entsprechende Gutachten bei auf die Immobilienbranche spezialisierten, anerkannten Gutachtern (Cushman & Wakefield und ENA Experts) in Auftrag gegeben. Die Bewertung erfolgt für alle Wohn- und Gewerbeimmobilien über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren. In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Marktmieten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte

zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr darstellen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der Investment Properties nicht durch die beizulegenden Zeitwerte abzüglich Verkaufskosten bzw. Nutzungswerte gedeckt sind und ein Wertminderungsbedarf besteht. Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IAS 36 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

■ Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Bewertungsverfahren im Hinblick auf die Konformität mit IAS 36, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete pro m² und der geplanten Instandhaltung pro m². Für eine teilweise zufallsbasiert und teilweise unter Risikogesichtspunkten bewusst ausgewählte Stichprobe von Objekten haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt und die von den Gutachtern vorgenommene Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der DIC beauftragten externen Gutachter überzeugt, die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 36 beurteilt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IAS 36 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

■ Unsere Schlussfolgerungen

Die DIC hat ein durch Gutachten gestütztes sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, die Werthaltigkeit der Investment Properties zu belegen. Die ausgewiesenen Buchwerte für die Investment Properties in Höhe von 1.437 Mio. Euro sind auf Basis der getroffenen Annahmen durch die beizulegenden Zeitwerte abzgl. Veräußerungskosten bzw. Nutzungswerte gedeckt. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IAS 36 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance-Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzern zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juli 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. November 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2006 als Konzernabschlussprüfer der DIC Asset AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für den Konzern erbracht:

- Steuerberatungsleistungen i.H.v. 589 TEUR.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 7. Februar 2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kraus	Luce
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR
UNTERNEHMENSFÜHRUNG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG
VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VERGÜTUNGSBERICHT



BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Vorstand erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes und berichtet zeitgleich über die Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt durch ein angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System für die Einhaltung von Recht und Gesetz. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Die bereits seit dem Geschäftsjahr 2013 bestehende Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern wurde umfassend aktualisiert, es wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt und das Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen wurde verbessert. Nach Maßgabe der Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Im aktuellen Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht der DIC Asset AG sind die Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben. Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze bedarf es aufgrund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten unserer Meinung nach nicht. Sollte die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2017 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 7. Februar 2018, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 bzw. ab deren Geltung vom 7. Februar 2017 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8 Abs. 3 bei Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Die DIC Asset AG hatte und hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder vorsieht. Wir sind der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt in der D&O-Versicherung nicht verbessert würden.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.1.5 bei der Besetzung von Führungsfunktionen insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand hat sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen an den Unternehmensinteressen sowie an den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei mit Priorität vor allem auf die fachliche und persönliche Qualifikation von Kandida-

ten/-innen – unabhängig von deren Geschlecht – abgestellt und wird dies auch künftig so handhaben. Den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands sind wir nachgekommen.

- > Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes waren und sind die Optionen auf „virtuelle“ Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist bei den amtierenden Vorstandsmitgliedern vertraglich nicht begrenzt. Wir erachten eine vertragliche betragsmäßige Begrenzung der Tantieme für nicht erforderlich, da der Aufsichtsrat jährlich über die Höhe der Tantieme entscheidet. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente eingeräumten Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optio-

nen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der DIC Asset-Aktie in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts der fehlenden betragsmäßigen Begrenzung der variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen wies und weist die Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

- > Beim Abschluss von Vorstandsverträgen ist darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogene Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der DIC Asset AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund hält die Gesellschaft daran fest, die Vorstandsvergütung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 des Kodexes wurde und wird daher abgewichen.
- > Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde und wird kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.
- > Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes keine altersunabhängige Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt und wird keine solche Regelgrenze benennen. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat

zurückgreifen zu können und die Abwägung zwischen Kontinuität und Erneuerung im Einzelfall zu treffen. Mangels Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer erfolgt insoweit abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 4 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung. Die angemessene Anzahl der im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodexes unabhängigen Mitglieder des Aufsichtsrats hat der Aufsichtsrat erstmalig im Februar 2018 festgelegt. Zuvor hatte der Aufsichtsrat mit Blick auf die Auslegungsspielräume, die der Kodex bei der Unabhängigkeitsdefinition eröffnet, hiervon abgesehen. Solche Auslegungsspielräume bestehen nach Auffassung des Aufsichtsrats zwar weiterhin, sollen jedoch eine Festlegung nicht grundsätzlich hindern.

- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 neu, dass dem Kandidatenvorschlag für die Aufsichtsratswahl ein Lebenslauf beigefügt werden soll, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt. Die Empfehlung lässt offen, ob dieser Lebenslauf als Bestandteil der Einberufung der Hauptversammlung veröffentlicht werden muss. Die Gesellschaft hält daran fest, die Lebensläufe der Kandidaten auf der Internetseite der Gesellschaft zusammen mit den weiteren der Hauptversammlung zugänglich zu machenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Veröffentlichung von Lebensläufen in der Einberufung zur Hauptversammlung würde nach unserer Auffassung deren Leserlichkeit beeinträchtigen. Vorsorglich wird daher eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 des Kodexes erklärt. Lebensläufe für alle Aufsichtsratsmitglieder sind seit Januar 2018 auf der Website veröffentlicht.

- > Den Mitgliedern des Aufsichtsrats war und ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, den 7. Februar 2018

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

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

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens und des Konzerns arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Dies garantiert die optimale Nutzung der fachlichen Kompetenz der Gremienmitglieder und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über Strategie, Planung, Risikolage und Risikomanagement, internes Kontrollsystem und Compliance sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Auch zwischen den Sitzungen wird der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Ge-

schaftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsordnung für den Vorstand, die im Berichtszeitraum aktualisiert wurde, die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Sitzungen sowie mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern, mit Sonja Wärtges als Vorsitzender (CEO), auch zuständig für Finanzen & Controlling, Johannes von Mutius, zuständig für Ankauf und Verkauf (CIO), sowie Dirk Hasselbring, zuständig für das Fondsgeschäft.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden aufgrund abweichender Bestellungsstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017 und aktuell sowie die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang aufgeführt.

Nachfolgeplanung für den Vorstand, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der Entscheidung über die Besetzung von Vorstandspositionen stellen die fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, die Führungsqualitäten, die bisherigen Leistungen und erworbenen Fähigkeiten sowie Kenntnisse über das Unternehmen DIC Asset AG wesentliche Eignungskriterien dar.

Der Aufsichtsrat verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands ein Diversitätskonzept im Wesentlichen bezogen auf folgende Aspekte:

- Die Mitglieder des Vorstands sollen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.
- Die Mitglieder des Vorstands müssen mit der Branche der Gewerbeimmobilien vertraut sein. Zumindest einzelne Mitglieder des Vorstands sollen zudem über Kenntnisse bzw. Erfahrungen im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Property-Management und im Bereich Kapitalmarkt und Finanzie-

rung verfügen. Zumindest das das Ressort Finanzen verantwortende Vorstandsmitglied muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und einzelne Mitglieder des Vorstands sollen Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens mitbringen.

- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Vorstand soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter der Vorstandsarbeit zugutekommen.
- Mitglied des Vorstands soll in der Regel nur derjenige sein, der das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Lebensalter der Vorstandsmitglieder soll daher bei der Bestellung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Das Diversitätskonzept soll der Vorstandsarbeit insgesamt zugutekommen. Mit welcher Persönlichkeit eine konkrete Vorstandsposition besetzt werden soll, entscheidet der Aufsichtsrat im besten Unternehmensinteresse und unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls.

Derzeit gehören dem Vorstand der DIC Asset AG drei fachlich und persönlich in unterschiedlichen Bereichen qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen ein weibliches Mitglied, Frau Sonja Wäntges, als CEO. Dem Diversitätskonzept wurde nach Auffassung des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum genügt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat die von ihm festgelegten Ziele für seine Zusammensetzung, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes berücksichtigen, im Februar 2018 ergänzt. Diese Ziele beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept.

- Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen in ihrer Gesamtheit mit der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.
- Es soll gewährleistet sein, dass folgende Kenntnisse bzw. Erfahrungen zumindest bei einzelnen Mitgliedern im Aufsichtsrat vorhanden sind: (i) Vertrautheit mit der Branche der Gewerbeimmobilien, (ii) Kenntnisse im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Property-Management, (iii) Kenntnisse im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung, (iv) Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied, (v) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen.
- Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. Mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats soll im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodexes unabhängig sein. In Bezug auf Interessenkonflikte entspricht der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.

- Anforderungen an einzelne Aufsichtsratsmitglieder beinhalten: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Aufsichtsratsmitglieder sollen über unternehmerische bzw. betriebliche Erfahrung verfügen. Sie sollen in der Lage sein, die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der im Rahmen der Aufsichtsratsarbeit zu bewertenden Geschäftsentscheidungen sowie die wesentlichen Rechnungslegungsunterlagen, ggf. mit Unterstützung des Abschlussprüfers, zu beurteilen. Sie sollen die Bereitschaft zu ausreichendem inhaltlichen Engagement haben. Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass es den zu erwartenden Zeitaufwand zur ordnungsgemäßen Ausübung des Aufsichtsratsmandats aufbringen kann.
- Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter im Gremium der Aufsichtsratsarbeit zugutekommen. Für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Die vorstehenden Ziele sollen der Aufsichtsratsarbeit insgesamt zugutekommen. Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden bei Vorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt. Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat jeweils vom besten Unternehmensinteresse leiten lassen, an den ge-

setzlichen Vorgaben orientieren und hierbei die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund stellen.

Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht – mit Ausnahme der Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat – nach Auffassung des Aufsichtsrats den gesetzten Zielvorgaben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in ihrer Gesamtheit mit dem für die Tätigkeit der Gesellschaft relevanten Immobiliensektor vertraut, wobei mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats mindestens drei seiner Mitglieder: Michael Bock als Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Prof. Dr. Ulrich Reuter und Dr. Anton Wiegers. Mit Ulrich Höller ist ein ehemaliges Vorstandsmitglied der DIC Asset AG im Aufsichtsrat vertreten.

Festlegungen zu Zielgrößen für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands

Die DIC Asset AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Der Aufsichtsrat hatte im September 2015 für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 1/6 (entsprechend rund 16,66%) und im Vorstand von 25 % (1/4) beschlossen. Die Zielgröße für den Vorstand wurde mit einer Quote von 1/3 (33,33%) zum Ablauf der Zielerreichungsfrist am 30. Juni 2017 übertroffen. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde mit einer Quote von 0% zum Ablauf der Zielerreichungsfrist am 30. Juni 2017 nicht erreicht. Wiederwahlen in den Aufsichtsrat haben im Juli 2017 stattgefunden; mit seinem Vorschlag an die

Hauptversammlung zur Wiederwahl des bisherigen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie des bisherigen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat sich primär vom Unternehmensinteresse an einer kontinuierlichen Besetzung und bewährter fachlicher Expertise sowie vertiefter Kenntnis des Unternehmens leiten lassen.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat erneut eine Zielgröße von weiterhin 1/6 (entsprechend rund 16,66%) und im Vorstand von weiterhin 25 % (1/4) beschlossen. Zur Erreichung dieser Zielgrößen wurde nunmehr eine Frist bis 30. Juni 2022 bestimmt.

Der Vorstand hatte ebenfalls im September 2015 für die Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 20 % (1/5) und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2017 beschlossen. Unterhalb des Vorstands der DIC Asset AG gibt es nur eine Führungsebene. Die Zielgröße für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands lag am 30. Juni 2017 bei 15,38 % (2/13) und wurde damit nicht erreicht. Bei der Besetzung von Führungspositionen ist für den Vorstand die Qualifikation von Bewerbern das maßgebliche Kriterium, gleichwohl achtet die DIC Asset AG bei der Besetzung des Führungsteams auf Diversität und insbesondere auf die angemessene Berücksichtigung von Frauen.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Vorstand für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 15,38 % (2/13) und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 beschlossen. Diese Zielgröße wurde zum Berichtszeitpunkt bereits überschritten und der Anteil beträgt 16,67 % (2/12).

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2017 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich vor allem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung. Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen) und legt in Abstimmung mit ihm die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Prof. Dr. Ulrich Reuter

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt aus seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand eines Versicherungsunternehmens über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

D&O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC Asset AG. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

Vergütungssystem für den Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Die Gesamtbezüge stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der DIC Asset AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen. Die Vergütungsstruktur setzt insbesondere mit einer aktienbasierten Vergütung langfristige Verhaltensanreize und ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist.

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine feste Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii) eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

(i) Feste Vergütung und Nebenleistungen

Die feste Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge.

(ii) Variable, leistungsbezogene Vergütung

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

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

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich geregelt und nach oben begrenzt. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist individuell vertraglich geregelt (vgl. dazu die Tabelle „Virtuelle“ Aktienoptionen). Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 5,88 Euro je „virtueller“ Aktie. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeit-

punkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der Zeitwert der Optionen zum 31. Dezember 2017 betrug 447 TEUR.

Tätigkeiten, die die Vorstandsmitglieder in Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsfunktionen bei Tochter- oder Beteiligungsunternehmen der DIC Asset AG ausüben, sind mit der Vorstandsvergütung bei der DIC Asset AG abgegolten.

Regelungen für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine ausdrückliche Abfindungszusage. Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodexes ist nicht vereinbart, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so sind das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festgestellt worden ist. Im Krankheitsfall werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrags, fortgezahlt.

Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung der Mitglieder des Vorstands bestehen nicht.

Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2017

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung*	Aktienkursorientierte Vergütung**	Sonstiges***	Summe 2017	Summe 2016
Sonja Wärntges	392.500,05	200.000,00	108.700,00	25.176,37	726.376,42	575.571,51
Dirk Hasselbring (seit 01.10.2017)	90.000,00	45.000,00	10.100,00	4.989,39	150.089,39	0,00
Johannes von Mutius	360.000,03	180.000,00	67.200,00	32.209,35	639.409,38	600.517,10
Aydin Karaduman (bis 30.09.2017)	360.000,00	75.000,00	67.100,00	26.930,27	529.030,27	830.860,95
Rainer Pillmayer (bis 31.05.2016)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139.008,15
Gesamt	1.202.500,08	500.000,00	253.100,00	89.305,38	2.044.905,46	2.145.957,71

* Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2017; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 259.950 Euro

** Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2017; aus der Rückstellung des Vorjahres wurden 51.000 Euro verbraucht

*** Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

„VIRTUELLE“ AKTIONSOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Sonja Wärntges	50.000	31.12.2018
	75.000	31.12.2020
Johannes von Mutius	30.000	31.12.2018
	45.000	31.12.2020
	20.000	31.05.2017 (im Juni 2017 ausgeübt)
Dirk Hasselbring	40.000	31.05.2020
Aydin Karaduman (bis 30.09.2017)	75.000	31.12.2018

Leistungen nach Beendigung der Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017

Herr Aydin Karaduman, der mit Wirkung zum 30. September 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat im Geschäftsjahr 2017 zusätzlich zu der vorstehend aufgeführten Vergütung seiner Vorstandstätigkeit bis zum 30. September 2017, eine Zahlung in Höhe von insgesamt 128.554,00 Euro erhalten, die sich entsprechend zusammensetzt aus einer festen Vergütung in Höhe von 120.000,00 Euro und geldwerten Vorteilen aus insbesondere privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen in Höhe von 8.554,00 Euro. Des Weiteren wurde für die gegebenenfalls noch zu gewährende kurzfristige variable Vergütung von Herrn Karaduman für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 zum 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von 25.000,00 Euro gebildet. Ebenso wurde für die aktienkursorientierte Vergütung eine Rückstellung zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 78.300,00 Euro gebildet.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2017	Gesamt 2016
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	50.000,00	50.000,00	5.000,00	105.000,00	105.000,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	37.500,00	37.500,00		75.000,00	75.000,00
Michael Bock	25.000,00	25.000,00	10.000,00	60.000,00	60.000,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter	25.000,00	25.000,00	5.000,00	55.000,00	55.000,00
Dr. Anton Wieggers	25.000,00	25.000,00		50.000,00	50.000,00
Ulrich Höller	25.000,00	25.000,00		50.000,00	50.000,00
Gesamtsumme	187.500,00	187.500,00	20.000,00	395.000,00	395.000,00

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält danach eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare, über den Aufwand zu verbuchende Vergütung in Höhe von jeweils 25.000,00 Euro. Ferner erhält das einzelne Mitglied jährlich 2.500,00 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von zehn Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 25.000,00 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache der festen Vergütung und der variablen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss des Aufsichtsrats angehören, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 5.000,00 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 10.000,00 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug 395 TEUR im Jahr 2017. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 18 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 150 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung im Oktober 2017 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2017 vergüteten Leistungen betrafen projektbezogene Rechtsberatung zu speziellen gesellschaftsrechtlichen Fragen.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DIC Asset AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 5.000,00 Euro bis zum Ende eines Kalenderjahres nicht erreicht.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
14.12.2017	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	10.325,80 EUR

SONSTIGE ANGABEN

Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der im Aktienregister eingetragen ist und sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen im Aktienregister eingetragenen und angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC Asset AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen.

Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt

und vom Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartalsfinanzinformationen und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat macht auf Empfehlung des Prüfungsausschusses einen Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet.

Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2001 Abschlussprüfer des Jahres- und Konzernabschlusses der DIC Asset AG und wurde nach Ausschreibung im Geschäftsjahr 2016 seitdem als Abschlussprüfer wiedergewählt. Verantwortlicher Abschlussprüfer ist seit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2015 (1. Dezember 2015 bis 31. Dezember 2015) Herr Wirtschaftsprüfer Karsten Luce. Neben Herrn Karsten Luce ist Herr Wolfgang Kraus für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2017 vorgesehen.

Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC Asset AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat auch im Geschäftsjahr 2017 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zu dem internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung erteilt.

2017 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und weiteren sieben außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat während seiner Amtszeit nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats oder weniger teilgenommen. Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 91 Prozent.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Strategiegesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert.

Der Vorstand erläuterte in den Sitzungen die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage, die jeweils gemeinsam diskutiert wurden. Die schriftlichen Berichte des Vorstands sowie, soweit relevant, die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. In begründeten Fällen wurden Entscheidungen auch durch schriftliches Votum eingeholt.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

> Februar 2017

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Darüber hinaus erfolgte die Prüfung und Billigung des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2016. Der Aufsichtsrat prüfte auch den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Er verabschiedete den schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung.

Des Weiteren wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung, die nächsten operativen Schritte, wie zum Beispiel der Verkauf eines größeren Immobilienpakets zur Portfoliooptimierung, sowie die weitere Ankaufsplanung im Fondsbereich, einhergehend mit der Auflage neuer Fondsprodukte, ausführlich besprochen. Nach eingehender Analyse der Kennzahlen und des Eigenkapitalbedarfs des geplanten Bürofonds DIC Office Balance IV stimmte der Aufsichtsrat der Auflage des Fonds zu. Der Aufsichtsrat überprüfte das Vergütungssystem für den Vorstand und legte die Höhe der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2016 fest.

> März 2017

Schwerpunktthema der außerordentlichen Sitzung im März war das Fondsgeschäft. Der Vorstand berichtete über den Sachstand der DIC Office Balance IV-Auflage und stellte den Planungsstand weiterer Fondsprodukte vor. Die Ankaufsplanung im Fondsgeschäft für das Gesamtjahr wurde präzisiert und Warehousing-Strategien erörtert. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über den Verkauf eines Gewerbeimmobilien-Portfolios mit einem Verkaufspreis von 143 Mio. Euro, dessen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im 2. Quartal 2017 erfolgte.

> April 2017

Auf der außerordentlichen Sitzung im April diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat über verschiedene Handlungsoptionen in Bezug auf die von der DIC Asset-Gruppe gehaltenen Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG („WCM“). Der Vorstand stellte ausführlich die Ausgangssituation und Auswirkungen eines möglichen Verkaufs von WCM-Anteilen im Rahmen eines etwaigen öffentlichen Angebots vor und ging dabei insbesondere auf die bilanziellen Auswirkungen für die DIC Asset AG ein. Nach eingehender Analyse der Handlungsoptionen stimmte der Aufsichtsrat zu, Verhandlungen über eine Andienung von WCM-Aktien an die TLG Immobilien AG („TLG“) zu führen.

> Mai 2017

In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals 2017 und erörterte mit dem Aufsichtsrat die wichtigsten Kennzahlen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über den Verhandlungsstand mit der TLG. Weiterhin stellte der Vorstand die Vorgehensweise und den Zeitplan der möglichen Begebung einer neuen Unternehmensanleihe vor.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die Ergebnisse der Verhandlungen mit TLG über ein mögliches Tender Agreement bezüglich der WCM-Aktien vor und erläuterte die erzielten Verhandlungserfolge. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Transaktion zu den verhandelten Konditionen wurden dargelegt und eingehend beraten. Der Aufsichtsrat stimmte sodann dem Abschluss eines Tender Agreements mit der Verpflichtung zur Annahme eines möglichen Übernahmeangebots von TLG zu.

> Juni 2017

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2017 und erläuterte die mit dem Halbjahresbericht neu einzuführende Segmentierung, die an das weiterentwickelte, hybride Geschäftsmodell angepasst wurde und die Geschäftssegmente Commercial Portfolio, Funds und Other Investments unterscheidet. Der Aufsichtsrat stimmte nach Beratung der neuen Darstellung zu. Des Weiteren informierte der Vorstand über den Sachstand der möglichen Begebung der vierten Unternehmensanleihe, die mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. Euro platziert und an der Börse Luxemburg gelistet werden sollte. Weitere Themen waren die aktuelle Geschäftsentwicklung im Commercial Portfolio und Fondsbereich sowie der Sachstand des zwischenzeitlich veröffentlichten Übernahmeangebots der TLG an die Aktionäre der WCM. Der Aufsichtsrat stimmte einer von den weiteren Marktbedingungen abhängigen möglichen Aufstockung der Beteiligung an TLG zu. Schließlich wurden erneut Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und im Aufsichtsrat und neue Fristen für deren Erreichung bestimmt und die Geschäftsordnung für den Vorstand aktualisiert.

> September 2017

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats präsentierte der Vorstand die Vorschau des 9-Monats-ergebnisses und des Jahresergebnisses und ging dabei insbesondere auf die Ergebnisentwicklung nach der Refinanzierung des Commercial Portfolios in 2016 ein. Für das Geschäftsfeld Funds wurden Planungsstatus und Struktur des neuen Fonds DIC Retail Balance I erörtert, mögliche neue Ankaufobjekte vorgestellt und die Investitionsplanung für die Jahre 2017/2018 sowohl für Bestandsfonds als auch für neue Fondsprodukte diskutiert. Weitere Themen waren die operative Performance des Asset- und Property-Managements und dabei insbesondere die Analyse der im Jahr 2017 umgesetzten Optimierungsmaßnahmen.

In einer außerordentlichen Sitzung berief der Aufsichtsrat Frau Sonja Wäntges mit Wirkung vom 1. Oktober 2017 zur Vorsitzenden des Vorstands (CEO) in Nachfolge von Herrn Aydin Karaduman, der zum Ablauf des 30. September 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Ebenfalls mit Wirkung vom 1. Oktober 2017 wurde Herr Dirk Hasselbring zum neuen Mitglied des Vorstands mit Verantwortlichkeit für das neu geschaffene Vorstandsressort „Fondsgeschäft“ berufen und die Vorstandsbestellung von Herrn Johannes von Mutius verlängert.

> Oktober 2017

In der außerordentlichen Sitzung analysierte der Aufsichtsrat das Potenzial anorganischen Wachstums und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat - nach zwischenzeitlichem Vollzug des Übernahmeangebots der TLG auf Aktien der WCM - mit der Entwicklung der DIC-Beteiligung an TLG und deren angekündigter außerordentlicher Hauptversammlung.

> November 2017

Hauptthema der außerordentlichen Sitzung war das Fondsgeschäft. Dabei informierte der Vorstand über den aktuellen Sachstand der im Jahr 2017 neu aufgelegten Fonds DIC Office Balance IV und DIC Retail Balance I und der geplanten neuen Fondsprodukte. In Zuge dessen wurden auch Umfang und Kennzahlen der zwischenzeitlich für das Warehousing akquirierten Objekte sowie die Ankaufspipeline mit Finanzierungsoptionen vorgestellt.

> Dezember 2017

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2017. Ebenfalls wurden für das Geschäftsjahr 2018 die operative Planung, die Ergebnis- und Bilanzplanung sowie die Transaktionsaktivitäten sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Fondsgeschäft vorgestellt und diskutiert. Für zwei Bestandsentwicklungen im Commercial Portfolio – das Repositionierungsobjekt Kaiserpassage in Frankfurt sowie ein Refurbishment-Objekt in Darmstadt – wurden Eckdaten und der aktuelle Sachstand dargelegt und die weitere Planung abgestimmt. Abschließend diskutierte der Aufsichtsrat die Tagesordnungspunkte für die ordentliche Hauptversammlung 2018.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2017 zweimal zusammentrat. An beiden Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2017 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2016 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte – insbesondere Verkäufe im Jahr 2016, Erwerb und Bewertung der WCM-Beteiligung sowie die Auswirkung der Refinanzierung auf den Abschluss 2016 – wurden in der Sitzung der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2016 wurden Empfehlungen verabschiedet. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2017 vorzuschlagen. Der Prüfungsausschuss hatte sich vorab von der Unabhängigkeit sowie der Qualität der Abschlussprüfung der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft überzeugt. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung 2017.

In der Sitzung im Dezember 2017 legte der Prüfungsausschuss gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtige Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2017 fest. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz, mit dem Entgelttransparenzgesetz 2018 sowie mit den von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) festgelegten Prüfungsschwerpunkten 2018 und deren Relevanz für die DIC Asset AG.

Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt und die Entwicklung in Bezug auf den Deutschen Corporate Governance Kodex verfolgt. Der Aufsichtsrat hat auch die Effizienz seiner Tätigkeit überprüft.

Nachdem im Februar 2017 die letzte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 5. Mai 2015 verabschiedet worden war, hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Februar 2018 die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 7. Februar 2017 abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite unter dem Kapitel Corporate Governance zugänglich gemacht. Im Kapitel „Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ des Geschäftsberichts berichtet der Vorstand zugleich für den Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung in Gesellschaft und Konzern.

Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2017 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2017 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

Jahres- und Konzernabschluss 2017 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 11. Juli 2017 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 7. Februar 2018, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses war die Bewertung der Immobilien. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der DIC Asset AG wurde die Bewertung der Beteiligungen als Key Audit Matter identifiziert. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements wurden nicht berichtet. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss, dem die Vorlagen des Vorstands und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung

stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG wurde damit festgestellt.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 eine reguläre Dividende von EUR 0,44 und eine Sonderdividende von EUR 0,20 je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Ebenso schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende nach Wahl der Aktionäre entweder in bar oder in Form von Aktien der DIC Asset AG (die „Aktiendividende“) zu leisten.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2017. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Die an den Sitzungen teilnehmenden Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung 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.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand haben sich folgende Änderungen ergeben:

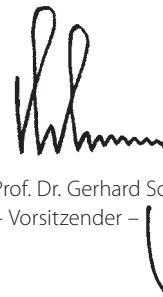
Zum 1. Oktober 2017 wurde Frau Sonja Wärtges, bisheriger Finanzvorstand (CFO) der DIC Asset AG, in Nachfolge von Herrn Aydin Karaduman, der zum Ablauf des 30. September 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, zur Vorstandsvorsitzenden (CEO) der DIC Asset AG bestellt. Ebenfalls zum 1. Oktober 2017 wurde Herr Dirk Hasselbring, bis dahin Leiter der DIC Fund Balance GmbH, in den Vorstand berufen, um das neu geschaffene Vorstandsressort „Fondsgeschäft“ zu übernehmen.

In der Besetzung des Aufsichtsrats haben sich im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen ergeben. Die Amtszeiten der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) und Michael Bock endeten turnusmäßig mit Beendigung der Hauptversammlung am 11. Juli 2017. Die Hauptversammlung hat am 11. Juli 2017 auf Vorschlag des Aufsichtsrats Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Michael Bock erneut in den Aufsichtsrat gewählt, und zwar für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 entscheidet. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat erneut Herrn Prof. Dr. Schmidt zum Vorsitzenden und Herrn Sontowski zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

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

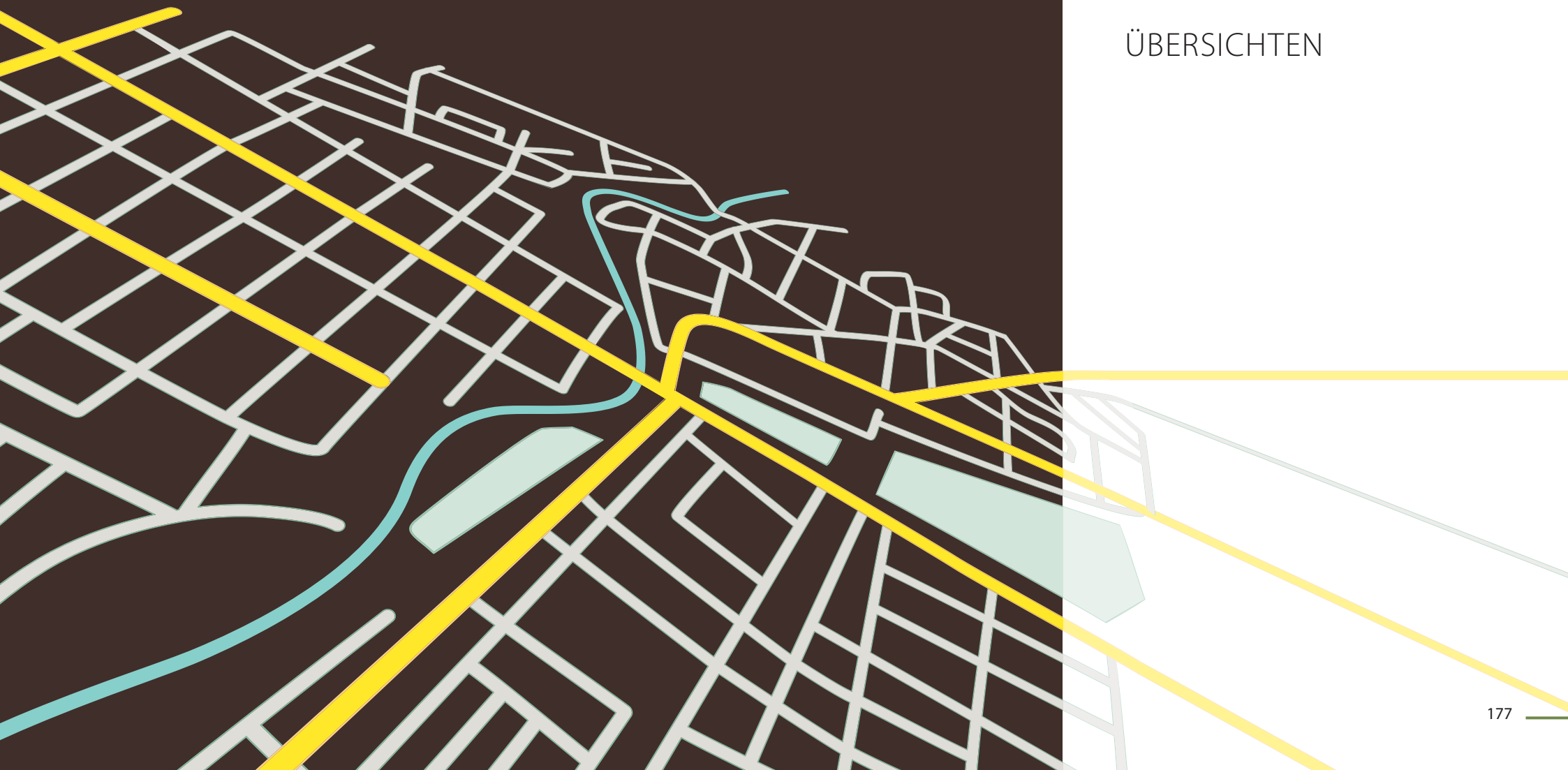
Frankfurt am Main, 7. Februar 2018

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender –

ÜBERSICHTEN



Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH Frankfurt am Main	100,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hamburg Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hamburg Halenreihe GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Landsbergerstrasse GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Übersicht Beteiligungen: Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40 % bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main ***	1,43	DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC HighStreet Balance , Frankfurt am Main ***	5,04	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main ***	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	TLG Immobilien AG, Frankfurt am Main ****	15,1	DIC Hamburg Objekt Dammtorstrasse GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
DIC Office Balance I , Frankfurt am Main **	10,0	DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC Office Balance II , Frankfurt am Main ***	4,8	DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC Office Balance III , Frankfurt am Main ***	0,1	DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1				
DIC Office Balance IV , Frankfurt am Main ***	4,62				

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %

*** Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %

**** Stimmrechtsanteil

Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

Stimmrechtsmitteilungen

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 2. Januar 2018) bzw. nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG (in der Fassung ab 3. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 27. November 2013 wirksam.

- a. Die BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 30. Januar 2018 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,08 % (2.111.915 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 3,08 % (2.111.915 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- b. OM Asset Management plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2017 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,02 % (2.069.652 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der OM Asset Management plc 3,02 % (2.069.652 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.
- c. Die Old Mutual Plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 3. Oktober 2017 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.
- d. Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschrit-

ten hat und zu diesem Tag 0,31 % (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 0,31 % (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.

- e. Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,01 % (6.867.520 Stimmrechte) beträgt.
- f. Florian Rehm, Geburtsdatum: 10.09.1977, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 5. Juli 2017 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.
- g. Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 19. Mai 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (2.044.526 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der ASSET VALUE INVESTORS LIMITED 2,98 % (2.044.526 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- h. Die BRITISH EMPIRE TRUST PLC, Exeter, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Mai 2017 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (2.042.218 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BRITISH EMPIRE TRUST PLC 2,98 % (2.042.218 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.
- i. Die GMO Credit Opportunities Fund, L.P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.

- j. Die Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns als Manager/Investmentberater der GMO Credit Opportunities Fund, L.P. mit eigenen Entscheidungsbefugnissen hinsichtlich der Investition und Reinvestition des Fondsvermögens gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3 % oder mehr Stimmrechten ist GMO Credit Opportunities Fund, L.P.

- k. Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.

Die APG Groep NV, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der APG Groep NV 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

- l. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Stichting Pensioenfonds ABP 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

- m. Eli Capital Management, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frank-

furt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Management, Inc. 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

EII Capital Holding, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Holding, Inc. 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

- n. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juni 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- o. Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. November 2013 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,02 % (entsprechend 15.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Commerzbank Aktiengesellschaft 0,02 % der Stimmrechte (entsprechend 15.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- p. Die DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportu-

nistic GmbH 4,92 % (entsprechend 3.375.667 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

- q. Die DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 14,52 % (entsprechend 9.960.759 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts 0,55 % (entsprechend 379.024 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG und 11,34 % (entsprechend 7.778.170 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3 % oder mehr beträgt, werden der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts dabei Stimmrechte nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

- r. Die DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwellen von 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportunity Fund GmbH 11,68 % (entsprechend 8.009.633 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3 % oder mehr beträgt, werden der DIC Opportunity Fund GmbH dabei Stimmrechte zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

- s. Die BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41 % (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

- t. Die DICP Capital SE, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. September 2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von der DICP Capital SE kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

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

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

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

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:
Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimm-

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

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG
Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG
Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

- v. Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 14,04 % der Stimmrechte (entsprechend 4.400.668 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

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

- z. GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- aa. Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Deutschland, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihm 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihm kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, DIC Capital Partners (Europe) GmbH und GCS Verwaltungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- ab. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nun 1,71 % beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

GLOSSAR

A Akquisitionsvolumen

Summe der Ankaufspreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Annualisierte Miete

Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung aufs Jahr hochgerechnet erwirtschaftet.

Assetmanagement

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

B Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten

Bei der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten werden die historischen Kosten zur Aktivierung verwendet, die für die Erstellung (Herstellungskosten) oder den Erwerb (Anschaffungskosten) anfielen. Der Bilanzansatz abnutzbarer Vermögenswerte wird um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen gemindert. Auch „At cost accounting“.

Bruttomieteinnahmen

Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

Bruttomietrendite

Verhältnis der vertraglich vereinbarten Bruttomiete zum aktuellen Marktwert der Immobilie.

C Cashflow

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

Change-of-Control-Klausel

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen.

Commercial Portfolio

Das Commercial Portfolio umfasst das Bestandsportfolio der DIC Asset AG mit den direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“). Immobilien in diesem Portfolio sind unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Die Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios sowie der Warehousing-Objekte sind im Geschäftsreich „Commercial Portfolio“ zusammengefasst.

Core-Immobilie

Als Core-Immobilien werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

Corporate Governance

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

D Derivative Finanzinstrumente

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

Designated Sponsor

Als Designated Sponsor bezeichnet man einen Börsenmakler, der im Xetra-Handelssystem aktiv ist und die für den fortlaufenden Handel notwendige Liquidität der Aktien im Auftrag eines Emittenten als spezieller Marktteilnehmer sicherstellt.

E EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.

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

Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen.

EPRA-Ergebnis

Das EPRA-Ergebnis ist eine Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit eines Immobilienportfolios und vergleichbar mit der Ermittlung des Funds from Operations (FFO). Bei der Berechnung werden alle nicht wiederkehrenden Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklungen.

EPRA-Index

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

EPRA-NAV (Net Asset Value)

Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

EPRA-NNAV (Triple Net Asset Value)

Um den Zeitwert von Derivaten, finanziellen Verbindlichkeiten sowie darauf entfallenden latenten Steuern angepasster EPRA-NAV.

Equity-Methode

Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode entsprechend dem Anteil am fortgeschriebenen Eigenkapital und Ergebnis. Die DIC Asset AG bilanziert ihre Beteiligungen an assoziierten Unternehmen nach dieser Methode.

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Umfasst die nach der Equity-Methode ermittelten Ergebnisse der Beteiligungen der DIC Asset AG. Enthalten sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien und Verkaufsgewinne sowie Dividenden.

F Fair Value

Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert“) ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ohne Zwang ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

Fee

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

FFO (Funds from Operations)

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

Financial Covenants

Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Darlehensgewährung gestellt werden und die an das Erreichen finanzieller Kennzahlen (z. B. Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten ICR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind.

Funds

Der Geschäftsbereich Funds erwirtschaftet Erträge aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren.

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

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

I IFRS (International Financial Reporting Standards)

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

Impairmenttest

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

Investment Properties

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

J Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von bis zu 40% maßgeblich beteiligt ist.

L Like-for-like-Mieteinnahmen

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozügen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird unter anderem die Auswirkung der Vermietungstätigkeit deutlich.

Loan-to-Value

siehe Verschuldungsgrad

M Marktkapitalisierung

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

N Non-Recourse-Finanzierung

Finanzierung auf Objekt- oder Portfolioebene, bei der der Rückgriff auf weiteres Vermögen im Konzernumfeld ausgeschlossen ist. Bei Non-Recourse-Finanzierungen stellen die Darlehensgeber auf das Objekt beziehungsweise das Portfolio sowie den Cashflow aus den Mieteinnahmen ab.

O Operating Leasing

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

Operative Kostenquote

Personal- und Verwaltungsaufwand abzüglich der Erträge aus Immobilienmanagement im Verhältnis zu den Nettomieteinnahmen.

Other Investments

Der Geschäftsbereich „Other Investments“ führt Joint Venture-Investments, Beteiligungen bei Projektentwicklungen, strategische Finanzbeteiligungen und die Bewirtschaftung von Immobilien ohne eigene Beteiligung zusammen.

P Prime Standard

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Property Management

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

R Redevelopment

Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie.

Refurbishment

Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

S Spitzenmiete

Die Spitzenmiete ist die höchstmögliche Miete, die auf dem Markt für eine Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage erwartet werden könnte.

V Value-in-Use

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value-in-Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswertes wider.

Verkaufserlöse

Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Immobilieninvestments (Investment Properties) nach Eigentumsübergang.

Verkaufsvolumen

Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Vermietungsleistung/-volumen

Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurde.

Verschuldungsgrad (Loan-to-Value)

Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen.

W Warehousing

Sicherung attraktiver Immobilien zur Formierung von Startportfolios für neu aufzulegende Fonds oder zur späteren Einbringung der Objekte in Bestandsfonds durch Ankauf und Einbringung in das Commercial Portfolio. Während der Warehousing-Phase fließen der DIC Asset AG die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der Objekte zu. Warehousing-Immobilien sind unter „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert.

Z Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von Zinsaufwand zu Nettomieteinnahmen.

Zinsswap

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch können beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.

QUARTALSÜBERSICHT 2017

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
Bruttomieteinnahmen	30,5	28,7	26,5	24,0
Nettomieteinnahmen	25,7	24,7	22,2	20,6
Erträge aus Immobilienmanagement	3,9	3,9	6,7	6,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	13,3	153,1	34,3	28,8
Gesamterträge	53,9	191,4	72,9	63,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	2,2	8,6	5,6	9,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,0	1,2	5,5	21,3
Funds from Operations (FFO)	15,8	14,0	18,3	12,1
EBITDA	25,2	30,7	32,1	48,6
EBIT	17,2	22,8	24,6	41,0
EPRA-Ergebnis	14,4	13,8	16,4	12,3
Konzernergebnis	7,6	12,4	13,4	31,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,1	13,5	18,1	14,8
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Loan-to-Value (LtV)* in %	59,8	58,4	59,7	57,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.430,7	1.406,9	1.457,2	1.437,2
Bilanzsumme	2.383,3	2.272,3	2.197,1	2.341,3
Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
FFO	0,23	0,20	0,27	0,18
EPRA-Ergebnis	0,21	0,20	0,24	0,18
Ergebnis	0,11	0,17	0,19	0,46

* Ohne Warehousing

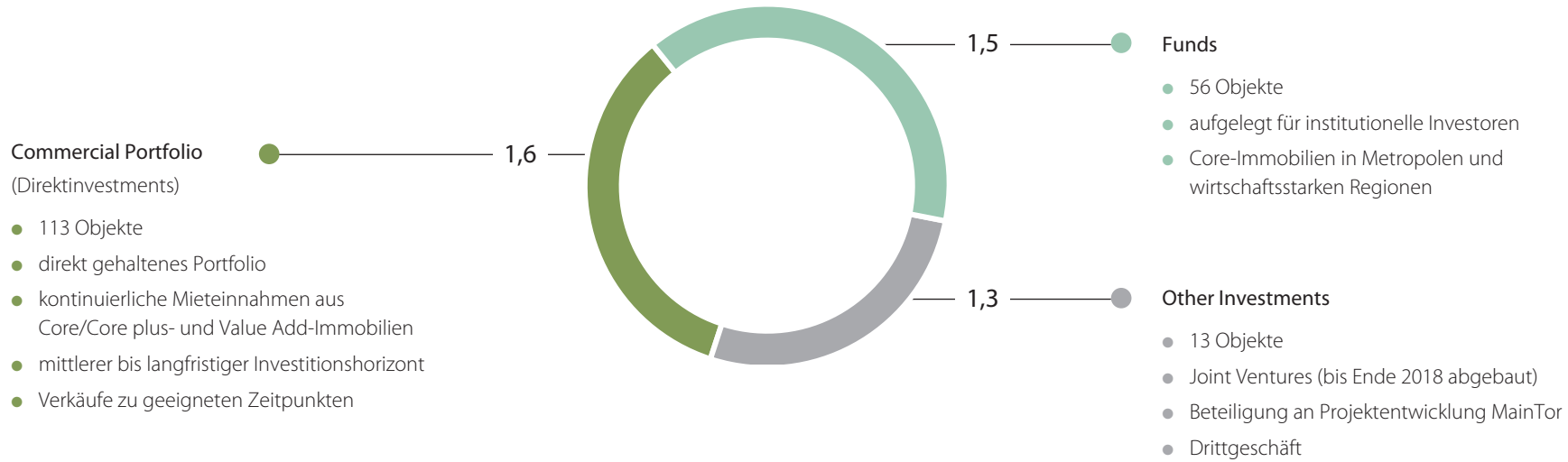
5-JAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2013	2014	2015	2016	2017
Bruttomieteinnahmen	125,2	147,5	136,7	111,2	109,7
Nettomieteinnahmen	112,3	132,2	120,4	94,5	93,1
Erträge aus Immobilienmanagement	6,5	5,2	7,3	21,5	20,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	81,1	90,5	201,3	318,1	229,5
Gesamterträge	236,1	277,6	372,4	473,8	381,9
Gewinne aus Immobilienverkauf	7,6	6,8	14,9	23,2	25,5
Ergebnis assoziierter Unternehmen	1,6	6,6	7,7	2,3	29,0
Funds from Operations (FFO)	45,9	47,9	49,0	47,0	60,2
EBITDA	106,3	128,3	126,6	114,9	136,6
EBIT	70,9	85,2	83,9	79,6	105,6
EPRA-Ergebnis	45,5	47,6	47,6	44,1	56,9
Bereinigtes Konzernergebnis	16,0	14,0	20,7	26,9	64,4
Konzernergebnis	16,0	14,0	20,7	-29,4	64,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,0	34,9	53,0	33,9	56,5
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.256,4	2.143,9	1.700,2	1.583,4	1.437,2
Net Asset Value	862,4	864,8	884,1	880,0	900,0
Bilanzsumme	2.596,0	2.537,0	2.456,1	2.395,5	2.341,3
Eigenkapital	793,1	774,8	792,1	757,0	828,9
Schulden	1.802,9	1.762,1	1.664,0	1.638,6	1.512,4
Kennzahlen je Aktie in Euro	2013	2014	2015	2016	2017
FFO	0,94	0,70	0,72	0,69	0,88
EPRA-Ergebnis	0,93	0,69	0,69	0,64	0,83
Net Asset Value	12,58	12,61	12,89	12,83	13,12
Dividende	0,35	0,35	0,37	0,40	0,64*

* vorgeschlagene Dividende, inkl. Sonderdividende von 0,20 Euro

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



PORTFOLIO NACH SEGMENTEN *

		Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Anzahl Objekte	2017	113	56	13	182
	2016	142	48	16	206
Marktwert in Mio. Euro	2017	1.639,2	1.493,6	1.266,0	4.398,8
	2016	1.948,3	1.142,7	1.069,2	4.160,2

* einschließlich Drittobjekte

PORTFOLIO NACH REGIONEN *

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2017	23	22	39	53	45	182
	2016	32	23	42	53	56	206
Anteil in % nach Marktwert	2017	13%	9%	35%	24%	19%	100%
	2016	14%	9%	34%	22%	21%	100%
Gesamtfläche in m²	2017	288.900	213.600	420.100	522.200	329.000	1.773.800
	2016	331.600	212.400	417.300	495.300	431.800	1.888.400
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2017	32,4	27,7	67,0	60,1	40,8	228,0
	2016	36,3	26,2	64,2	57,7	49,1	233,5
Ø Miete in Euro pro m²	2017	9,53	10,56	11,98	10,13	9,81	10,33
	2016	8,77	10,33	12,48	10,60	9,35	10,25
Ø Mietlaufzeiten in Jahren	2017	7,7	4,8	5,8	4,2	4,2	5,2
	2016	6,5	3,4	4,5	3,8	3,5	4,3
Bruttomietrendite	2017	6,1%	6,7%	6,2%	5,8%	5,2%	5,9%
	2016	6,8%	6,7%	6,3%	6,4%	6,3%	6,4%

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte und Marktwert; einschließlich Drittobjekte, bis auf Durchschnitts-Miete, Durchschnitts-Mietlaufzeiten und Bruttomietrendite

WEITERE KENNZAHLEN NACH EPRA

Die DIC Asset AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) regelmäßig um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Neben den Kennzahlen EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV), EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNAV) und EPRA-Ergebnis berichten wir erstmals auch die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „topped up“), die EPRA-Leerstandsquote sowie die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio.

Alle EPRA-Kennzahlen konnten im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden, insbesondere durch den anhaltenden Prozess der Portfolio-optimierung und das starke Vermietungsgeschäft.

in Mio. Euro	31.12.2017	31.12.2016	Δ
EPRA-Nettoanfangsrendite in %*	4,8	4,6	+0,2 pp
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %*	4,8	4,6	+0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote in %**	9,5	11,8	-2,3 pp

in Mio. Euro	2017	2016	Δ
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %*	27,7	30,1	-2,4 pp
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %*	25,2	25,5	-0,3 pp

* nur für das Commercial Portfolio berechnet

** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

EPRA-Nettoanfangsrendite: setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „topped up“-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

EPRA-Leerstandsquote: setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

EPRA-Kostenquote: Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Commercial Portfolios im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen im Berichtszeitraum.

VORSTAND



Dirk Hasselbring
Vorstand Fondsgeschäft

Johannes von Mutius
Vorstand Investments

Sonja Wärtges
Vorsitzende des Vorstands

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9454858-0

Fax (069) 9454858-99 98

ir@dic-asset.de • www.dic-asset.de

© Februar 2018 • Herausgeber: DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

www.linuscontent.com

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Hinweis:

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



DYNAMIK SCHAFFT WERTE

