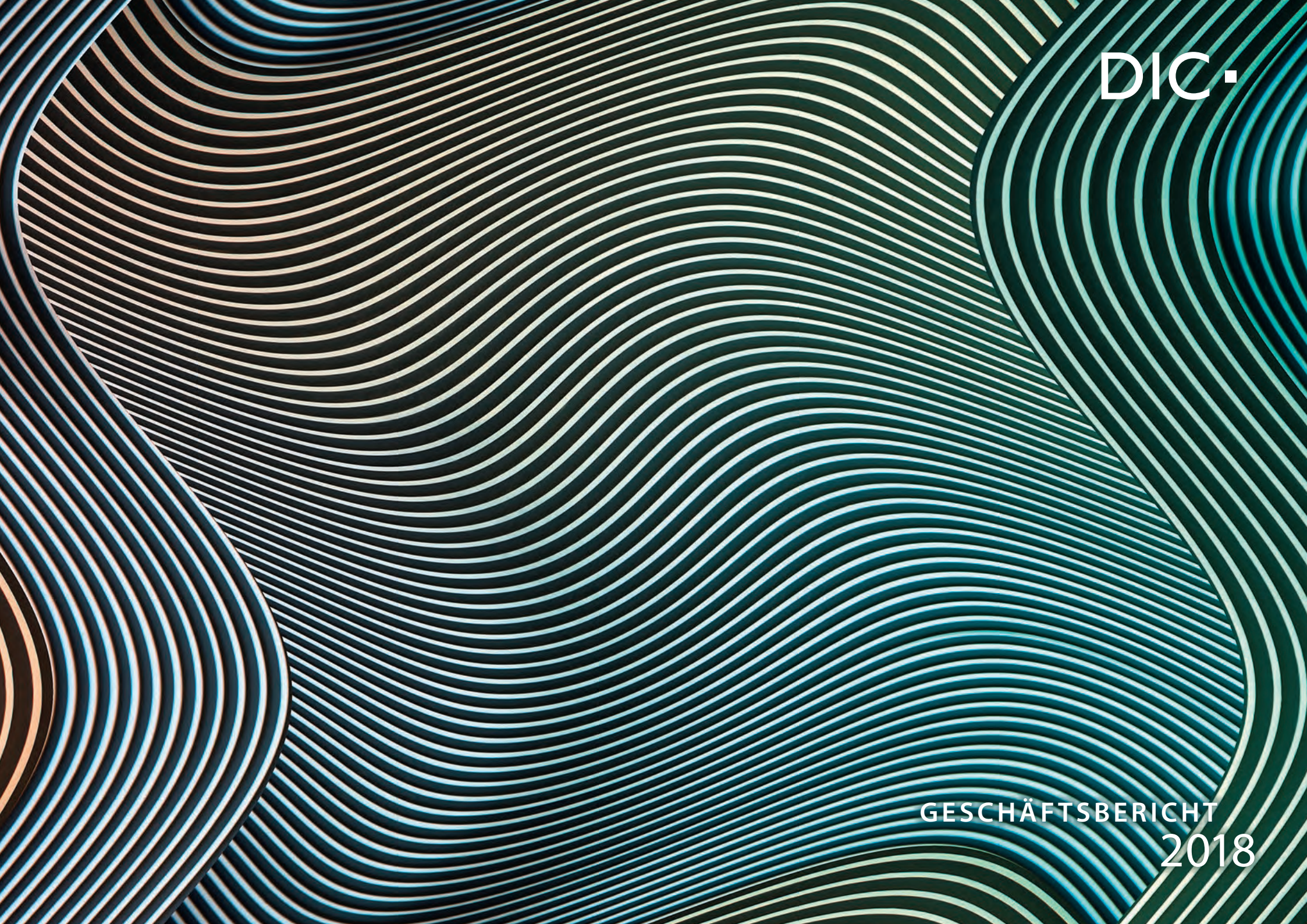




DIC.

GESCHÄFTSBERICHT
2018

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2018	2017	Δ
Bruttomieteinnahmen	100,2	109,7	-9 %
Nettomieteinnahmen	84,7	93,1	-9 %
Erträge aus Immobilienmanagement	33,6	20,8	62 %
Erlöse aus Immobilienverkauf	86,8	229,5	-62 %
Gesamterträge	241,6	381,9	-37 %
Gewinne aus Immobilienverkauf	18,6	25,5	-27 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15,8	29,0	-46 %
Funds from Operations (FFO)	68,0	60,2	13 %
EBITDA	122,3	136,6	-10 %
EBIT	92,8	105,6	-12 %
Konzernergebnis	47,6	64,4	-26 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	61,9	56,5	10 %

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro *

FFO je Aktie	0,97	0,88	10 %
Ergebnis je Aktie	0,68	0,93	-27 %

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2018: 69.958 Tsd.; 2017: 68.578 Tsd.)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.459,0	1.437,2
Eigenkapital	895,9	828,9
Finanzschulden	1.481,1	1.405,7
Bilanzsumme	2.490,1	2.341,3
Loan-to-Value (LtV) in % *	53,1	57,0

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	2018	2017	Δ
EPRA-Ergebnis	62,3	56,9	9 %
EPRA-NAV	1.085,8	900,0	21 %
EPRA-NNNAV	1.096,4	931,4	18 %

EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro **

EPRA-Ergebnis je Aktie	0,89	0,83	7 %
EPRA-NAV je Aktie	15,40	13,12	17 %
EPRA-NNNAV je Aktie	15,55	13,58	15 %

Operative Kennzahlen	2018	2017
Vermietungsleistung in Mio. Euro	35,7	40,2
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren***	5,5	5,2
EPRA-Leerstandsquote in % ****	7,2	9,5

* ohne Warehousing

** alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2018: 69.958 Tsd.; 2017: 68.578 Tsd.)

*** ohne Drittgeschäft, Warehousing und Repositionierungsobjekte

**** Commercial Portfolio ohne Warehousing und Repositionierungsobjekte

AN DIE AKTIONÄRE

02

KOMPETENZ & TEAMWORK

– was die DIC Asset AG auszeichnet

05

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

24

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

33

Grundlagen des Konzerns

33

Wirtschaftsbericht

42

– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

44

– Geschäftsverlauf

48

– Finanzinformationen

74

Nachtragsbericht

86

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

87

Sonstige Angaben

103

KONZERNABSCHLUSS

109

Gewinn- und Verlustrechnung

110

Gesamtergebnisrechnung

111

Bilanz

112

Kapitalflussrechnung

114

Eigenkapitalveränderungsrechnung

115

Anhang

116

Bestätigungsvermerk

166

CORPORATE GOVERNANCE

170

Bericht und Erklärung zur
Unternehmensführung

171

Arbeitsweise und Zusammensetzung
von Vorstand und Aufsichtsrat

174

Vergütungsbericht

177

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

181

ÜBERSICHTEN

185

Beteiligungsübersichten

186

Stimmrechtsmitteilungen

189

Glossar

192

Quartalsübersicht

194

5-Jahresübersicht

195

Portfolio

196

Vorstand

198



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



die konjunkturelle Entwicklung zeigte sich 2018 zwiespältig. Multinationale und mit Auslandsmärkten verflochtene Unternehmen litten unter verschärften, schwer kalkulierbaren Rahmenbedingungen durch globalen Handelsstreit sowie unter ihrer eigenen Komplexität. Oft waren es gerade große, traditionsreiche Namen und Dax-Schwergewichte, die sich im vergangenen Jahr in beachtlichen Schwierigkeiten wiederfanden. Zugleich ist die Wirtschaft in Deutschland insgesamt weiter gewachsen; am Arbeitsmarkt wie am Markt für Büroflächen ist die Absorption auf ein Niveau fortgeschritten, das expansionswillige Unternehmen ausbremst, und der Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat fast schon gewohnheitsmäßig einen neuen Um-

satzrekord aufgestellt. Die Marke von 60 Milliarden Euro wurde übersprungen, knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens machte die Assetklasse Büro aus, die damit um fast zehn Prozentpunkte in der Beliebtheit bei den Investoren gestiegen ist. Am Ende des Jahres war die Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Top-7-Städten auf 3,11 % zurückgegangen. In einem wettbewerbsintensiven und streckenweise von kurzfristigen Impulsen getriebenen Markt- und Preisgeschehen hat sich unser Unternehmen dank der langjährigen Immobilienexpertise und der guten Vernetzung im Markt vorteilhaft positionieren können.



Die DIC Asset AG hat 2018 eindrucksvoll die Ertragskraft und Dynamik ihres einzigartigen hybriden Geschäftsmodells unter Beweis gestellt. Wir hatten uns im Vorjahr darauf vorbereitet – unter anderem mit unserer Portfoliorefanzierung, die sich wie geplant auszahlt, und auch mit umfangreichen Verkäufen von nicht strategischen Immobilien und Joint Ventures –, 2018 mit dem gewonnenen Gestaltungsspielraum und viel Immobilienkompetenz eine aktive Position im Markt einzunehmen. Das ist uns für alle Geschäftssegmente gelungen:

- Unser Transaktionsteam hat mit einem Ankaufovolumen von rund 510 Mio. Euro die Prognose von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Dabei haben wir insbesondere Chancen genutzt, die Ertragskraft und Qualität unseres Commercial Portfolios zu stärken. Gleichzeitig haben wir wie geplant Verkäufe im Volumen von rund 100 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio erfolgreich umgesetzt und damit ebenfalls die Portfoliooptimierung vorangetrieben.
- Neben zusätzlichen Mieteinnahmen aus Neuakquisitionen hat insbesondere die erfolgreiche Arbeit unserer Vermietungsteams, die die Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio like-for-like um 2,7 % steigern konnten, einen wertvollen Beitrag dazu geleistet, dass die Bruttomieteinnahmen mit 100,2 Mio. Euro unsere unterjährig angehobene Prognose übertrafen.
- Die Etablierung unserer Trading-Plattform im Fondsgeschäft zahlt sich aus. Wir generierten 2018 erhebliche Erträge aus der Strukturierung von Transaktionen. Zum einen haben wir als aktiver Fondsmanager zwei Immobilien aus den Bestandsfonds sehr erfolgreich verkauft und über einen Anteilsscheinverkauf eine vorteilhafte Exitmöglichkeit für die Fondsinvestoren des DIC HighStreet Balance Fonds realisiert. Zum anderen haben wir zwei weitere Fonds strukturiert – den DIC Office Balance V und den DIC Metropolregion Rhein-Main-Fonds –, in die wir Startportfolien im Volumen von insgesamt rund 166 Mio. Euro eingebracht haben. Ankäufe mit einem Volumen von rund 105 Mio. Euro rundeten das Transaktionsgeschehen im Fondsgeschäft ab, das zu einem signifikanten Ertragswachstum beitrug.
- Der strategische Umbau des Segments Other Investments verläuft nach Plan. Der Ergebnisbeitrag des wachsenden Drittgeschäfts stieg 2018 planmäßig weiter an, ebenso das betreute Immobilienvermögen des Drittgeschäfts, das sich im Jahresvergleich mehr als verdoppelt hat. Wir konnten 2018 die letzten verbliebenen Joint Ventures verkaufen und haben darüber hinaus im Dezember die Veräußerung unserer Beteiligung an der TLG Immobilien AG vertraglich vereinbart. Die Transaktion wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 erfolgen, der daraus resultierende erhebliche Erlös eröffnet uns Potenzial für weiteres Wachstum.

Fundament unseres Geschäftsmodells ist unsere Stärke im Asset- und Propertymanagement, die in allen drei Segmenten zum Einsatz kommt. Im eigenen Bestand haben wir unter Herausrechnung der An- und Verkäufe so eine Wertsteigerung des Portfolios um rund 10% erzielt, allein durch unser Immobilienmanagement.

Darin noch nicht berücksichtigt sind mehrere laufende Entwicklungen in unserem Bestand: wie zum Beispiel die im Herbst gestarteten baulichen Maßnahmen zur Modernisierung des Hessischen Regierungspräsidiums in Darmstadt. Weitere Refurbishments und Repositionierungen sind in Vorbereitung; wir haben unsere Kapazitäten dafür ausgebaut und rechnen mit weiterem nicht unerheblichen Wertsteigerungspotenzial in unseren Bestands- und Fondsimmobilien, das durch unsere Teams gehoben werden kann.

Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die wachsende Qualität des Commercial Portfolios hatten dazu geführt, dass wir nach drei starken Quartalen bereits im Oktober die Prognose für die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns – das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) – von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehoben haben. Unsere Erwartungen haben sich bestätigt: Mit dem signifikanten Ergebnisanstieg des FFO um 13% auf ein Rekordniveau von 68 Mio. Euro am Jahresende haben wir die Prognose erreicht.

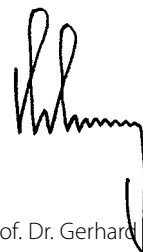
Durch das Wachstum der Assets under Management über alle Geschäftssegmente von 4,4 Mrd. Euro auf 5,6 Mrd. Euro haben wir das Fundament für stabile und nachhaltige Cashflows nochmals deutlich verbreitert. Unser hybrides Geschäftsmodell erweist sich mit seiner diversifizierten Ertragsstruktur als robust, skalierbar und flexibel. Das Konzernergebnis lag mit 47,6 Mio. Euro zwar unter dem Vorjahresergebnis von 64,4 Mio. Euro, letzteres war allerdings durch den Einmaleffekt in Höhe von 19,3 Mio. Euro aus dem Tausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien der TLG Immobilien AG beeinflusst; hierfür hatten wir eine Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie ausgeschüttet.

Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektive wollen wir eine gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte reguläre Dividende von 0,48 Euro je Aktie ausschütten.

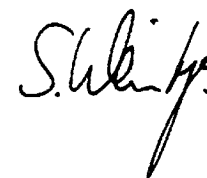
Für das laufende Jahr 2019 haben wir uns auf die Agenda geschrieben, unser Hybridmodell in allen Segmenten weiter auszubauen. Ein Teil des Wachstums ist bereits durch vereinbarte Zukäufe gesichert; insgesamt wollen wir im laufenden Jahr in einer Größenordnung von mindestens einer halben Milliarde Euro Akquisitionen tätigen. Zudem richten wir unser Augenmerk darauf, unsere Managementenerträge im Fonds- und Drittgeschäft zu verstetigen, so dass der Anteil regelmäßiger, planbarer Erträge in einem guten Verhältnis zu den dynamischen und chancenorientierten Gewinnen steht, die wir in unserem Hybridmodell durch Handelsaktivitäten erzielen können.

Wir sehen uns als erstklassige Adresse, wenn es darum geht, durch qualifiziertes Asset- und Propertymanagement Werte zu schaffen. Insgesamt planen wir daher ein über dem Vorjahr liegendes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 70–72 Mio. Euro.

Dass wir mit diesem Bericht ein Rekordjahr in der Immobilienbewirtschaftung abschließen konnten, verdanken wir ganz wesentlich dem Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für das hohe Engagement und die beachtliche Teamleistung möchten wir unseren Respekt und Dank aussprechen. An unsere Geschäftspartner und Aktionäre richten wir unseren Dank für ihr Vertrauen und die Unterstützung bei unseren vielfältigen Aktivitäten zur erfolgreichen Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Uns ist bewusst, dass eine so hohe Qualität und Loyalität in der Zusammenarbeit keine Selbstverständlichkeit ist, und wir sehen dies als sehr wesentlichen Ansporn für unsere weitere Arbeit.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Sonja Wäntges
Vorsitzende des Vorstands

Kompetenz & TeamWork

2.

Wir kümmern uns zu 100 % – mit unseren DIC-Teams onsite.
Wir haben das Know-how im Haus.

4.

Transaktionen, die sich lohnen.
Timing + Kombinationsvermögen.

6.

Erfahren im Markt – mit beständig hohem Wirkungsgrad.
Wir fahren zuverlässig hybrid.

8.

Eine Top-Dividende.
Nachhaltig attraktive Ausschüttungen.

– was die DIC Asset AG auszeichnet

1.

Klarer Fokus auf Deutschland – aus diversen Perspektiven.
Wir sind vor Ort.

3.

Wir schaffen Mehrwert im Bestand – mit stabilen Nutzern.
Wir schauen auf innere Werte.

5.

Expertise auch für Exits.
Fungibilität auf der Fondsplattform.

7.

Wir schaffen mehr Transparenz – mit schnellerem Reporting.
Wir publizieren Wesentliches früher.

Kompetenz & TeamWork

Immobilienkompetenz hoch 3

im Vorstand

im Geschäftsmodell

und am Markt

bei Kapitalgebern, Fondsinvestoren, Mietern



Wofür steht die DIC Asset AG? Was macht das Fundament des Geschäfts aus? Wie lassen sich Erträge erwirtschaften, wenn die Konjunktur abkühlt? Wo will die DIC Asset AG wachsen?

Fragen an Sonja Wärntges, Dirk Hasselbring, Johannes von Mutius, das Vorstands-Trio der DIC Asset AG.

❖ Die DIC Asset AG legt hier ihren Jahresbericht mit detaillierten Geschäftszahlen vor. Eine Menge Daten und Fakten. Um das Ganze auf den Punkt zu bringen: Wofür steht die DIC Asset AG?

SW Wir stehen für Kompetenz in der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Aber wir bewegen uns ja auch. Die interessantere Frage ist deshalb: wohin.

❖ Wohin geht's? Ist die Immobilienkonjunktur in Deutschland über den Berg?

SW Wir sind Asset- und Propertymanager. Das ist das Fundament unseres hybriden Geschäftsmodells. Jede Bewegung am Markt kommt unserem Ansatz entgegen. Wir haben einen sehr starken Fokus auf Bestandsentwicklung – das sorgt für Binnenkonjunktur.

❖ Die DIC Asset AG profitiert auf jeden Fall?

SW Wir haben unser Geschäft im Grunde so ausgerichtet, dass in jeder Zyklusphase Ertragspotenzial da ist. Und auch die Flexibilität, das zu nutzen. Wir verdienen mit der Entwicklung unseres Bestands, mit guter, nachhaltiger Vermietungsarbeit, mit Neupositionierungen, mit An- und Verkäufen. Und mit Services, unabhängig davon, wie hoch unsere Beteiligung am Objekt ist.

DH Unsere Immobilienkompetenz ist inzwischen ein gefragtes eigenes Produkt als Dienstleistung. Unsere Fondsanleger bekommen es zum Investmentobjekt dazu, mit den von uns gemanagten Fonds. Aber wir haben auch ein wachsendes Drittgeschäft, in dem wir uns ohne Kapitalbeteiligung engagieren.

❖ Das macht nicht so viel aus wie die Mieteinnahmen aus dem eigenen Portfolio...

SW Die Erträge aus Immobilienmanagement sind inzwischen zweitstärkste Säule in unserem Geschäft. Mit rund 34 Millionen nicht unerheblich.

❖ Ist das der Trend? Weg vom Eigentum am Objekt?

JVM Wir haben gerade wieder für unseren eigenen Bestand eingekauft. Ohne die Mietcashflows würde unserem Hybridmodell etwas fehlen. Jetzt kommen einige starke Immobilien unter anderem in Düsseldorf, Berlin und Bremen hinzu.

SW Die stark sind, weil wir das Potenzial haben in der Bewirtschaftung. Und weil sie unseren Portfolio-Mix, nach einer mehrjährigen Verkaufsphase, strategisch ergänzen. Immobilien sind wie Talente. Sie zu haben reicht auf Dauer nicht. Es kommt darauf an, was man damit macht.

❖ Dynamik schafft Werte?

JVM Wir kaufen, wo wir Entwicklungs- und Bewirtschaftungspotenzial sehen. Und kümmern uns mit eigenen Leuten aktiv darum.

SW Ein Objekt ist so viel wert, wie es für jemanden einen Nutzen stiftet, im Kontext des Umfelds. Es gibt für Bestandsentwickler wie uns viele Stellschrauben, um ein Gebäude für langfristige Nutzer interessanter zu machen. Das macht die Immobilie wertvoller. Wenn wir uns im Vermietungs-, Asset- und Propertymanagement aktiv darum kümmern, dann sorgt das für die Werthaltigkeit und Wertsteigerung.

JVM Einige Immobilien sind für andere Investoren in deren individuellem Portfoliokontext schließlich mehr wert als für uns. An die verkaufen wir, weil auch das Wertschöpfung ist. Das bleibt so, auch wenn wir planen, wieder mehr anzukaufen als zu verkaufen.

❖ Die Konstante im Investment ist nicht die Immobilie?

SW Nein. Sondern ein gutes Asset- und Propertymanagement. Ein Gewerbeimmobilien-Investor hat es mit Finanzierungen, schwankenden Cashflows, Fristigkeiten, Marktbeurteilungsfragen zu tun. Das Asset- und Propertymanagement sorgt dafür, dass es zusammenpasst und sich rentiert.

DH Darum stehen unsere drei Geschäftssegmente nicht in Konkurrenz zueinander. Alle nutzen das Spektrum an Immobilienkompetenz in der DIC Asset AG in der Breite und tragen in der Tiefe dazu bei. Von Gestaltungsfragen bei Transaktionen bis zum Herrichten von Mietflächen.

SW Gerade haben wir unsere Kapazitäten für die Entwicklung im Bestand ausgebaut. Das ist eine Querschnittsfunktion, davon profitieren alle drei Segmente. Wir wollen nicht eindimensional wachsen. „Immobilienkompetenz hoch 3“ heißt unsere Devise.

Vorteile von Gewerbeimmobilieninvestments in Deutschland

- Robuste Binnenkonjunktur
- Kontinuierliche und attraktive Mietrenditen
- Großer, liquider internationaler Transaktionsmarkt
- Beschäftigungszuwachs mit hoher Nachfrage nach Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilienflächen

Klarer Fokus auf Deutschland...

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt übt auf nationale wie internationale Investoren eine hohe Anziehungskraft aus: Für Kapitalanleger aus aller Welt ist in einem wirtschaftlich und politisch spannungsvollen internationalen Umfeld die Stabilität im deutschen Markt ein hoch geschätztes Qualitätsmerkmal.



Was uns auszeichnet > **Wir sind vor Ort.**
 |||||

Wir sind Spezialisten für Gewerbeimmobilien in wirtschafts-
 starken deutschen Ballungsräumen. Anders als in anderen
 europäischen Ländern besteht der Markt nicht nur aus
 wenigen großen Standorten, sondern auch zahlreichen mit-
 telgroßen Städten in wirtschaftlich starken Regionen.

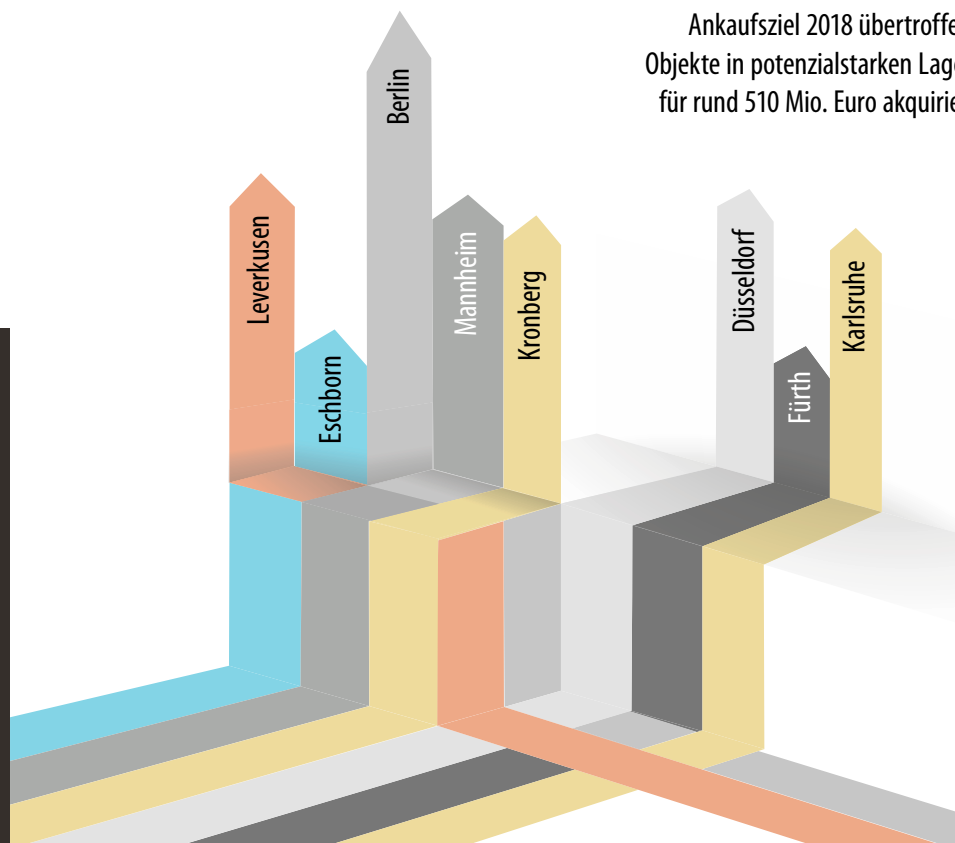
Unsere regionale Präsenz erschließt uns kontinuierlich An-
 kaufs-, Verkaufs-, Vermietungs- und Vermarktungschancen
 mit schlankem Aufwand und präzisiert Timing. Sowohl in
 hoch gehandelten Metropolen wie in den zyklus-unabhän-
 gigeren Mittelstädten.

Vorteile unserer regionalen Perspektive

- Expertise hinsichtlich spezifischer Vorteile und Risiken zur Diversifizierung von Investitionen
- Zugang zu attraktiven Standorten und Immobilien jenseits international sehr bekannter Investitionsschwerpunkte
- direkte und dauerhafte Präsenz in den Regionen zur kontinuierlichen Bearbeitung

...aus diversen Perspektiven.

Ankaufsziel 2018 übertroffen:
 Objekte in potenzialstarken Lagen
 für rund 510 Mio. Euro akquiriert



Sowohl Immobilienhochburgen als auch regionale Zentren haben spezifische Vorteile und Risiken, die wir über unser Asset Management zur Formierung ertragskräftiger und zugleich robuster Investments nutzen. Unsere Bestandsobjekte verteilen sich nach Mietflächen zu rund 54 % auf Großstädte und 46 % auf Regionalzentren.

Wir kümmern uns zu 100%...



Eine Spitzenleistung im Immobilienmanagement ist das Ergebnis hohen Engagements:

und zwar kontinuierlich, im Alltagsgeschäft, in vielen kaufmännischen und technischen Belangen und individuell im Zuschnitt auf Mieter und Objekte.

2018 betrug unsere Vermietungsleistung 14 % unseres gesamten gemanagten Flächenbestands und rund 36 Mio. Euro an annualisierten Mieteinnahmen.

Dahinter stehen nicht nur die rund 200 neuen Vertragsabschlüsse mit Mietern. Hinzu kommen die Steuerung von Umbaumaßnahmen, die Umsetzung und das Monitoring unserer Nachhaltigkeitsstandards, Analysen zur Optimierung der Objektpositionierung am Markt, die kontinuierliche Eigentümervertretung gegenüber Mietern, Behörden, Lieferanten und ein aktives Kostenmanagement.



...mit unseren DIC-Teams onsite.

Immobilienkompetenz 100 %

Leerstand –230 bp

Mieteinnahmen neu +36 Mio. Euro p.a.

eigenes Team für Bestandsentwicklung

neue Mietverträge ø 9,5 Jahre Laufzeit

Was uns auszeichnet > Wir haben das Know-how im Haus.

Mit unserem internen deutschlandweiten Immobilienmanagement verfügen wir über qualifizierte Ressourcen zur Wertsicherung und Wertsteigerung von Immobilien. Mehr als 180 eigene Mitarbeiter kümmern sich intensiv um unser Immobilienvermögen und anspruchsvolles Drittgeschäft. Mit beachtlichem Erfolg:

- Der Zuwachs der Like-for-like-Mieteinnahmen unserer Bestandsobjekte belief sich 2018 auf 2,7 %.
- Die EPRA-Leerstandsquote reduzierten wir von 9,5 % um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2 %.
- Like-for-like wuchs der Marktwert unseres Immobilienvermögens um 10 %.
- Die Einnahmen aus dem Drittgeschäft stiegen um 15 % und wachsen weiter dank hinzugewonnener Mandate.

Wir schaffen Mehrwert im Bestand...

Der Wert einer Gewerbeimmobilie bemisst sich vor allem an den Nutzern und den mit ihnen abgeschlossenen Mietverträgen.

Darum starten wir Entwicklungs- und Baumaßnahmen nicht spekulativ, sondern auf Basis der Vereinbarungen, die wir mit konkreten Nutzern erzielen können.



Land Hessen: alter und neuer Mieter im Wilhelminenhaus in Darmstadt



Transaktionen...

„Dynamik im Bestand“ ist eines unserer wesentlichen strategischen Prinzipien zur Optimierung unseres Portfolios. Basis ist unser schneller, routinierter Zugang zu attraktiven Objekten und Transaktionschancen auch in allgemein wettbewerbsintensiven Marktsituationen.

Zum einen haben wir vielfältige Strukturierungsoptionen, mit denen wir An- und Verkaufstransaktionen effizienter ausgestalten können. Unser Gestaltungs-Know-how und kurze Entscheidungswege bedeuten auch für unsere Transaktionspartner Faktoren, die Zeit und Geld wert sind und insgesamt vorteilhafte Abschlüsse begünstigen.

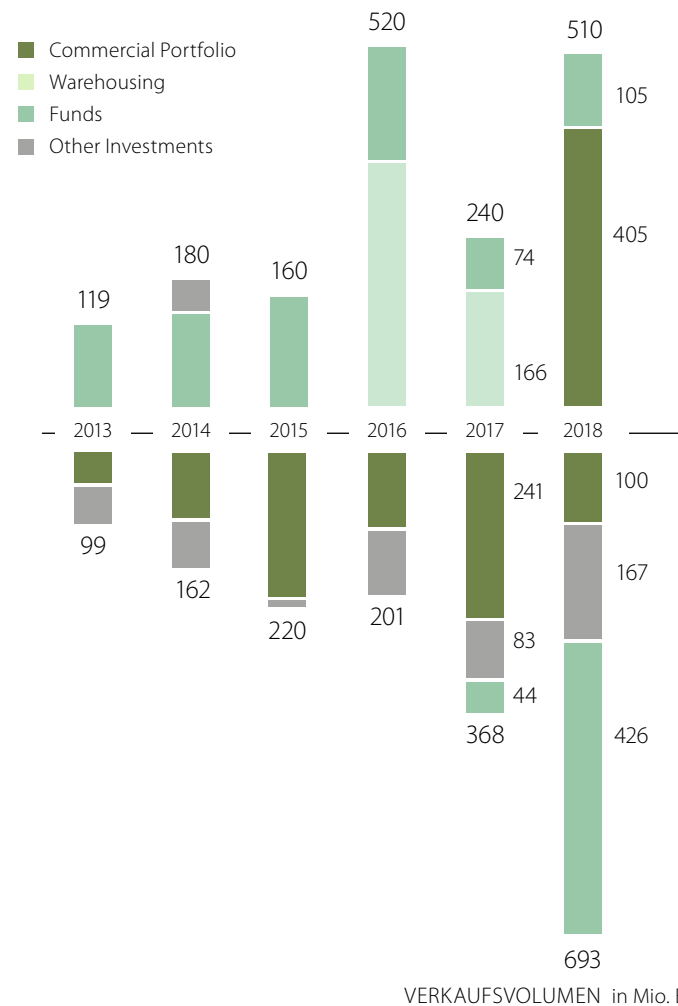
Zum anderen nutzen wir über unser weit gespanntes Netzwerk und dank unserer Objektkennntnis durch unser Immobilienmanagement in vielen Regionen und Teilmärkten einen Heimvorteil.

Weil unser Team auf allen Stufen der Wertschöpfungskette im deutschen Markt präsent ist und wir sowohl auf Käufer- wie auf Verkäuferseite sowie bei den Finanzierungspartnern einen guten Namen haben, gehören erfolgreiche Transaktionen zu unserem Tagesgeschäft.

Unter Einrechnung von
Anteilschein-Verkäufen betrug
das Transaktionsvolumen 2018
rund 1,2 Mrd. Euro.

A

ANKAUFSVOLUMEN in Mio. EUR



A

Was uns auszeichnet > **Timing + Kombinationsvermögen.**

- **Commercial Portfolio:** Bei unseren jüngsten Akquisitionen zur Ergänzung unseres Eigenbestands handelt es sich um Immobilien, deren Vorteilhaftigkeit für uns – dank hervorragendem Entwicklungspotenzial der Lage – bereits heute auf der Hand liegt. Wir stärken damit, nach umfangreichen Verkäufen der vorangegangenen Jahre, unser Commercial Portfolio als kontinuierliche Ertragsquelle.
- **Warehousing:** Wir haben Marktgelegenheiten genutzt, um uns im Voraus attraktive Objekte für Fonds zu sichern. Dazu hatten wir noch Ende 2017 geeignete Immobilien zunächst in den Eigenbestand gekauft. Alle vorab gesicherten Objekte sind 2018 restlos in die Startportfolien unserer neu aufgelegten Fonds eingebracht worden.
- **Funds:** Wir betreiben aktives Fondsmanagement und haben für unsere Fondsanleger im letzten Jahr verstärkt Chancen am Markt genutzt, um beachtliche Gewinne mit Verkäufen zu erzielen. Wie geplant sind auch zwei neue Fonds an den Start gegangen.
- **Other Investments:** Unser Vorhaben, Joint-Venture-Objekte abzubauen, haben wir mit Verkaufsvereinbarungen 2018 vollständig erreicht; 2019 findet der Übergang des letzten Objekts statt. Zudem haben wir über unser Aktienpaket an der TLG Immobilien AG eine vorteilhafte Verkaufsvereinbarung getroffen.

...die sich lohnen.

Mehrwert durch Dynamik im Bestand

- Unsere 2018 getätigten Verkäufe haben wir sehr deutlich über den zum 31.12.2017 festgestellten Marktwerten realisiert: und zwar zu durchschnittlich mehr als 50%.
- Mit Ankäufen haben wir 6,3 Mio. Euro an annualisierten Mieteinnahmen für unser Commercial Portfolio hinzugewonnen. Durch zwei Forward Deals kommen Mieteinnahmen in Höhe von weiteren mindestens 9,5 Mio. Euro jährlich ab Übergang in unser Portfolio hinzu.
- Im Fondsbereich haben wir vor allem dank der signifikant gewachsenen Transaktions-Fees und Verkaufserträge auf der nunmehr etablierten Trading-Plattform im Vergleich zum Vorjahr den FFO-Beitrag nahezu verdreifacht.
- Der Marktwert unseres betreuten Immobilien- und Beteiligungsvermögens wuchs durch unser Asset Management von 4,4 Mrd. auf 5,6 Mrd. Euro. Die Anzahl der Objekte sank von 182 auf 178.
- Aus der Weiterplatzierung unserer TLG-Aktien fließen uns 2019 neben der Dividende Mittel in der Größenordnung von 376 Mio. Euro zu, die uns für weiteres eigenes Wachstum zur Verfügung stehen.

Expertise auch für Exits.

Was uns auszeichnet >

Fungibilität auf der Fondsplattform. |||||

Auf unserer Fondsplattform 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 Fondsvermögen aktiv zu managen. Unsere Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, hat 2018 eindrucksvolle Erfolge gezeigt.

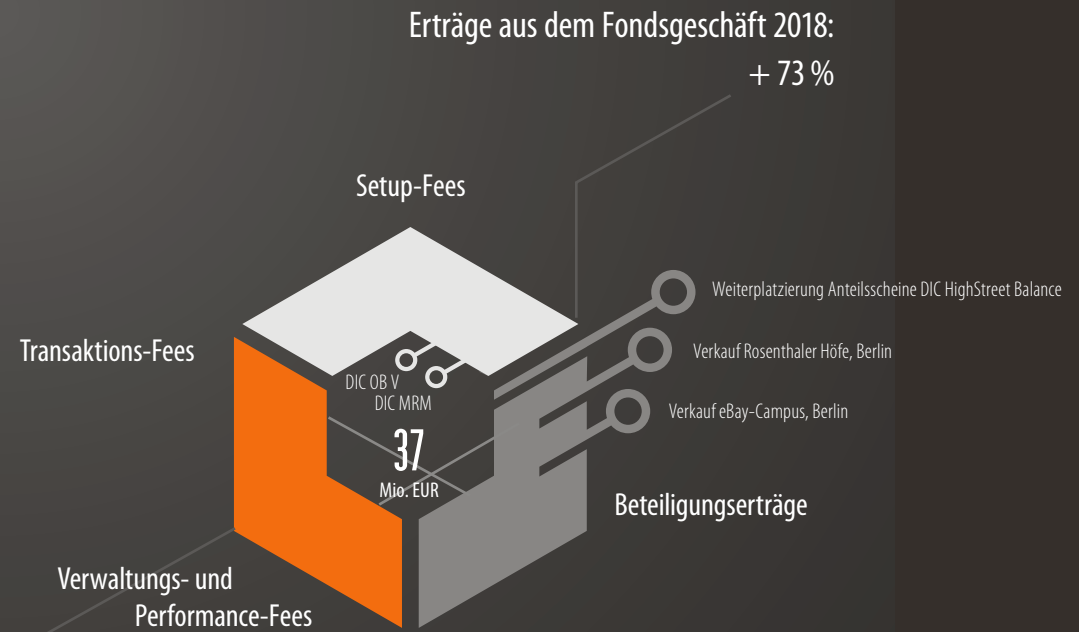
2018 betrug das Transaktionsvolumen auf unserer Fondsplattform mehr als eine halbe Milliarde Euro.

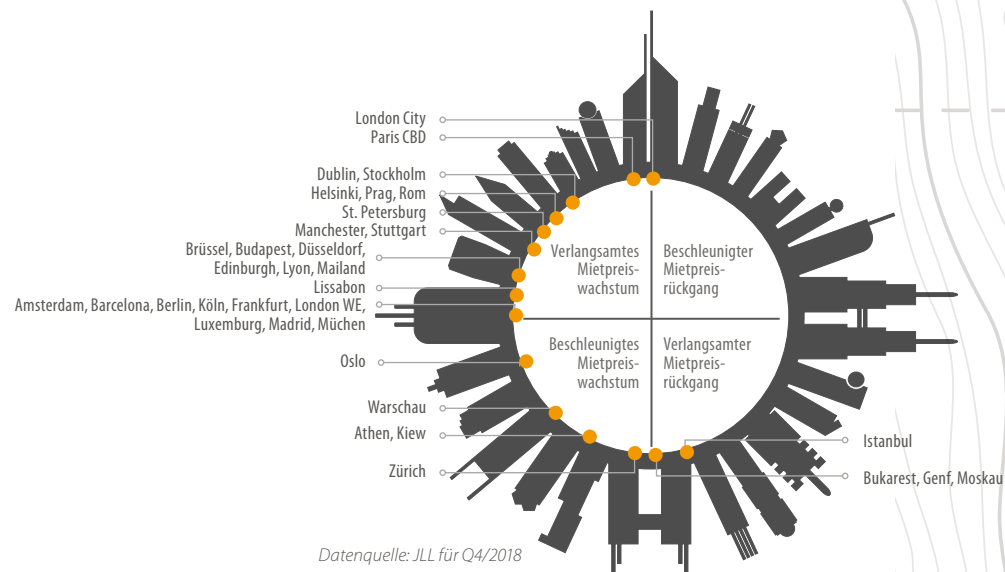
Transaktionsvolumen auf der Fondsplattform 2018:

697
Mio. EUR

Im März 2018 haben wir erstmalig einen von uns gemanagten Fonds – den 2012 aufgelegten DIC HighStreet Balance – im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs an einen institutionellen Investor weiterplatziert. Mit dem Anteilscheinverkauf haben wir eine für unsere Fondsinvestoren attraktive Exit-Möglichkeit realisiert, nicht zuletzt unter dem Aspekt der Transaktionskosteneffizienz. Zudem haben wir zwei Fondsimmobilen in Berlin so weiterverkauft, dass unsere Fondsinvestoren über einen sehr deutlichen Kaufpreisaufschlag zum Verkehrswert von der dynamischen Entwicklung in der Hauptstadtregion profitieren konnten.

Für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung von Verkaufstransaktionen flossen uns signifikante Managementgebühren zu.





Erfahren im Markt...

„Aktuell wirken sich die ökonomischen Rahmenbedingungen günstig auf die größten 127 Büroimmobilienmärkte in Deutschland aus: Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben nicht nur 2017, sondern konstant über die letzten Jahre die Nachfrage nach Büroflächen sukzessive erhöht. (...) Der Trend bei der Beschäftigungsentwicklung ist weiterhin positiv und die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch in diesem Jahr erfreulich, aber nicht euphorisch entwickeln.“

aus: *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018* des Rates der Immobilienweisen, Hrsg. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) 2018

„Die gedämpften Erwartungen der europäischen Immobilieninvestoren an das Jahr 2019 sprechen dafür, dass die professionellen Anleger die Herausforderungen und Risiken der spätzyklischen Marktphase deutlich wahrnehmen und keine Experimente eingehen. Für die Immobilienbranche im Ganzen kann das durchaus als gutes Zeichen für ein pflichtbewusstes Risikomanagement gewertet werden.“

Olaf Janßen, Leiter Immobilienresearch Union Investment, anlässlich Veröffentlichung der *Immobilien-Investitionsklima-Studie II/2018* im Januar 2019



...mit beständig hohem Wirkungsgrad.

Vorteile unserer diversifizierten Ertragssäulen

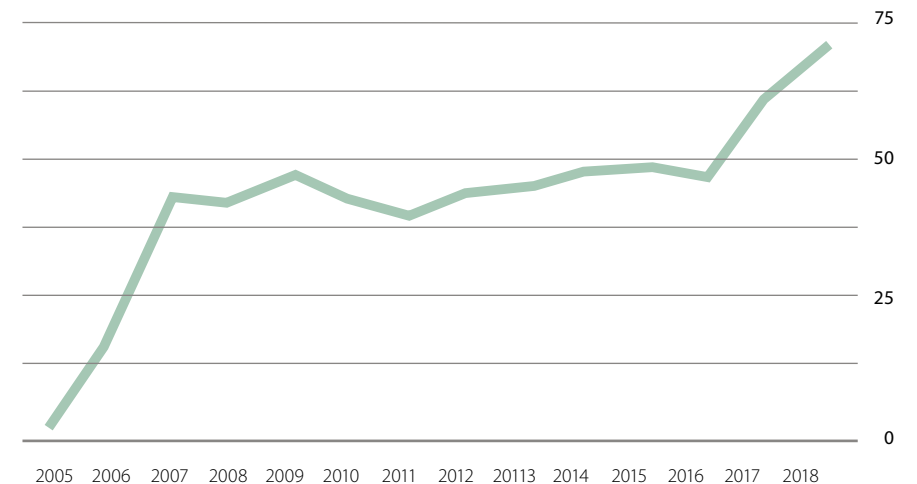
- Robustheit bei zyklischen Marktschwankungen
- kontinuierliche, stabile Cashflows
- Feintuning der Markt- und Risikoexposition anhand laufender Balance der Segmente
- effektive Auslastung der Immobilienmanagement- und Bestandsentwicklungs-Kapazität, unabhängig von Eigentümerschaft
- flexible Nutzung von aktuellen Chancen
- hohe Kapital- und Know-how-Effizienz
- verlässliche jährliche Gesamtrendite

Was uns auszeichnet > **Wir fahren zuverlässig hybrid.**

Als Gewerbeimmobilieninvestor und -manager in Deutschland blicken wir auf eine kontinuierlich positive Leistungsbilanz zurück. Unser Unternehmen produziert seit Jahren zuverlässig hohe FFO-Ergebnisse: seit dem Börsengang mehr als 50 Quartale in Folge.

Unser einzigartiges hybrides Geschäftsmodell lebt von stabilen Erträgen aus der intensiven Bewirtschaftung von Eigenbestand und der Trading-Plattform im Fondsbereich, ergänzt durch ein wachsendes Drittgeschäft.

FFO in Mio. EUR



Seit Beendigung eigener großer Projektentwicklungs-Aktivitäten und dem gleichzeitigen Aufbau von Fondsgeschäft, mieterorientierter Repositionierung im Bestand sowie Drittgeschäft haben wir unsere beständig positive Leistungsbilanz nochmals verstärkt und auf ein neues Niveau gehoben.

Wir schaffen mehr Transparenz...

Als im Prime Standard der deutschen Börse gelistetes Unternehmen sind wir hohen Publizitätsstandards verpflichtet und berichten quartalsweise unsere Positionen und Ergebnisse an unsere Aktionäre und Analysten. Darüber hinaus orientieren wir uns freiwillig an den Standards der European Public Real Estate Association (EPRA), um eine bessere Vergleichbarkeit unserer Zahlen mit anderen Immobilienunternehmen herzustellen.



Mit dem Geschäftsbericht 2017 haben wir weitere Kennziffern nach EPRA-Standard eingeführt, um die Aussagekraft unseres Zahlenwerks im Kontext der Immobilienwirtschaft zu erhöhen.

Der Bericht ist von der EPRA für die konsequente Weiterentwicklung der Finanzkommunikation mit der Auszeichnung „Most improved Annual Report“ gewürdigt worden und erhielt einen „Silver Award for Financial Reporting“.



Im Juli 2018 wurde der Geschäftsbericht 2017 branchenübergreifend in die Top-40 der deutschen Geschäftsberichte bei den internationalen LACP Vision Awards gewählt und mit globalem Gold sowie einer Sonder-Auszeichnung für herausragende kommunikative Umsetzung ausgezeichnet.



...mit schnellerem Reporting.

Was uns auszeichnet >

Wir publizieren Wesentliches früher.

Wir haben in den letzten 18 Monaten unsere Accounting-Routinen weiter beschleunigt und verbessert, sodass wir unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse früher als die meisten anderen deutschen Immobilienunternehmen offenlegen.

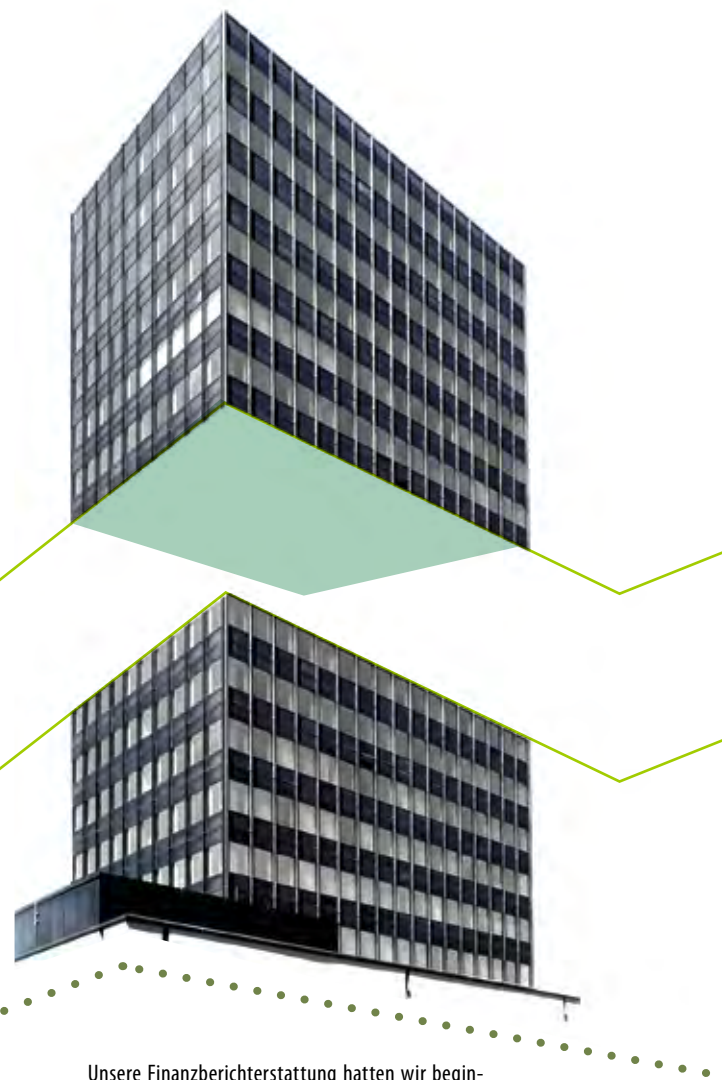
- Am 9. Februar 2018 legten wir unseren Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr vor. Damit lieferten wir unsere testierten Zahlen als schnellstes deutsches Immobilienunternehmen und als erstes Unternehmen im SDAX.
- Die Termine unserer Quartalsberichte und -mitteilungen erfüllen Best-Practice-Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Index.
- Mit unserer Hauptversammlung am 16. März 2018 haben wir das schnellstmögliche Tempo für die Vorbereitung und Einberufung einer Jahreshauptversammlung in unserer zwölfjährigen Börsenhistorie an den Tag gelegt.

Ende Juni 2018 haben wir unseren sechsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Dabei kam das neue Rahmenwerk GRI Standards der Global Reporting Initiative einschließlich zusätzlicher Angaben zum Immobiliensektor (CRESS) zum Einsatz.

Auch den vom europäischen Immobilienverband EPRA aufgestellten Reporting-Kriterien für Nachhaltigkeitsberichte wurde Rechnung getragen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 wurde im September 2018 mit dem EPRA Sustainability Award in Silber ausgezeichnet und war damit zum sechsten Mal in Folge unter den jährlichen Preisträgern.

Unsere Finanzberichterstattung hatten wir beginnend mit dem Halbjahresbericht 2017 an unser einzigartiges hybrides Geschäftsmodell angepasst und berichten unsere Erträge zusätzlich differenziert nach den Geschäftssegmenten Commercial Portfolio, Funds und Other Investments.

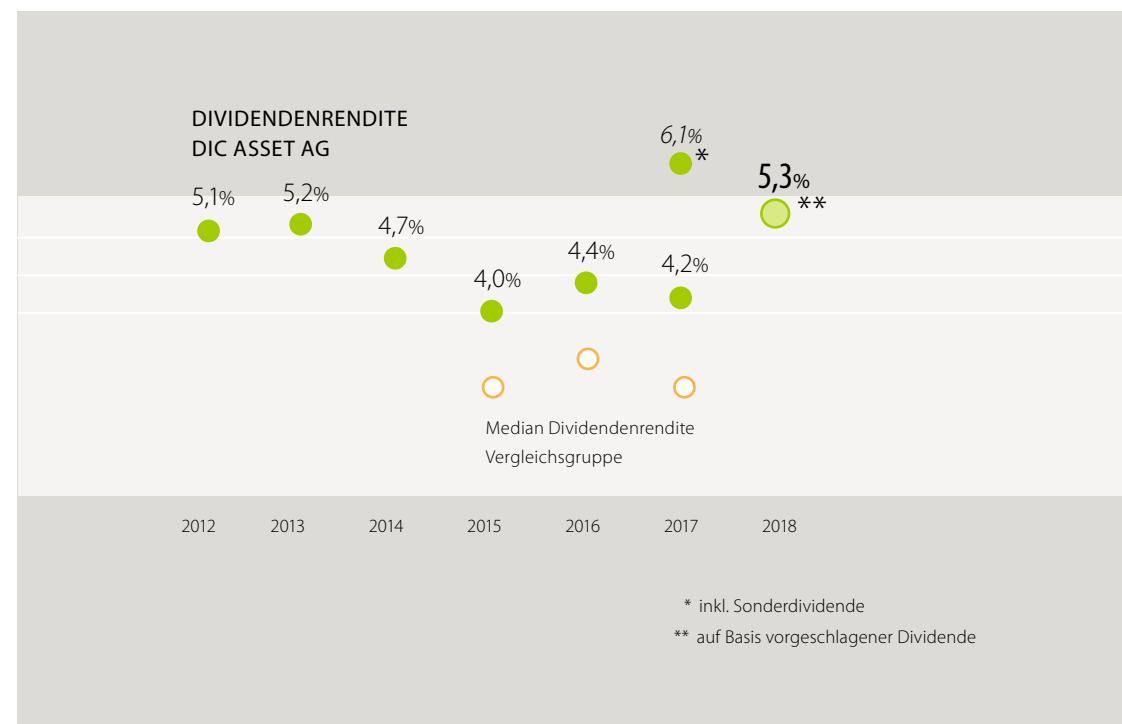


Was uns auszeichnet > Nachhaltig attraktive Ausschüttungen.

Die DIC Asset AG-Aktie ist ein Top-Dividendenwert – und das höchst verlässlich: Seit vielen Jahren erhalten unsere Aktionäre auf Basis der Ertragskraft und des erfolgreichen Geschäftsmodells des Unternehmens eine attraktive Ausschüttung.

Von den Peer-Group-Aktientiteln im deutschen Immobiliensektor setzt sich die DIC Asset AG in den letzten Jahren durch eine kontinuierlich überdurchschnittliche Dividendenrendite ab.

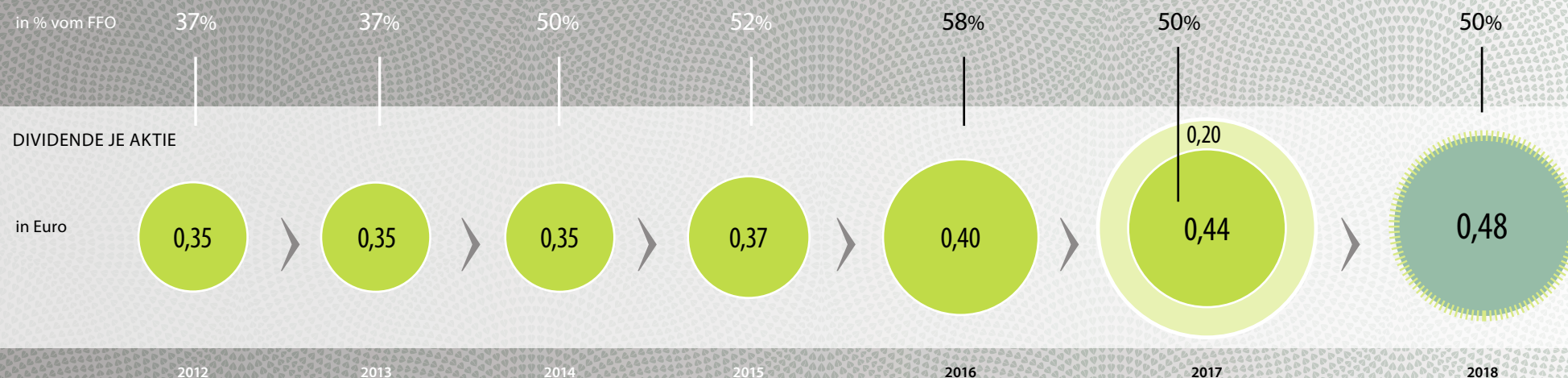
Eine Top-Dividende.



2018 war die DIC Asset AG mit einer Dividendenrendite von 6,1 %, bezogen auf den Schlusskurs des Geschäftsjahres 2017 eines der dividendenstärksten Unternehmen im SDAX .
Auch unter Herausrechnung der gezahlten Sonderdividende ergab sich eine höchst wettbewerbsfähige Dividendenrendite deutlich über dem Branchendurchschnitt.

Für das Geschäftsjahr 2018 schlagen wir eine um annähernd 10 % erhöhte reguläre Dividendenausschüttung von 0,48 Euro vor – das entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 50 % des FFO je Aktie.

Wie im Vorjahr bieten wir unseren Aktionären die Wahl zwischen Barausschüttung und Aktiendividende.



Mit einer Dividendenrendite von rund 5,3 % bezogen auf den Jahresschlusskurs gehört die DIC Asset AG damit wiederum zu den renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutsche Standardaktien unter Druck

Für die deutschen Standardwerte war das Börsenjahr reich an Belastungsfaktoren. Nach einem freundlichen Auftakt mit einem Rekord von 13.597 Punkten Ende Januar stemmte sich der DAX bis in den Frühsommer gegen die weltwirtschaftspolitischen Tiefdruckzonen. Als stark außenhandelsabhängiger Index zeigte sich das Barometer der deutschen Top-30-Aktien überproportional empfindlich für Handelskonflikte und die im Laufe des Jahres zunehmenden Sorgen hinsichtlich einer weltwirtschaftlichen Abkühlung.

Zudem litten hoch gewichtete Branchen und multinationale Werte unter hausgemachten Problemen: etwa die Autoaktien unter dem Dieselskandal und Bankaktien unter Altlasten und der fortgesetzten Misere fehlender Ertragsquellen im Niedrigzinsumfeld. Der Pharmakonzern Bayer AG, traditionelles DAX-Schwergewicht, verlor im Zuge der Übernahme des US-Saattutriesen Monsanto und der Bedrohung durch die Glyphosat-Klagen innerhalb von einem Jahr rund 42 % seines Börsenwerts. Am letzten Handelstag des Jahres war der Index der Standardwerte auf 10.559 Punkte gefallen und büßte damit seit Jahresbeginn 18,3 %, beinahe ein Fünftel, ein.

BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	70.526.248 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	70.526.248
WKN / ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat / Streubesitz	58,8 %
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF, HSBC Trinkaus

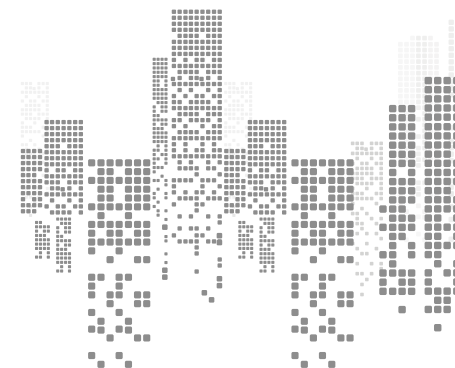
KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		2018	2017
EPRA-Net Asset Value je Aktie	Euro	15,40	13,12
FFO je Aktie	Euro	0,97	0,88
FFO-Rendite ⁽²⁾	%	10,7	8,4
Dividende je Aktie	Euro	0,48 ⁽³⁾	0,44
Sonderdividende je Aktie	Euro		0,20
Jahresschlusskurs	Euro	9,07	10,53
52-Wochen-Hoch	Euro	10,92	11,03
52-Wochen-Tief	Euro	8,76	8,96
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	640	722

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

(3) vorgeschlagen



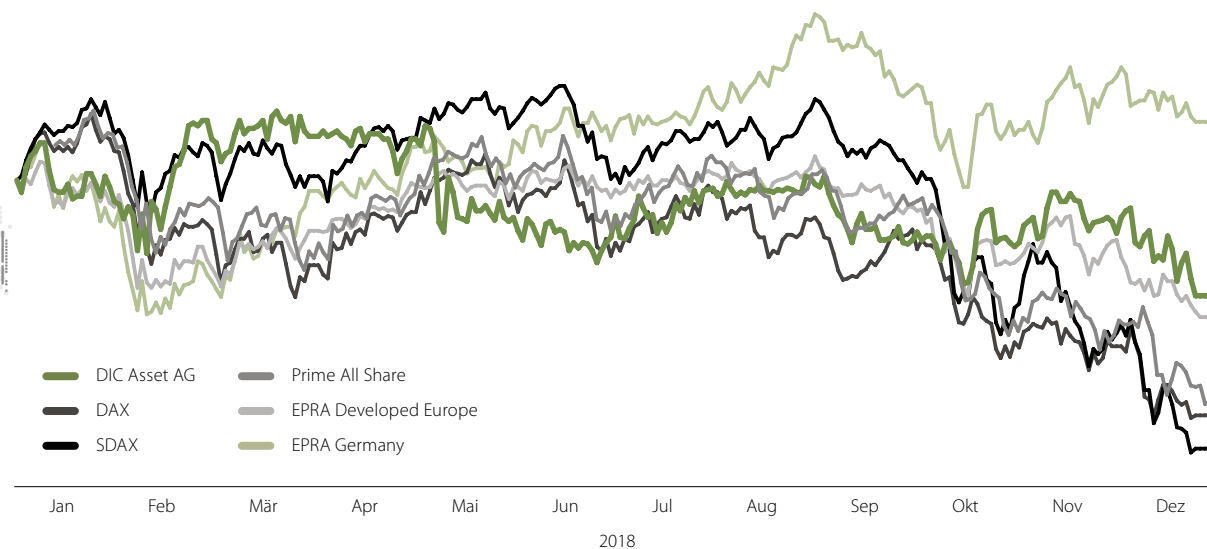
DIC Asset AG-Aktie im volatilen Marktumfeld fester als SDAX und Prime All Share

Die DIC Asset AG-Aktie startete mit 10,53 Euro per 30. Dezember 2017 in das Börsenjahr 2018 und erreichte Ende Februar ein Hoch von 10,92 Euro. Der Dividendenabschlag und die Ausgabe der erstmals offerierten Aktiendividende, durch die sich die Zahl der umlaufenden Aktien erhöhte, schlugen sich im Kursverlauf des zweiten Quartals nieder. Ab Mitte des Jahres notierte unsere Aktie relativ gut vor dem Hintergrund einer breiten, sich zum Jahresende be-

schleunigenden Abwärtsbewegung am Aktienmarkt. Der Schlusskurs am 28. Dezember 2018, dem letzten Handelstag des Jahres, betrug 9,07 Euro. Mit dem Rückgang um 13,9% schlug die DIC Asset AG-Aktie im Börsenjahr 2018 die deutschen Top-Standardindizes DAX (-18,3%), SDAX (-20,0%) und Prime All Share (-17,1%). Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende betrug die Wertentwicklung der Aktie im Gesamtjahr -7,8%.

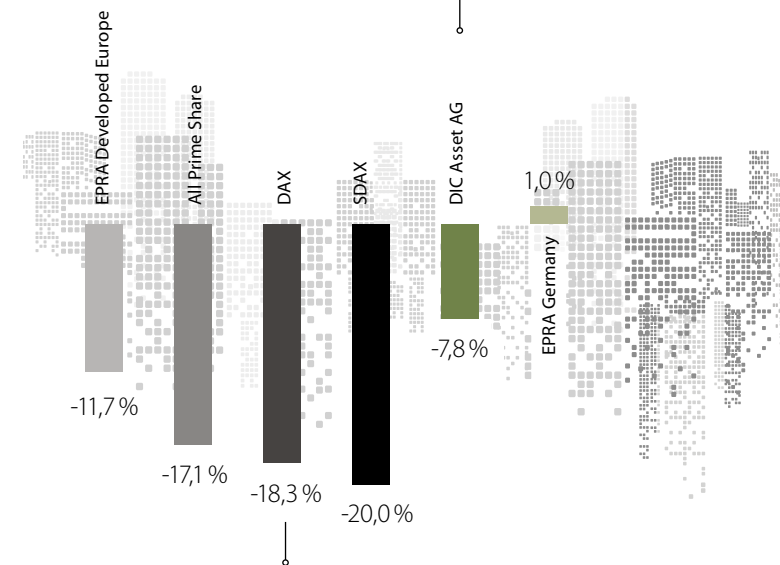
WERTENTWICKLUNG

(bei Wiederanlage der Dividende; indexiert)



DIC Asset AG-Aktie behauptet sich

Vor dem Hintergrund stark belasteter Standardwerte hat sich unsere Aktie im letzten Quartal klar vom Gesamtmarkt abgesetzt.



Leitindex DAX büßt fast ein Fünftel ein

Im Laufe des Jahres litten traditionell exportorientierte deutsche Unternehmen und multinationale Konzerne stark unter dem aufblühenden Handelsstreit zwischen den USA und China und den Streitigkeiten rund um den Brexit. Auch der Haushaltsstreit der EU-Kommission mit Italien und weltweit wachsende Konjunktursorgen belasteten die Börse.

Bestehende Anleihe erfolgreich aufgestockt, neue Anleihe überzeichnet

Mit Blick auf das weiterhin günstige Zinsumfeld wurde im März 2018 die im Juli 2017 begebene Unternehmensanleihe 17/22 im Rahmen einer Privatplatzierung erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro aufgestockt. Der Ausgabepreis konnte am oberen Ende der Vermarktungsspanne bei 102% festgelegt werden. Im April wurden die neu begebenen Schuldverschreibungen in die bestehende Notierung der Schuldverschreibungen mit der ISIN DE000A2GSCV5 in die Official List der Luxemburgischen Börse im regulierten Markt „Bourse de Luxembourg“ überführt.

Im Oktober 2018 haben wir eine weitere Anleihe sehr erfolgreich bei institutionellen Anlegern platziert. Das Orderbuch war, wie bei früheren Emissionen, innerhalb von wenigen Stunden überzeichnet. Das Volumen der Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 3,5% lag mit 150 Mio. Euro weit über der ursprünglich angestrebten Höhe von 100 Millionen Euro. Die Anleihe 18/23 ist ebenfalls an der Börse Luxemburg gelistet.

Die gelungenen Platzierungen bekräftigen zum wiederholten Male unser gutes Standing am Kapitalmarkt und bestätigen die hohe Akzeptanz der Anleger für das Instrument Unternehmensanleihe der DIC Asset AG.

Alle Anleihen verzeichneten im Jahr 2018 eine gute Handelsliquidität und notierten zum Jahresende zum oder über dem Ausgabekurs. Die im Prime Standard der Deutschen Börse AG gelistete Anleihe 14/19 notierte am 28. Dezember 2018 bei 101,9%. Die beiden im regulierten Markt „Bourse de Luxembourg“ notierten Anleihen 17/22 und 18/23 schlossen am 28. Dezember 2018 mit 100,4% bzw. 100,0%



BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

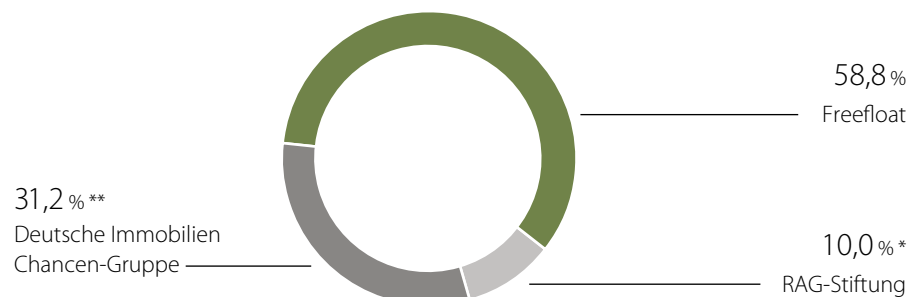
Name	DIC Asset AG- Anleihe 14/19	DIC Asset AG- Anleihe 17/22	DIC Asset AG- Anleihe 18/23
ISIN	DE000A12T648	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9
WKN	A12T64	A2GSCV	A2NBZG
Segment	Prime Standard für Unternehmens- anleihen, Deutsche Börse	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	4,625 %	3,250 %	3,500 %
Emissionsvolumen	175 Mio. Euro	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro
Fälligkeit	08.09.2019	11.07.2022	02.10.2023

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	2018	2017
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Jahresschlusskurs	101,9 %	104,0 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	1,92 %	2,18 %
DIC Asset AG-Anleihe 17/22		
Jahresschlusskurs	100,4 %	103,5 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,13 %	2,42 %
DIC Asset AG-Anleihe 18/23 – emittiert am 02.10.2018		
Jahresschlusskurs	100,0 %	–
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,50 %	–

Quelle: vwd group / EQS Group AG

AKTIONÄRSSTRUKTUR



* Mitteilungsstand März 2018

** Mitteilungsstand Dezember 2018

Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine grundsätzlich stabile Struktur auf, die überwiegend von nationalen und internationalen institutionellen Investoren geprägt ist. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im Dezember 2018 ihren Aktienanteil leicht aufgestockt und hält als Ankeraktionär aktuell 31,2% der Aktien. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an der DIC Asset AG beteiligt und hält aktuell 10,0% der Aktien.

Im Laufe des Jahres 2018 fanden einige meldepflichtige Veränderungen im Aktionärskreis statt. Die uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 189. So teilte uns die BrightSphere Investment Group mit, dass sie ihre Beteiligung von 3,0% an der DIC Asset AG weiterplatziert hat. Die BlackRock, Inc. meldete die Unterschreitung der Schwelle von 3%. Der Streubesitz liegt aktuell bei 58,8%.

Analysten sehen weiteres Potenzial

Das durchschnittliche Kursziel der sieben Analysten, die derzeit regelmäßig über unsere Aktie berichten, liegt bei 10,89 Euro und damit um 20% über dem Schlusskurs des Jahres 2018 (Verwendung des Mittelwerts der Bewertungsrange bei VictoriaPartners). Dabei bewegen sich die Bewertungen in einer Spanne zwischen 10,20 Euro und 12,50 Euro. Zwei Analysten geben eine Kaufempfehlung ab, während vier Analysten derzeit zum Halten der Aktie raten. Kein Institut rät zum Verkauf. Dies führen wir auch auf unseren kontinuierlichen Dialog und die Zusammenarbeit mit den Analysten und Investoren zurück, unter anderem im Rahmen regelmäßiger Roadshows und Konferenzen.



Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Hold	10,20
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	12,50
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold	10,75
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy	10,80
HSBC	Thomas Martin	Hold	10,50
ODDO BHF	Manuel Martin	Hold	10,40
VictoriaPartners	Bernd Janssen	–	10,60–11,60

Stand: Februar 2019

Kontinuierlich überdurchschnittliche Dividendenrendite

Als wichtiges Instrument unserer Finanzstrategie verfolgen wir 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 diversifizierten Portfolios und dem Wachstum zusätzlicher Erträge aus dem Management von Fondsimmobilien. Ergänzend liefert das Geschäftssegment Other Investments, in dem unsere Immobilien- und Finanzbeteiligungen und das Drittgeschäft zusammengefasst sind, attraktive Zusatzerträge.

Mit der Aufstockung unseres Commercial Portfolios durch renditestarke Zukäufe im Jahresverlauf 2018 haben wir wesentliche Weichen für die dauerhafte Stärkung von Ertragskraft und Cashflow der DIC Asset AG gestellt. Die Erträge aus dem Immobilienmanagement von Fondsimmobilien und Immobilien für Dritte stiegen um 62 % auf 33,6 Mio. Euro. Insgesamt konnten wir den FFO – unsere wichtigste operative Kenngröße – 2018 um 13 % steigern. An diesem starken operativen Ergebnis möchten wir unsere Aktionäre erneut angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Für das Geschäftsjahr 2018 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine gegenüber dem Vorjahr um annähernd 10 % erhöhte reguläre Dividendenausschüttung von 0,48 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 50 % des FFO je Aktie. Wie im Vorjahr bieten wir unseren Aktionären das Wahlrecht, die Dividende ausschließlich in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktiendividende“) zu erhalten. Mit einer Dividendenrendite von rund 5,3 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2018 gehört die DIC Asset AG damit weiter zu den renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 am 16. März 2018 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 Herr Eberhard Vetter in den Aufsichtsrat berufen. Für das Geschäftsjahr 2017 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr um 10 % angehobenen Dividende in Höhe von 0,44 Euro je Aktie. Darüber hinaus wurde die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie beschlossen, wodurch sich die Gesamt-Dividende insgesamt auf 0,64 Euro je Aktie belief und die Dividendenrendite auf Basis des Jahresschlusskurses bei über 6 % lag.

Vertrauensbeweis für die Aktie: Aktiendividende hervorragend angenommen

Im Rahmen der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 haben wir unseren Aktionären 2018 erstmalig angeboten, ihre Dividende in Form von Aktien zu erhalten. Bei einem Bezugspreis je neuer Aktie von 9,92 Euro und einem Bezugsverhältnis von 15,5:1 lag die Annahmequote bei rund 44 % der dividendenberechtigten Aktien. Insgesamt wurden 1.948.501 neue Aktien ausgegeben und im April 2018 in die Depots der Aktionäre überführt. Durch die hohe Akzeptanz der Aktiendividende wurde die Barausschüttung der Dividende von 43,9 Mio. Euro auf 24,5 Mio. Euro reduziert und rund 19 Mio. Euro Barmittel verblieben im Unternehmen. Das gezeichnete Kapital der DIC Asset AG erhöhte sich durch die Ausgabe der neuen Aktien auf 70.526.248 Euro und stieg damit gegenüber 2017 um 2,8 %.

2018

IR-Aktivitäten

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*	
17.09.	Roadshow	London
18.09.	Roadshow	Wien
19.09.	Roadshow	Amsterdam/Brüssel
21.09.	Roadshow	Hamburg/Düsseldorf
24.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
27.09.	Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

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

2019

IR-Kalender

Stand: Februar 2019

1. QUARTAL

08.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018*	
19.02.	13th ODDO BHF German Conference	Frankfurt
22.03.	Hauptversammlung	Frankfurt
28.03.	Commerzbank German Real Estate Forum	London

2. QUARTAL

03.04.	Bankhaus Lampe Deutschlandkonferenz	Baden-Baden
04/19	14th HSBC Real Estate Conference	Frankfurt
03.05.	Veröffentlichung Q1 2019*	

3. QUARTAL

01.08.	Veröffentlichung Q2 2019*	
23.–26.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
23.–26.09.	Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

06.11.	Veröffentlichung Q3 2019*	
11/19	DZ Bank Equity Conference 2019	

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.

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 an insgesamt vier Roadshowtagen und auf sieben Investorenkonferenzen. Darüber hinaus fand zum Jahresende eine separate Veranstaltung für 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 Wärtges 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, Nachhaltigkeit konsequent in unsere Geschäftsprozesse einzubinden. Wir orientieren uns dabei an international etablierten 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: Bereits zum sechsten Mal in Folge würdigte die EPRA das transparente Reporting in Anlehnung an ihre Empfehlungen und zeichnete den Nachhaltigkeitsbericht 2017 wie im Vorjahr mit dem EPRA Sustainability Award in Silber aus.

Geschäftsbericht als „Most Improved Annual Report“ ausgezeichnet

Das elfte Jahr in Folge haben wir für unsere Finanzberichterstattung in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten: Der Geschäftsbericht 2017 der DIC Asset AG erhielt von der EPRA im September 2018 für die konsequente Weiterentwicklung der Finanzkommunikation die Auszeichnung „Most Improved Annual Report“ und darüber hinaus den „Silver Award for Financial Reporting“. Bei den internationalen LACP Vision Awards – einem der weltweit größten Wettbewerbe der Finanzberichterstattung – wurde der Geschäftsbericht branchenübergreifend in die Top-40 der deutschen Geschäftsberichte gewählt und mit globalem Gold sowie einer Sonder-Auszeichnung für herausragende kommunikative Umsetzung geehrt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

MARKTLANDSCHAFT

ASSETMANAGEMENT-PLATTFORM

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

DIVERSIFIZIERTE 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 der Bewirtschaftung von Immobilien für Dritte liegt das betreute Immobilienvermögen bei 5,6 Mrd. Euro. Mit Management-Teams an sechs regionalen Standorten ist die DIC Asset AG deutschlandweit in allen wichtigen Märkten präsent.

Unser Geschäft gliedern wir in drei Segmente, aus denen wir mit unserem hybriden Geschäftsmodell diversifizierte Erträge erwirtschaften:

- Das Segment Commercial Portfolio (1,7 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 (1,8 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 Managementerträge.
- Das Segment Other Investments (2,1 Mrd. Euro) fasst die Bewirtschaftung von Immobilien ohne eigene Beteiligung (Drittgeschäft), Finanzbeteiligungen sowie – als auslaufende Engagements – Joint Ventures und Beteiligungen an Projektentwicklungen zusammen.

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

DEUTSCHE MARKTLANDSCHAFT: DEZENTRAL UND FACETTENREICH

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 am Main, 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.

ASSETMANAGEMENT- UND INVESTMENT-PLATTFORM: REGIONAL VERANKERT

Weil wir über unsere sechs Büros bundesweit tätig sind und damit gleichzeitig über eine hohe regionale Expertise verfügen, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen. Mit unserer eigenen Management-Plattform sind wir in der Lage, zügig Immobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis zu identifizieren, zu erwerben und nachhaltig zu managen. Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort.

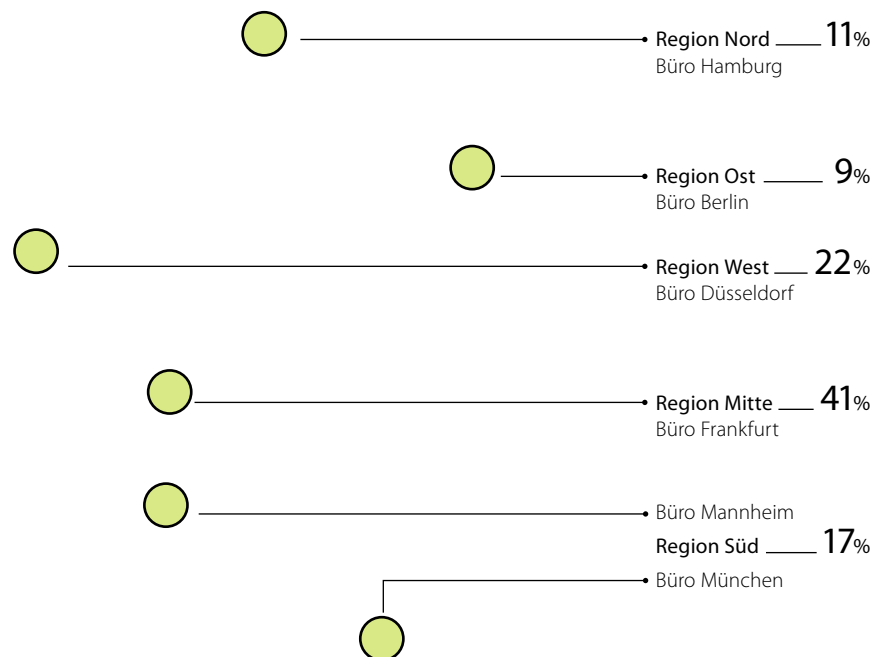
Wir investieren in Objekte in den Top-7-Immobilienhochburgen Deutschlands und in den regionalen Wirtschaftszentren mit einem risikoadjustierten Investment- und Management-Ansatz, der das Potenzial von A-Objekten in B-Lagen wie von B-Objekten in A-Lagen einbezieht. Unser von 114 eigenen Mitarbeitern im Asset- und Propertymanagement 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 am Main befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale. Von dort werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen.

REGIONALE AUFSTELLUNG

Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen



Rendite-Risiko-Balance

Wir investieren mit einem risikoadjustierten Investment- und Management-Ansatz, der das Potenzial von A-Objekten in B-Lagen wie von B-Objekten in A-Lagen einbezieht.

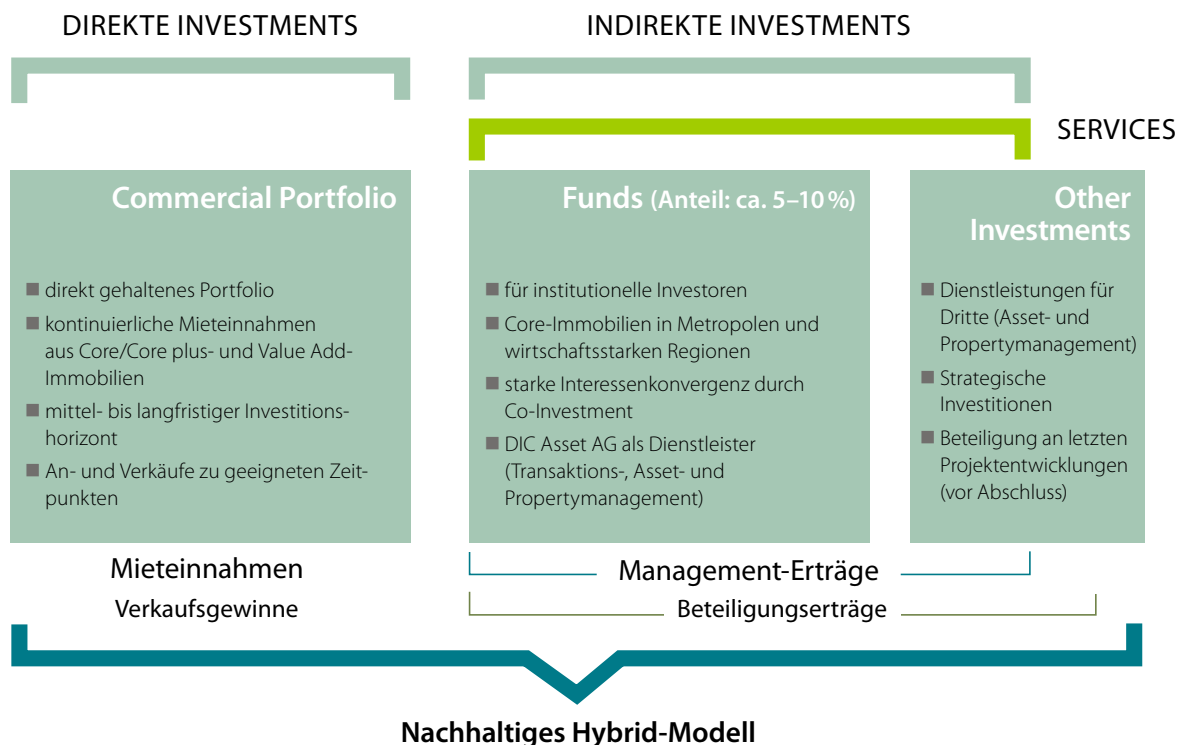
54%
in Bürometropolen

46 %
in regionalen Wirtschaftszentren

Basis: Mietflächen im Gesamtportfolio
(ohne Drittgeschäft)

DIVERSIFIZIERTE ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR: DURCHGÄNGIG PROFITABLES HYBRIDES GESCHÄFTS- MODELL

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.



Commercial Portfolio

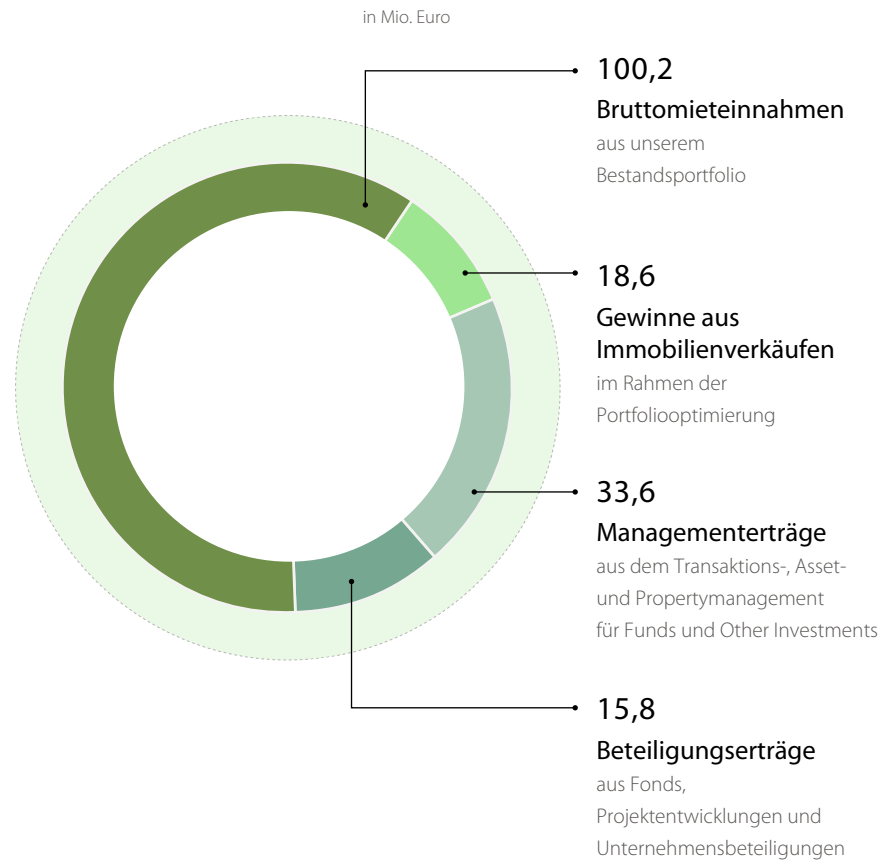
Im Segment Commercial Portfolio (1,7 Mrd. Euro) agieren wir als Eigentümer und Bestandshalter und erzielen langfristig stabile Mieteinnahmen, die einen kontinuierlichen Cashflow für das Unternehmen generieren. Zudem optimieren wir Bestandsobjekte durch aktives Vermietungsmanagement sowie Neupositionierung. Durch aktives Asset Management nutzen wir Wertsteigerungspotenziale in unserem Bestand und realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Funds

Im Segment Funds (1,8 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 vielversprechenden Wirtschaftsstandorten. Zudem erbringen wir im Bereich Funds als Dienstleister das Transaktions-, Asset- und Propertymanagement und erzielen dadurch kontinuierlich wachsende Management- und Beteiligungserträge.

Other Investments

Das Segment Other Investments (2,1 Mrd. Euro) fasst unser wachsendes Drittgeschäft, strategische Investments und die Beteiligung an den kurz vor Abschluss stehenden Projektentwicklungen MainTor in Frankfurt am Main und Junges Quartier Obersendling in München zusammen.



- Aus unserem Bestandsportfolio direkter Immobilieninvestments (Commercial Portfolio) erwirtschaften wir regelmäßige Mieteinnahmen aus langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert.
- Verkäufe aus den direkten Investments, mit denen wir die Portfoliostruktur optimieren und Gewinne realisieren – etwa nach Entwicklung und Neupositionierung von Objekten –, runden unsere Erträge aus dem Immobilienportfolio ab.
- Wir erzielen wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement, die in unserem Fondsgeschäft und unserem Drittgeschäft anfallen, und attraktive Managementgebühren bei Transaktionsaktivitäten für unsere Fonds.
- Hinzu kommen Beteiligungserträge, die wir aus Minderheitsbeteiligungen erzielen, grundsätzlich aus den von uns initiierten Fonds sowie zusätzlich aus Beteiligungen, die im Segment Other Investments zusammengefasst sind.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfolio-management- 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 136 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

Unter > www.dic-asset.de/investor-relations/CG ist die Erklärung zur Unternehmensführung im Internet 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 und 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 unserem mieternahen Objektmanagement 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 89 detailliert erläutert wird.

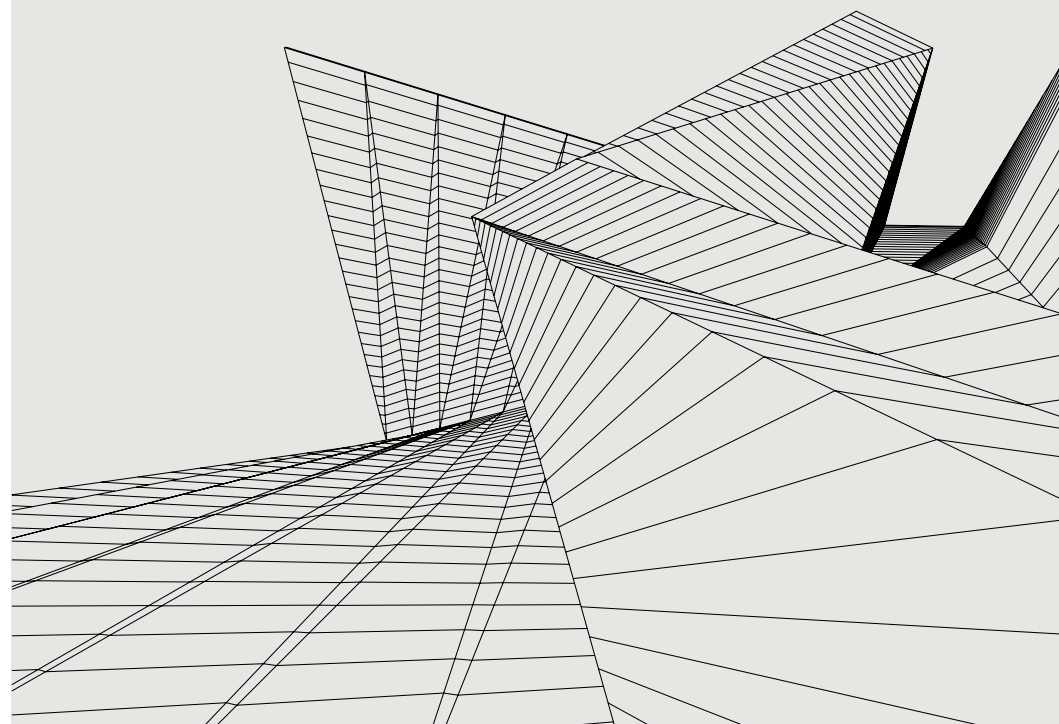
Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Um die vereinbarten Ziele zu überwachen, 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. Den FFO weisen wir seither separat aus 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 in einem transaktionsstarken Fondsgeschäft und 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.



DYNAMIK IM BESTAND

- Diversifizierte Ankaufsstrategie

Unser Investment-Mix – sowohl bei direkten Investments für unser Commercial Portfolio wie bei indirekten Immobilieninvestments für den Ausbau unseres Fondsgeschäfts – umfasst 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 Asset- und Propertymanagement bietet, Mehrwert zu generieren.

Ausgangspunkte 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.

- Kontinuierliche Verkäufe zur Optimierung

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.

WERTE SCHAFFEN

- Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien insbesondere auch durch Refurbishments zu heben. Wir beschäftigen eigene Teams für Entwicklungen im Bestand, die sich um Maßnahmen zur wertschöpfenden Repositionierung von Immobilien kümmern.

- Ausgezeichnete Vermietungskompetenz

Durch Neuabschlüsse, höhere Anschlussmieten und Abbau leerstehender Flächen leisten unsere Mitarbeiter im Vermietungsmanagement täglich einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung unseres Portfolios.

MEHR ERTRAG MIT FONDS

- Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger

Wir bieten institutionellen Fondsinvestoren unsere Investmentexpertise, ein breites Spektrum von Immobilienservices sowie individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an.

- Aktives Fondsmanagement und Ausbau der Trading-Plattform

Zum weiteren Ausbau unserer Erträge setzen wir auf ein weiter wachsendes Investment- und Transaktionsgeschäft im Fondsbereich. In das Fondsmanagement bringen wir sämtliche Stärken der DIC Asset AG effektiv ein. Dazu zählen neben unserer Kompetenz in der Immobilienbewirtschaftung insbesondere auch unsere Transaktionsexpertise und die hervorragende Vernetzung im Markt, um Fondsbeteiligungen aktiv zu managen.

MULTIPLIKATION IM DRITTGESCHÄFT

- Effektive Auslastung unserer Immobilien-Expertise

Wir setzen unser vorhandenes profundes Immobilien-Know-how in einem wachsenden Drittgeschäft ein und erzielen mit der Übernahme von Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende Managementerträge. Mit qualifiziertem Know-how und niedrigem Kapitaleinsatz diversifizieren wir so unsere Ertragsquellen kontinuierlich weiter und verstetigen so die Ertragsströme unseres Geschäfts.

- Verlängerung der Wertschöpfung

Unsere Markt- und Objektkennntnis bieten wir auch den Erwerbern von Immobilien aus unserem Bestand und unserem Beteiligungsportfolio an. Wir generieren damit Mehrwert aus unserem vorhandenen Know-how rund um die Immobilie für die neuen Eigentümer und verlängern unsere Wertschöpfung durch qualifiziertes Immobilienmanagement.

STARKES FINANZFUNDAMENT

- Optimierung Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung basiert, ist das starke Rückgrat unserer strategischen und operativen Aktivitäten. Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem Wachstum von Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament stetig zu optimieren. Damit erreichen wir eine nachhaltige und tragfähige Finanzarchitektur. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

Was uns auszeichnet

Fundament unserer Arbeit sind unsere eigenen Stärken im Asset- und Propertymanagement sowie im Transaktionsmanagement – unabhängig vom Eigentum an der Immobilie.

STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2018

- Wachstum Transaktionsvolumen: mit 1,2 Mrd. Euro bis dato höchster Umschlag in der Unternehmensgeschichte
- Wachstum Assets under Management: plus 27 %
- Wachstum Managementerträge: plus 62 % aus dem Fonds- und Drittgeschäft
- Stärkung Bestandsentwicklungs-Ressourcen: Ausbau Entwicklungsteam
- Senkung Verschuldungsgrad: Reduzierung um 390 Basispunkte
- Fortsetzung attraktive Dividendenpolitik: Steigerung Dividendenvorschlag um annähernd 10 %

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 2018 hat die DIC Asset AG die Ertragskraft und Dynamik ihres einzigartigen hybriden Geschäftsmodells erneut eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Geprägt war das Geschäftsjahr durch ein sehr intensives Transaktionsgeschäft, das mit deutlichem Fokus auf die Chancenverwertung im Marktkontext zu einem historisch hohen Transaktionsvolumen geführt hat, mit äußerst attraktiven Ergebnisbeiträgen.

Unsere deutschlandweit agierendes Transaktionsteam hat mit einem Ankaufovolumen von rund 510 Mio. Euro die Prognose von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Dabei haben wir insbesondere für unser Commercial Portfolio attraktive Chancen genutzt, um die Ertragskraft des Portfolios dauerhaft zu stärken und die Qualität deutlich zu steigern. Gleichzeitig haben wir das geplante Verkaufsvolumen von 100–120 Mio. Euro durch Verkäufe im Volumen von rund 100 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio erfolgreich umgesetzt und damit ebenfalls die Portfoliooptimierung weiter vorangetrieben.



Neben zusätzlichen Mieteinnahmen durch die neu akquirierten Objekte trug insbesondere die erfolgreiche Arbeit unserer Vermietungs-Teams, die die Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio like-for-like um 2,7 % steigern konnten, dazu bei, dass die Bruttomieteinnahmen mit 100,2 Mio. Euro die unterjährig auf 98–100 Mio. Euro angehobenen Prognose übertrafen.

Diversifizierte Ertragsstrukturen haben für ein erneut sehr erfreuliches Ergebnis unserer Geschäftstätigkeit gesorgt.

Die Etablierung unserer Trading-Plattform im Fondsgeschäft zahlt sich aus. Wir konnten 2018 erhebliche Erträge aus der Strukturierung von Transaktionen von Fondsimmobilen generieren. Auf Verkäuferseite haben wir zum einen zwei Immobilien aus Bestandsfonds sehr erfolg-

reich verkauft und zum anderen über einen Anteilsscheinverkauf eine vorteilhafte Exitmöglichkeit für Fondsinvestoren realisiert. Ankäufe mit einem Volumen von rund 105 Mio. Euro für bestehende Fonds rundeten das Transaktionsgeschehen im Fondsgeschäft ab, das mit einem Gesamtvolumen von rund 530 Mio. Euro (Vorjahr rund 120 Mio. Euro) zu einem signifikanten Ertragswachstum beitrug. Darüber hinaus hat unser Fondsmanagement-Team zwei weitere Fonds strukturiert – den DIC Office Balance V und den DIC Metropolregion Rhein-Main-Fonds –, in die Startportfolien im Volumen von rund 166 Mio. Euro eingebracht wurden.

Der strategische Umbau des Segments Other Investment verläuft nach Plan. Der Ergebnisbeitrag des wachsenden Drittgeschäfts stieg 2018 planmäßig weiter an, ebenso das betreute Immobilienvermögen des Drittgeschäfts, das sich im Jahresvergleich mehr als verdoppelte. Zudem konnten wir 2018 die letzten verbliebenen Joint Ventures verkaufen und haben darüber hinaus im Dezember die Veräußerung unserer Beteiligung an der TLG Immobilien AG vertraglich vereinbart. Die Transaktion wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 erfolgen, der daraus resultierende erhebliche Erlös eröffnet uns Potenzial für weiteres Wachstum.

Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die wachsende Qualität des Commercial Portfolios hatten dazu geführt, dass wir nach drei starken Quartalen bereits im Oktober die Prognose für die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns – das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) – von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehoben haben und diese Einschätzung zum 31. Dezember 2018 mit einem FFO von 68 Mio. Euro erreichten.

Durch das Wachstum der Assets under Management über alles Geschäftssegmente von 4,4 Mrd. Euro auf 5,6 Mrd. Euro haben wir das Fundament für stabile und nachhaltige Cashflows erneut deutlich verbreitert. Unser hybrides Geschäftsmodell erweist sich mit seiner diversifizierten Ertragsstruktur als robust, skalierbar und flexibel. Das Konzernergebnis lag mit 47,6 Mio. Euro zwar unter dem Vorjahresergebnis (2017: 64,4 Mio. Euro), letzteres war allerdings stark durch den Einmaleffekt in Höhe von 19,3 Mio. Euro aus dem Tausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien an der TLG Immobilien AG beeinflusst – für den wir eine Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie ausgeschüttet hatten.

Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektive wollen wir eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte reguläre Dividende von 0,48 Euro je Aktie ausschütten.

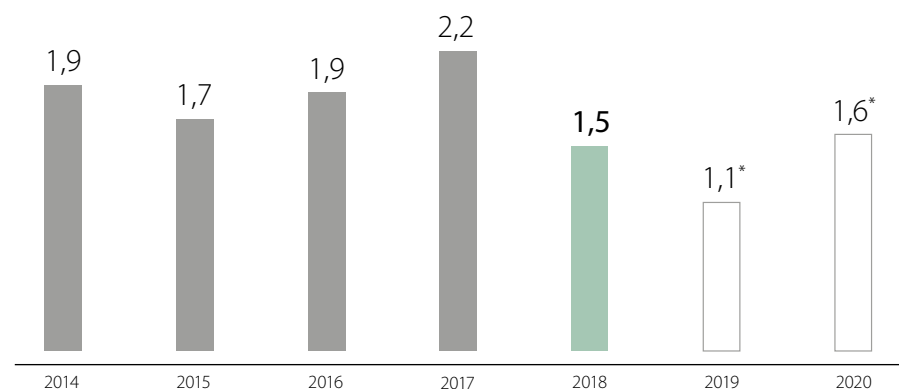
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach einer anhaltend freundlichen Konjunktorentwicklung – bis Mitte 2018 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt 15-mal in Folge im Vergleich zum Vorquartal und verzeichnete damit die längste Aufschwungsphase seit 1991 – trübten vor allem die Sorge vor einer Eskalation der internationalen Handelsstreitigkeiten und politischen Unwägbarkeiten in einigen Ländern Europas das bis dahin sehr positive Wirtschaftsklima ein. In Europa zeigten sich die Konjunkturindikatoren 2018 schwächer als von den Ökonomen erwartet, und auch in Deutschland kühlte die Stimmung quer durch alle Branchen mit Ausnahme des Baugewerbes ab. Trotz der gedämpften Dynamik und belastender Sonderfaktoren konstatieren die volkswirtschaftlichen Analysten allerdings eine gute Verfassung der deutschen Wirtschaft und beurteilen den Zuwachs im BIP von 1,5 % sowie den Ausblick auf die kommenden zwei Jahre als normalisiertes Tempo nach Jahren der Hochkonjunktur.

BIP-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, *Prognose ifo Institut

➡ Wirtschaft in Deutschland wächst trotz Belastungsfaktoren

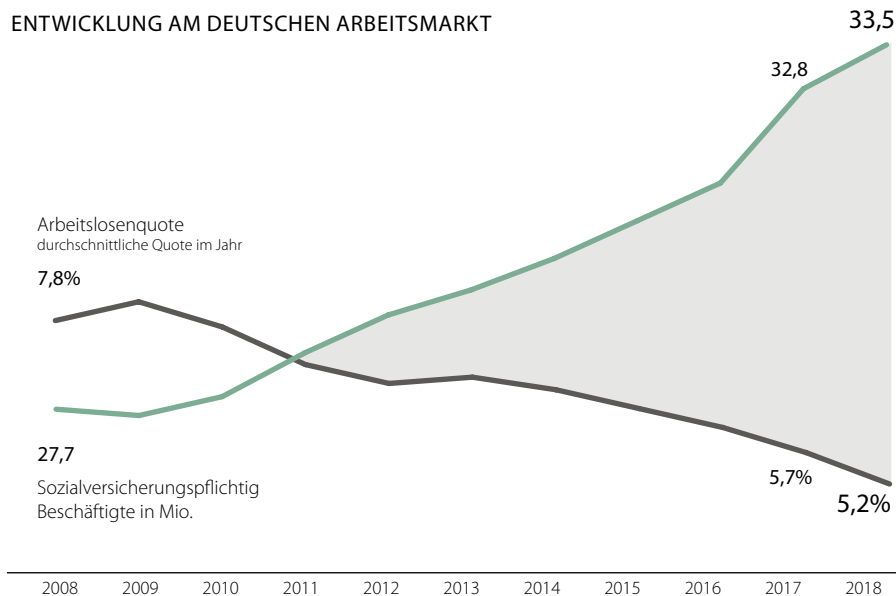
Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wuchs im ersten Quartal 2018 um 0,4 %, im zweiten um 0,5 % und zeigte sich vom internationalen Handelsstreit, der Diskussion um Strafzölle sowie von weiteren politischen Differenzen zunächst kaum beeindruckt. Im dritten Quartal schrumpfte die Wirtschaftsleistung dann gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %. Dabei belasteten zwei Sonderfaktoren das Geschehen in Deutschland: zum einen die Probleme der deutschen Automobilindustrie im Zusammenhang mit neuen Testverfahren und der Bewältigung der Dieselkrise, zum anderen die Einschränkung der Binnenschifffahrt auf produktionslogistisch bedeutenden Versorgungsrouten infolge ungewöhnlich niedriger Wasserstände. Im vierten Quartal schließlich verbuchte die deutsche Wirtschaft einen moderaten Zuwachs von 0,3 %. Positive Impulse gaben im Gesamtjahr vor allem die Unternehmensinvestitionen, doch auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kräftig.

➡ Unterschiedliche Sensitivitäten je nach Globalisierungsgrad

Die Stimmungsindikatoren zeigten im Jahresverlauf ein zunehmendes Bewusstsein für die hohe internationale Unsicherheit und nachlassende Dynamik der globalen Konjunktur: Im Dezember 2018 war der ifo-Geschäftsklimaindex den vierten Monat in Folge rückläufig und markierte mit 101,0 den niedrigsten Stand seit Dezember 2016. Sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima merklich abgekühlt, lediglich im Bauhauptgewerbe blieb die Stimmung auf dem sehr hohen Niveau.

Das Risiko einer weltwirtschaftlichen Talfahrt als Folge des Handelskonflikts zwischen den großen Volkswirtschaften belastet naturgemäß primär die großen Industriekonzerne, Unternehmen mit weltweiten Verflechtungen und deren Zulieferer. Die jüngsten Zahlen weisen nach jahrelangem Boom auf einen schwachen Export der deutschen Unternehmen hin. Im Jahresvergleich der Außenhandelszahlen stiegen allerdings die Importe im November um 3,6 %, was auf eine höhere Inlandsnachfrage und einen wachsenden Anteil der Binnenwirtschaft am wirtschaftlichen Geschehen schließen lässt. Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute revidierten ihre früheren Hochrechnungen für das Wirtschaftswachstum im Kalenderjahr 2018 und korrigierten auch ihren Ausblick für das Jahr 2019 nach unten. Als zentrales Risiko sehen die Ökonomen eine weitere Eskalation der Handelskonflikte und der weiter unklaren Zukunft der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Großbritannien und der EU.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Zusätzliche Belastungen bestehen im Europa-Kontext in einer durch die Protestbewegung ausgelösten Abkehr Frankreichs von Reformen und einer weiteren Destabilisierung der Wirtschaft in der Türkei. Verschärfte Finanzierungsbedingungen betreffen Akteure in Schwellenländern mit ungewisser Wirtschaftsperspektive, und die Risiken der Veränderung von Kapitalströmen können in global vernetzten Märkten sehr kurzfristig zu Kettenreaktionen führen.

Allerdings betonen die Wirtschaftsforscher auch, dass Sorgen vor einer Rezession in Bezug auf Deutschland übertrieben sind und sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Hochkonjunktur lediglich normalisiert. So lagen die im Dezember 2018 abgegebenen BIP-Prognosen für das Jahr 2019 zwischen 1,1 % und 1,8 % und für das Jahr 2020 zwischen 1,6 % und 2,0 %.

➤ Binnenkonsum und Beschäftigungszuwachs treiben die Wirtschaft um

Garant für das weitere Wachstum soll die Nachfrage im Inland bleiben – vor allem der private Konsum und die Bauausgaben. Auch der expansive Dienstleistungssektor und die Impulse vom Arbeitsmarkt tragen weiter zum positiven Ausblick bei. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind 2018 weiter kräftig gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wuchs die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt um 562.000 auf 44,83 Millionen Personen. Der Großteil der neuen Stellen entstand im sozialversicherungspflichtigen Bereich. Gegenüber dem Vorjahr war hier ein Plus von 705.000 Stellen oder 2,2 % zu verzeichnen. Am stärksten beteiligt waren das verarbeitende Gewerbe und qualifizierte Unternehmensdienstleistungen, Abnahmen gab es lediglich bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistern, die im Zuge von Digitalisierung und Kostendruck seit längerem zum Stellenabbau tendieren, und bei der Arbeitnehmerüberlassung. Die Bundesregierung rechnet auch für die kommenden Jahre mit einem anhaltenden Wachstum der Zahl der Beschäftigten in Deutschland. Gemäß den Herbstprojektionen, die Mitte Oktober 2018 vorgestellt wurden, soll die Zahl der Erwerbstätigen bis 2020 um gut 1,3 Millionen zulegen, die der Arbeitslosen um rund 400.000 sinken und die Erwerbslosenquote auf 4,8 % fallen.

➤ EZB sendet Signale für allmähliche Rückkehr zu geldpolitischer Normalität

Um Unsicherheit aus dem Markt zu nehmen, entschlossen sich die Währungshüter im Juni 2018 zu einem weiterreichenden Leitzinsausblick: Demnach geht die EZB davon aus, dass die Leitzinsen zumindest bis über den Sommer 2019 unverändert bleiben werden. Der seit März 2016 bei 0 % liegende Leitzins im Euroraum, zu dem sich Geschäftsbanken bei der Notenbank Geld leihen können, blieb 2018 unverändert auf der historischen Tiefstmarke. Auch der Strafzins auf Einlagen von Geschäftsbanken bei der EZB blieb unverändert bei 0,4 %. Dagegen fuhr die EZB ihr billionenschweres Programm zum Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen („Quantitative Easing“) sukzessive zurück. Im September halbierte sie die monatlichen Anleihekäufe von 30 Mrd. Euro auf 15 Mrd. Euro, und auf ihrer Sitzung am 13. Dezember 2018 beschloss die EZB die Beendigung ihres Programms zum Jahresende 2018, dessen Gesamtvolumen sich auf rund 2,6 Bio. Euro summiert. Weiterhin wird unterstrichen, dass die EZB nicht mit abrupten Kehrtwenden den Markt verunsichern will. Am Anleihemarkt wird die EZB noch länger aktiv sein, indem Gelder aus auslaufenden Papieren über den Zeitpunkt der ersten

Zinserhöhung hinaus reinvestiert werden. Entgegen den Erwartungen, das sukzessive Zurückfahren des Ankaufsprogramms führe zu einem Anstieg der Renditen für Staatsanleihen, blieb die Renditenwende bei deutschen Bundesanleihen aus. Die Furcht vor einer Abkühlung der Weltwirtschaft trieb zum Jahresende immer mehr Anleger in die als sicher geltenden Bundesanleihen. Die Rendite der zehnjährigen Titel fiel Ende Dezember auf einen Jahrestiefststand von 0,24 %.

Branchenentwicklung

➡ Vermietungsmarkt: fortgeschrittene Flächenabsorption und steigende Mietpreise

Am Büovermietungsmarkt in Deutschland haben sich die Umsätze nach einem schwächeren ersten Quartal wieder stabilisiert, und die wachsende Beschäftigungsquote hat sich in einer robusten Flächennachfrage und einem weiteren Rückgang der Leerstände niedergeschlagen. Nach Beobachtungen des Maklerhauses JLL werden Vermietungsumsätze durch das sich stetig verknappende Flächenangebot limitiert – nicht jedes nachfragende Unternehmen kann mit passenden Flächen bedient werden –, so dass im Jahresvergleich rund 6,5 % weniger Umsatz in Quadratmetern zu Buche standen. Der eklatante Flächenmangel in zentralen Lagen ließ die Mietpreise steigen, wobei das geringe Fertigstellungsvolumen der letzten Jahre kaum zur Entspannung beitragen konnte. In jeder der sieben Immobilienhochburgen sank der Büroflächenleerstand binnen einem Jahr um eine zweistellige Prozentrate. Die kumulierte Leerstandsquote ging im Jahresvergleich um 110 Basispunkte auf 3,6 % zurück.

Mit Blick auf die Fertigstellungszahlen 2019 erwartet JLL, dass dieser Wert weiter bis auf ca. 3,5 % sinken wird, bevor der Boden im aktuellen Zyklus erreicht ist. Für die kommenden Quartale sehen die Researcher durch Neubautätigkeit steigende Fertigstellungsvolumina. Während 2018 mit 927.000 Quadratmetern nur etwa 10 % mehr Büroflächen realisiert wurden als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, sollen 2019 nach aktueller Prognose 1,68 Mio. Quadratmeter und 2020 ca. 2,10 Mio. Quadratmeter neu auf den Markt kommen. Aufgrund der hohen Nachfragedynamik ist ein Großteil (71 %) der 2019 zu erwartenden Flächen bereits durch Vorvermietung belegt, während 2020 noch rund 60 % zur Verfügung stehen. Von den etwa 3,93 Mio. Quadratmetern Büroflächen, die sich aktuell im Bau oder in Sanierung befinden, stehen noch 44 % zur Bedienung der Büroflächennachfrage zur Verfügung. Nach Einschätzung von JLL

kann die lebhaftere Bautätigkeit den Angebotsengpass ein Stück weit beseitigen. Allerdings sei auch zu beobachten, dass sich aufgrund der hohen Auslastung der Baufirmen und Handwerker, der langen Genehmigungszeiten und weiter steigender Bau- und Ausbauskosten häufig die Fertigstellungszeitpunkte verschieben.

Befeuert durch den Angebotsmangel zogen die Mieten weiter an. Innerhalb von zwölf Monaten legten die Mietpreise laut JLL im Schnitt um 6,4 % zu. Dahinter standen durchaus unterschiedliche Dynamiken: So legten die Mietpreise in sekundären Lagen signifikant stärker zu als in den zentralen Innenstadtlagen. Den Marktexperten zufolge wurden während der letzten fünf Jahre für Zweit- und Drittlagen mit 23 % und 26 % deutlich höhere Zuwächse erzielt als in den Toplagen. Im Zuge der Flächenverknappung haben die Mietpreise in den Top-Standorten und -Lagen ein Niveau erreicht, das nach Beobachtungen der Makler zu zunehmendem Ausweichen der Nutzer auf Alternativen in peripheren Lagen führt. Für das Jahr 2019 rechnet JLL mit im Schnitt weiterem Mietpreiswachstum, allerdings mit etwas geringerer Zuwachsrate von 3,5 %.

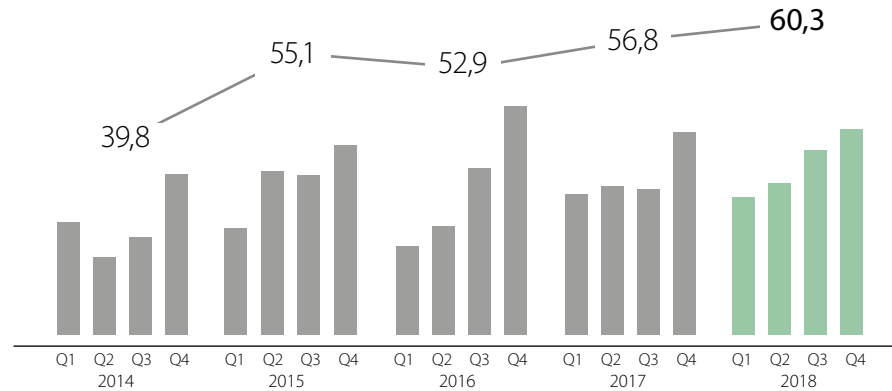
➡ Investmentmarkt: Aufwärtstrend noch intakt

Während alle europäischen Standorte in den vergangenen zwölf Monaten unter politischen Unwägbarkeiten zu leiden hatten, erwies sich der deutsche Investmentmarkt einmal mehr als robust. Wie schon im Vorjahr, als die schwierige Regierungsbildung in Deutschland im Immobilieninvestmentmarkt in der Summe nicht zu größeren Irritationen führte, legte der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt trotz aller politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten ein neues Rekordjahr hin. Mit den Umsätzen des Schlussquartals wurde 2018 mit 60,3 Mrd. Euro Transaktionsvolumen erstmals die 60-Milliarden-Euro-Marke übersprungen und das Vorjahresergebnis um etwa 6 % übertroffen.

Die Aktivitäten ausländischer Investoren waren 2018 für rund 42 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Ihr Anteil nahm insbesondere im letzten Quartal des Jahres wieder zu, wobei neben den klassischen Kapitalherkunftsländern USA und Großbritannien vermehrt nun Investoren aus anderen europäischen Ländern und aus Asien am deutschen Markt aktiv werden.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro

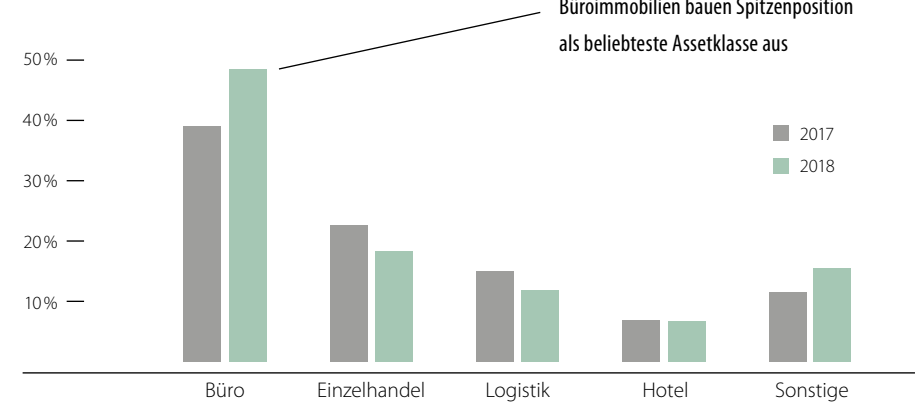


Quelle: JLL

Am höchsten in der Gunst der Investoren stand mit einem Anteil von knapp unter 50% wie in den vergangenen Jahren die Assetklasse Büro. Die Entwicklung der Büro-Vermietungsmärkte in den Top-7-Standorten spiegelt sich im Investmentmarkt. Bereits zur Jahresmitte waren Teilmärkte etwas abseits der Innenstadtlagen in den A-Standorten sowie Objekte mit Leerstand und kurzfristig auslaufenden Mietverträgen stärker gesucht, die Risikoaufschläge und Abstände zur Spitzenrendite nach Auswertungen von JLL auf ein historisch niedriges Niveau geschrumpft. Hintergrund ist die Verschiebung der Anlagepräferenzen seitens der Investoren zu Produkten und Lagen, die nicht den bislang gültigen Prime-Kriterien entsprechen und bei denen noch Potenzial gesehen wird, die angepeilten Renditeziele über geeignete Management-Maßnahmen und Neuabschlüsse zu höheren Mieten zu erreichen. 2018 waren Mana-ge-to-Core-Objekte entsprechend begehrt und die geforderten Preise stiegen deutlich.

Zum Ende des Jahres betrug die gemittelte Spitzenrendite in den Top-7-Städten 3,11 %, nach 3,27 % im Vorjahr. In Kombination mit dem starken Mietwachstum hat sich 2018 für Büro-immobilien in den Top-7-Standorten ein Wertzuwachs von rund 12% ergeben. JLL sieht den Zuwachs 2019 aufgrund der fortgeschrittenen Renditekompression im Schnitt bei etwa 4 % für den Gesamtmarkt der Büroimmobilien in den Hochburgen.

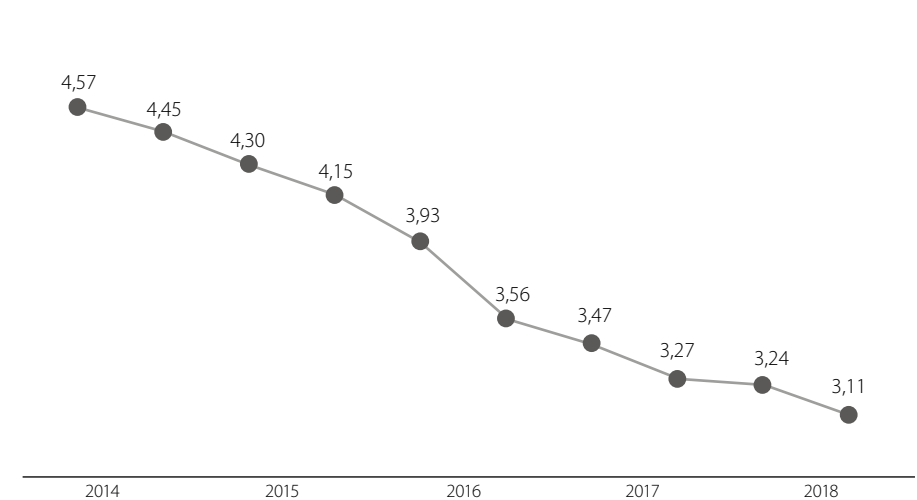
ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN



Quelle: BNP PARIBAS REAL ESTATE

SPITZENRENDITEN BÜRO IN 1A-LAGEN

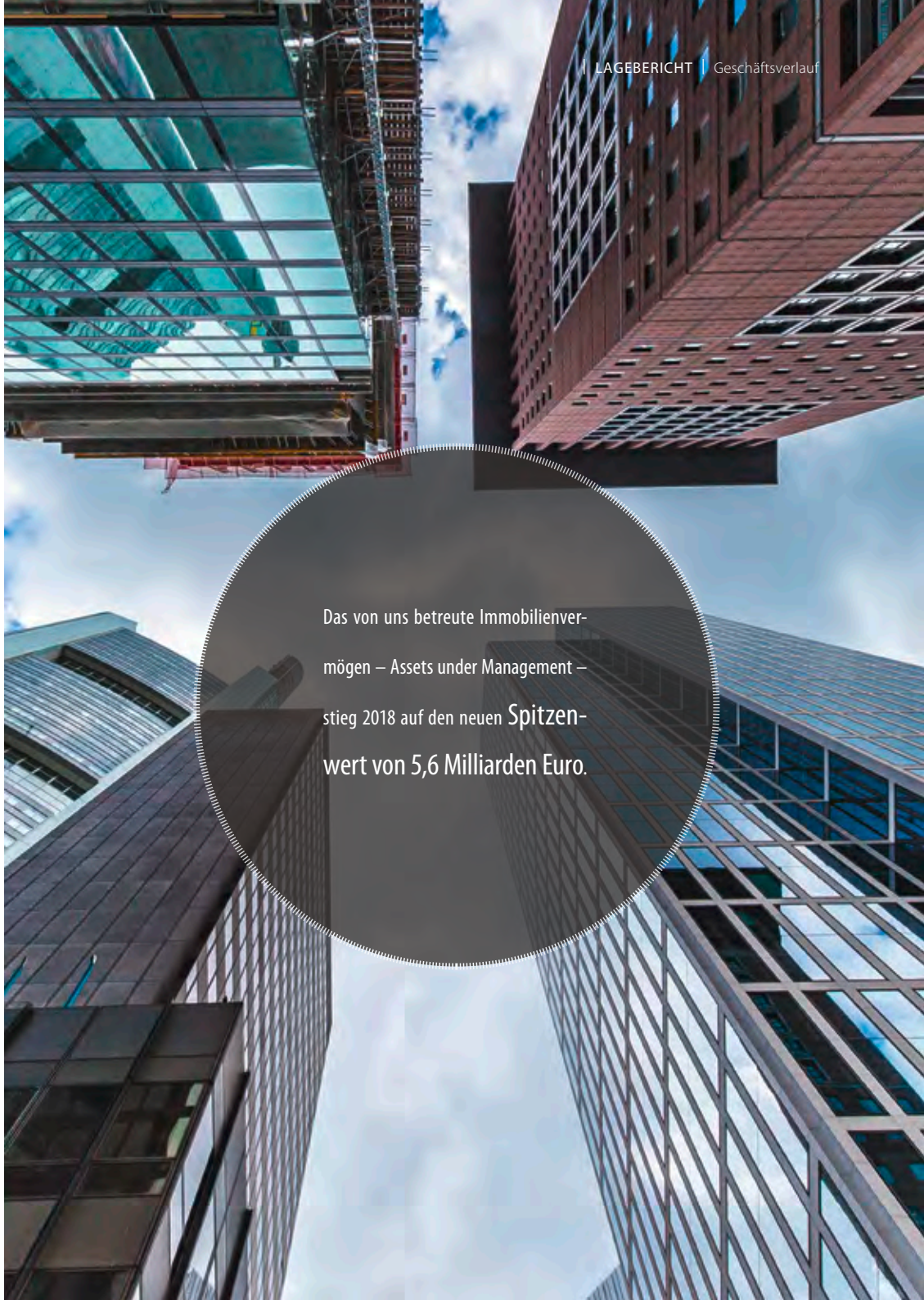
Aggregierte Anfangsrendite in den Top-7-Städten in %



Quelle: JLL

GESCHÄFTSVERLAUF

- Wachstum der Assets under Management in allen Geschäftssegmenten
- Transaktionsvolumen erreicht Rekordniveau von über 1,2 Mrd. Euro
- Längere Vertragslaufzeiten bei Mietabschlüssen
- Leerstand im Eigenbestand um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2 % abgebaut
- Marktwert des Commercial Portfolios like-for-like um rund 10 % gewachsen
- Renditestarke Neuerwerbe für den Eigenbestand stärken künftige Mieteinnahmen
- Trading-Plattform im Fondsbereich erfolgreich etabliert, hoher Ergebnisbeitrag aus Transaktions-Fees
- Zwei neue Fonds aufgelegt
- Verkauf der Joint Ventures komplettiert
- Vereinbarung über Veräußerung von TLG-Aktienbeteiligung getroffen
- Dienstleistungen ohne eigene Kapitalbeteiligung (Drittgeschäft) deutlich ausgebaut



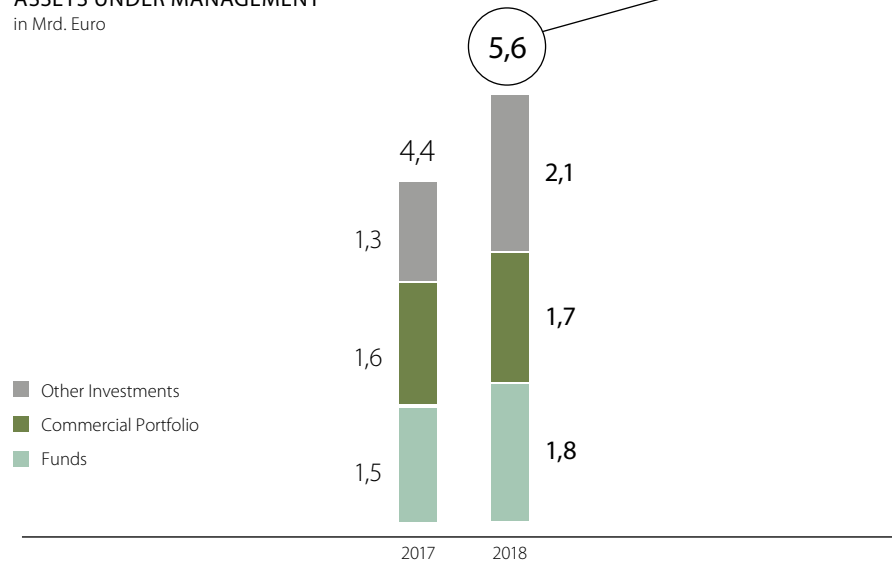
Das von uns betreute Immobilienvermögen – Assets under Management – stieg 2018 auf den neuen **Spitzenwert** von 5,6 Milliarden Euro.

ENTWICKLUNG DES BETREUTEN IMMOBILIENVERMÖGENS

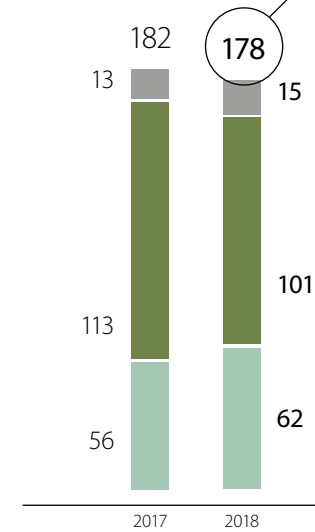
Zum Stichtag 31. Dezember 2018 umfasste unser betreutes Immobilienvermögen 178 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 1,9 Mio. qm. Der Wert einschließlich des Drittgeschäfts wuchs auf 5,6 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund 1,7 Mrd. Euro auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios, 1,8 Mrd. Euro auf Fondsimmobilen sowie 2,1 Mrd. Euro auf das Segment Other Investments, das neben der Beteiligung an der kurz vor Abschluss stehenden Projektentwicklung MainTor und strategischen Investments, insbesondere unser wachsendes Drittgeschäft umfasst.

Etwas geringere Objektanzahl, deutlich höherer Wert: konzentriertes **Qualitätswachstum** unserer Gewerbeimmobilien-Management-Plattform.

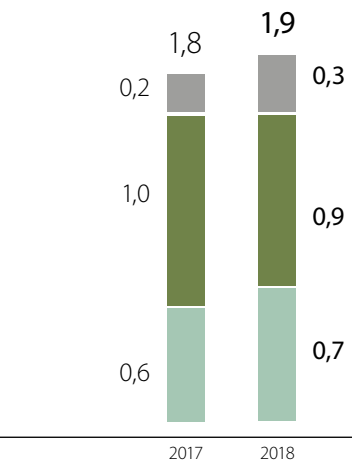
ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro

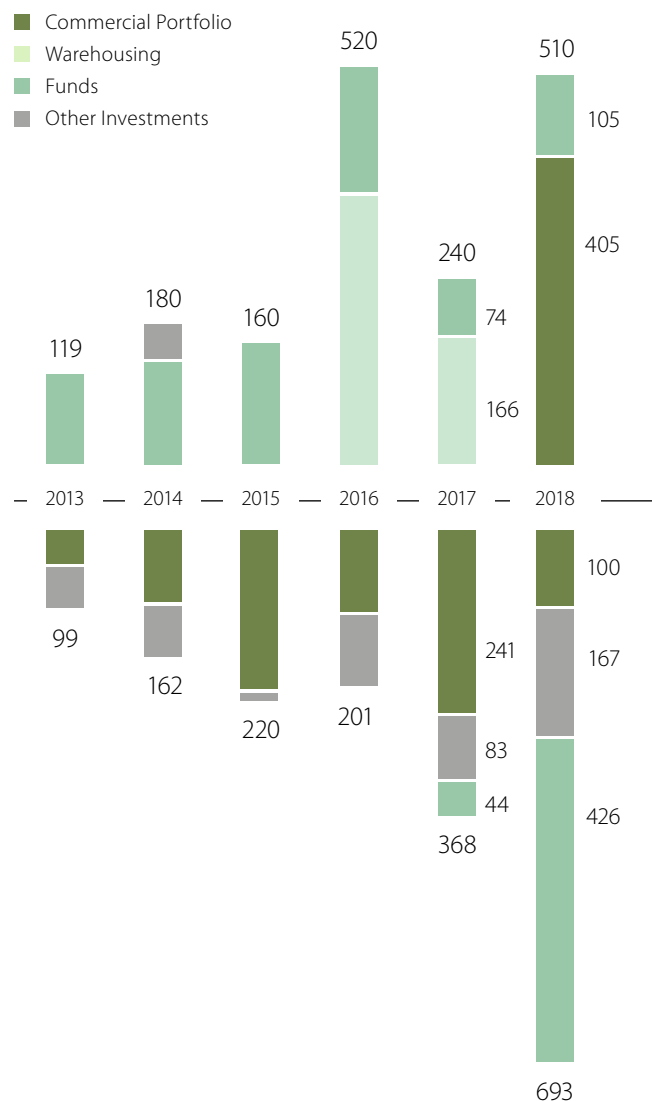


ANZAHL IMMOBILIEN



MIETFLÄCHE
in Mio. qm



ANKAUFSVOLUMEN in Mio. EUR**VERKAUFSVOLUMEN** in Mio. Euro**ANKÄUFE**

in Mio. Euro	Beurkundungen 2018	Beurkundungen 2018 BNL-Übergang 2018	Beurkundungen 2017 BNL-Übergang 2018
Commercial Portfolio	405	105	-
Warehousing	-	-	59
Funds	105	54	44
Other Investments	-	-	-
Summe	510	159	103

➔ **Transaktionsvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro**

Im Geschäftsjahr 2018 ist es uns gelungen, in einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld sowohl unsere geplanten Ankaufs- als auch unsere Verkaufsvorhaben vollständig umzusetzen und in Summe den Rekordwert von rund 1,2 Mrd. Euro in An- und Verkäufen zu erreichen. Dies ist das bis dato höchste realisierte Transaktionsvolumen in der Geschichte der DIC Asset AG und beweist die abrufbare Erfahrung und das umfassende Transaktions-Know-how in unserem Team.

VERKÄUFE

in Mio. Euro	Beurkundungen 2018	Beurkundungen 2018 BNL-Übergang 2018	Beurkundungen 2017 BNL-Übergang 2018
Commercial Portfolio	100	73	17
Funds*	426	426	-
Other Investments	167	7	23
Summe	693	506	40

* einschließlich Anteilsschein-Verkauf

➡ **Ankaufsvolumen 2018 übertrifft mit rund 510 Mio. Euro den Zielkorridor**

Insgesamt wurden Ankäufe mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro über alle Segmente getätigt und damit der Zielkorridor von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Wesentlichen Anteil haben mit 405 Mio. Euro renditestarke Akquisitionen für den Eigenbestand: Von den sechs Ankäufen für das Commercial Portfolio sind drei mit einem Investmentvolumen von zusammen rund 105 Mio. Euro vor dem Stichtag in unser Portfolio übergegangen, für eine weitere Immobilie erfolgt der Übergang voraussichtlich im zweiten Quartal 2019. Zwei Objekte mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund 256 Mio. Euro haben wir uns im Rahmen von längerfristigen Forward Deals vertraglich gesichert; ihr Übergang wird nach Fertigstellung

voraussichtlich Anfang 2020, respektive Anfang 2021, erfolgen.

➡ **Warehousing-Objekte wie geplant verwendet:**

Drei im Vorjahr gesicherte Neuerwerbungen mit einem Volumen von zusammen rund 166 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolien für neue Fonds. Im Rahmen des so genannten Warehousing wurden diese Objekte 2018 vorübergehend im Eigenbestand verwaltet. Während dieser Phase flossen uns die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung zu.

Für zwei im Dezember beurkundete Neuerwerbungen im Volumen von rund 51 Mio. Euro wird der Übergang in die Fondsvermögen voraussichtlich im ersten Quartal 2019 erfolgen. Ankäufe für Fonds machten im abgelaufenen Jahr mit rund 105 Mio. Euro einen geringeren Teil der Neuzugänge aus, da wir die Startportfolien unserer neuen Fonds mit bereits im Vorjahr gesicherten Objekten aus dem Warehousing formiert haben.

➡ **Verkaufstransaktionen von insgesamt fast 700 Mio. Euro marktgerecht strukturiert**

Verkaufstransaktionen mit einem Volumen von insgesamt rund 693 Mio. Euro über alle Segmente repräsentieren unseren aktiven Ansatz der kontinuierlichen Optimierung von Kapital- und

Know-how-Einsatz bei den Investments: im Commercial Portfolio lag das Verkaufsvolumen zur Portfoliooptimierung bei den geplanten rund 100 Mio. Euro. Hinzu kamen im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate Verkäufe im Volumen von rund 426 Mio. Euro. Aus dem Segment Other Investments haben wir planmäßig die letzten drei Joint-Venture-Objekte (167 Mio. Euro) veräußert; der Übergang des letzten Objekts wird im Laufe des Jahres 2019 vollzogen.

1,2 Milliarden Euro:
größtes Jahres-Transaktionsvolumen
der DIC Asset AG bis dato.

➤ Regionale Entwicklung: moderate Veränderung, stabilisierende Allokation

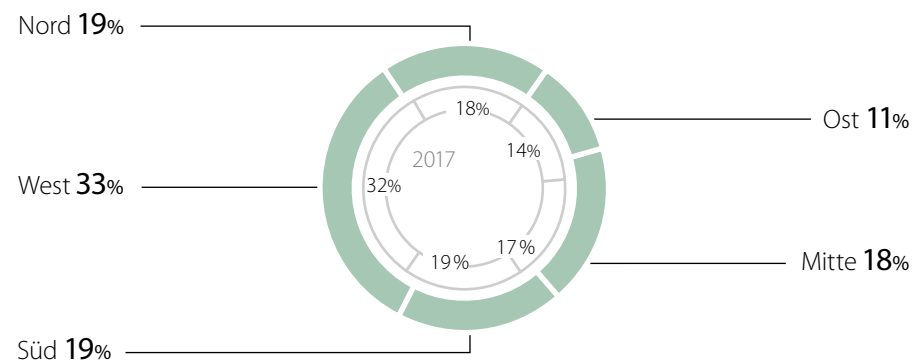
Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen leicht verschoben: Das Gewicht der Region Ost nahm um drei Prozentpunkte ab, die Regionen Mitte, Nord und West wiesen nach Flächen zum Stichtag einen um je einen Prozentpunkt höheren Anteil auf. Bruttomietrenditen waren in allen Regionen rückläufig, behaupteten sich jedoch weiter auf deutlich höherem Niveau als der von den Immobilienresearchern von JLL beobachtete Gesamtmarkt: Mit dem stärkeren Gewicht von Regionen, die am unteren Ende der Kompressionsbandbreite lagen, ergab sich in unserer regionalen Allokation ein moderater Rückgang von durchschnittlich 5,9 % auf 5,4 %. Zum Vergleich: JLL notierte den Schnitt der Büro-Spitzenrendite bei 3,11 % und den für Top-Objekte in Teilmärkten abseits der Spitzenlagen bei 3,44 %.

Insgesamt zeigt sich erneut der stabilisierende Effekt der regionalen deutschlandweiten Verteilung unserer Investmentstrategie des Gesamtportfolios in der vergleichsweise attraktiven Gesamtrendite.

Eine ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen mit Vorjahresvergleich findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 196.

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO

nach Mietfläche, ohne Projektentwicklungen und Warehousing, ohne Drittobjekte



Duisburg: Die DB Netz AG steuert von ihrer Betriebszentrale an der Hansastraße im Drei-Schicht-Betrieb wichtige Knotenpunkte des Zugverkehrs in NRW. 2018 verlängerten wir den Mietvertrag mit der Bahn bis ins Jahr 2035.

IMMOBILIENMANAGEMENT

➤ Höhere Vermietungsleistung im Commercial Portfolio und für Fonds

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich nach einer herausragenden Gesamt-Vermietungsleistung 2017 im abgelaufenen Jahr erfolgreich auf den weiteren Abbau von Leerständen konzentriert und damit deutliche Potenziale im Immobilienvermögen gehoben.

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 264.400 qm (Vorjahr: 273.600 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 35,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: rund 40,2 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Miete entfielen fast drei Viertel (73 %) der Vertragsabschlüsse auf Anschlussvermietungen (im Vorjahr: 45 %).

Nachdem im Vorjahr im Segment Other Investments wesentliche Großvermietungen erfolgreich abgeschlossen wurden, verteilt sich die Vermietungsleistung 2018 je zur Hälfte auf die Segmente Commercial Portfolio und Fonds, wobei in beiden die abgeschlossenen Vertragsvolumina gestiegen sind: Im Commercial Portfolio konnte mit 17,5 Mio. Euro an annualisierten Mieten eine um 1,5 Mio. Euro höhere Vermietungsleistung erreicht werden. Im Segment Fonds stieg die Leistung noch deutlicher, und zwar um mehr als 50 % von 12,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 18,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018.

➤ Nachhaltig erfolgreiche Vermietungen mit längeren Vertragslaufzeiten

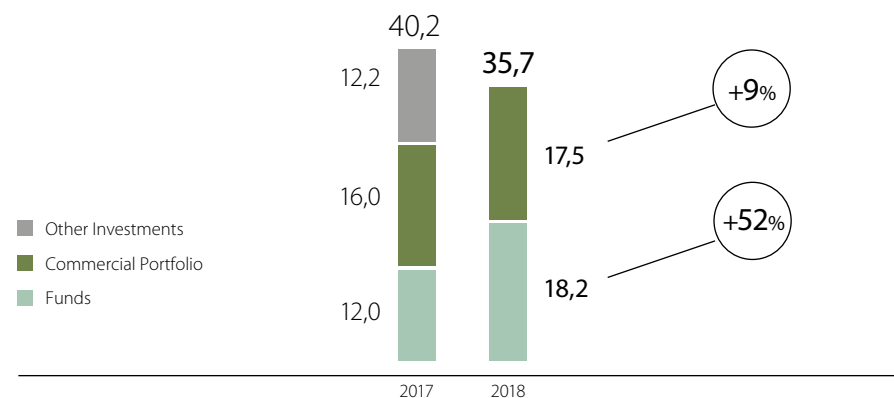
Deutliche Erfolge erzielten unsere Vermietungsteams mit Abschlüssen über längere Laufzeiten: So stieg die durchschnittliche Vertragslaufzeit der Neuvermietungen im Segment Fonds von 8,7 auf im Schnitt 10,6 Jahre (im Commercial Portfolio von 6,4 auf 6,5 Jahre). Für Anschlussvermietungen haben wir vor allem bei Bestandsmieter*innen im Commercial Portfolio bei steigenden Durchschnittsmieten (11,18 Euro/qm; Vorjahr: 10,63 Euro/qm) deutlich längere Mietverträge unterzeichnet und statt für durchschnittlich 3,3 Jahre nun für im Durchschnitt 9,5 Jahre verlängert. Die erfolgreiche Vermietungsarbeit und nachweisliche Stabilität unserer Mieter führt zu signifikanten Wertzuwächsen unserer Immobilien; siehe dazu Abschnitt „Marktbewertung“ auf Seite 60.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSART

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	2018	2017	2018	2017
Büro	218.700	205.400	31,3	34,4
Einzelhandel	13.700	15.700	2,4	2,2
Lager/Logistik	23.800	38.000	1,5	2,5
Weiteres Gewerbe	7.000	12.300	0,4	0,9
Wohnen	1.200	2.200	0,1	0,2
Gesamt	264.400	273.600	35,7	40,2
Stellplätze	2.190 Stück	2.285 Stück	1,2	1,4

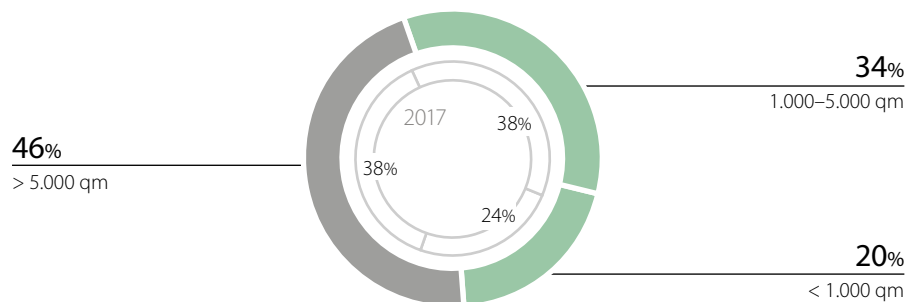
VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENTEN

annualisiert in Mio. Euro



STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in qm – Commercial Portfolio und Funds

**TOP-5-NEUVERMIETUNGEN**

			qm	Jahre
Land Niedersachsen	Funds	Hannover	9.900	20,3
BG BAU	Commercial Portfolio	Frankfurt	6.000	15,0
Maintrans Intern. Sped. GmbH	Commercial Portfolio	Langenselbold	5.800	10,0
Deutsche Bahn AG	Commercial Portfolio	Duisburg	3.600	10,0
Stadt Essen	Funds	Essen	3.600	10,0

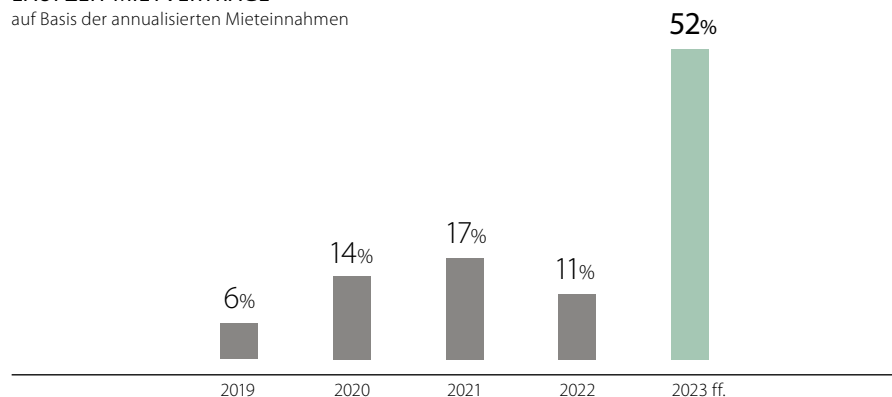
TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

			qm	Jahre
Deutsche Bahn AG	Commercial Portfolio	Duisburg	23.100	15,0
Allianz Deutschland AG	Funds	Leipzig	12.200	5,0
Freie und Hansestadt Hamburg	Commercial Portfolio	Hamburg	11.300	6,0
eBay GmbH Office	Funds	Berlin-Kleinmachnow	8.100	5,0
SiNN GmbH	Funds	Trier	7.400	5,8

Im Lighthouse, der früheren Firmenzentrale der Deutsche Börse AG im Stadtteil Frankfurt-Bockenheim, haben wir 2018 die letzten freien Flächen für 15 Jahre an die BG BAU, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts vermietet.

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



Mietverträge wurden 2018 nicht nur über im Schnitt längere Laufzeiten, sondern auch über tendenziell größere Flächen abgeschlossen. Nahezu die Hälfte des Vermietungsvolumens in Quadratmetern machten Mietflächen über 5.000 qm aus (Vorjahr: 38 %).

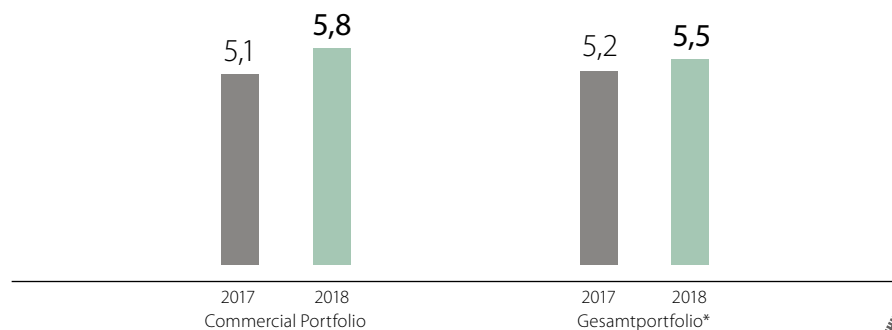
➔ **Mehr langfristige Verträge im Portfolio, verfügbare Flächen deutlich reduziert**

Die qualifizierte Vermietungsarbeit in 2018 hat wesentlich dazu beigetragen, die Ertragskraft unseres Portfolios nachhaltig zu stärken. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende deutlich an: Über die Hälfte unserer Mietverträge läuft noch länger als fünf Jahre (Vorjahr: 43 %).

Im Commercial Portfolio verlängerte sich die durchschnittliche Mietlaufzeit von 5,1 auf 5,8 Jahre, im Gesamtportfolio von 5,2 auf 5,5 Jahre. Neben der kontinuierlichen Vermietungsarbeit ist hierfür auch unser erfolgreiches Assetmanagement mit gezielten An- und Verkäufen ausschlaggebend.

DURCHSCHNITTliche MIETLAUFZEIT

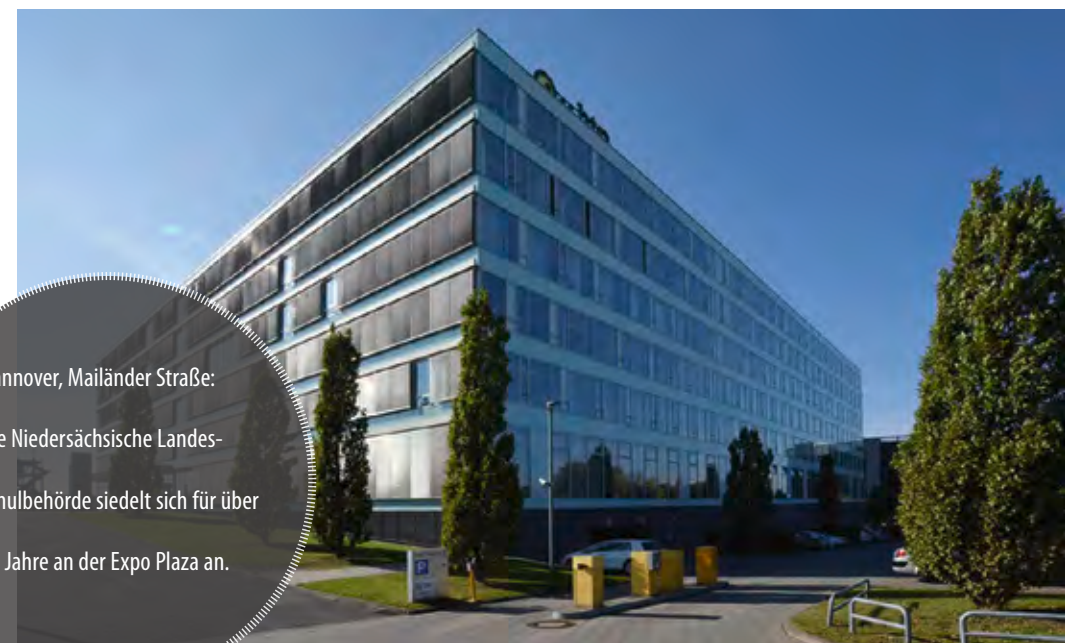
in Jahren



* ohne Drittgeschäft, Warehousing und Repositionierungsobjekte

Hannover, Mailänder Straße:

Die Niedersächsische Landes-
schulbehörde siedelt sich für über
20 Jahre an der Expo Plaza an.



COMMERCIAL PORTFOLIO

Unser Commercial Portfolio umfasst zum Stichtag 101 Immobilien (Vorjahr: 113) mit einem Marktwert von rund 1,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,6 Mrd. Euro).

➔ Neuzugänge für das Wachstum des Bestandsportfolios

Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 405 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio getätigt.

Bei der Entscheidung für den Ankauf der Objekte legen wir Wert auf das zukünftige Potenzial hinsichtlich Struktur, Entwicklungsmöglichkeiten und vor allem der Lage.

- Den Auftakt bildete im Mai 2018 ein gerade fertiggestelltes, langfristig vollvermietetes Büroobjekt mit 13.300 qm in Leverkusen für rund 52 Mio. Euro (GIK, Gesamtinvestitionskosten), in hervorragender Lage und Qualität. Mieter ist die pronova BKK, eine der größten Krankenkassen Deutschlands.
- Im August erwarben wir mit dem „Palais Kronberg“ ein 12.800 qm umfassendes Multi-tenant-Bürogebäude in Kronberg im Taunus, in bester Lage, zentral in der Metropolregion Rhein-Main. Die Immobilie ist an namhafte Unternehmen vollvermietet und bietet sowohl aufgrund der Lage als auch der Struktur gutes Potenzial bei optimaler Bewirtschaftung.
- Im gleichen Monat haben wir uns das „Infinity Office“ in Düsseldorf vertraglich gesichert. Mit Abschluss des Forward Deals mit einem Volumen von voraussichtlich rund 164 Mio. Euro (GIK) erwerben wir einen Neubau für unser Commercial Portfolio, der sich durch seine hervorragende Lage, die auch zukünftig an Attraktivität gewinnen wird, und nicht zuletzt aufgrund des Ausbaustandards und der Vorvermietung eine optimale Erweiterung des Portfolios darstellt.



WALT 16,76: langfristiger Mieter in unserer Neuerwerbung in Leverkusen-Mitte ist eine der größten Betriebskrankenkassen Deutschlands, die hier mit 640 Mitarbeitern eingezogen ist.



Düsseldorf, Kennedydamm
zwischen City und Airport:
Hauptmieter im „Infinity Office“
wird das Bankhaus Lampe.



Palais Kronberg: Büroimmobilie mit Weitblick und hervorragender Lage. Das markante Gebäude verfügt über eine sehr flexible Aufteilung und drei separate große Eingänge.

Karlsruhe, Bahnhofplatz: Das frisch modernisierte Haus in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof ist zu 100 % belegt.

- Anfang Dezember meldeten wir den erfolgreichen Abschluss eines Forward Deals mit einem Volumen (GfK) von voraussichtlich rund 90 Mio. Euro über den Ankauf eines Neubausprojekts in Berlin nahe Kurfürstendamm. Der achtgeschossige Neubau im Stadtteil Berlin-Halensee wird nach Fertigstellung Anfang 2021 über rund 16.000 qm Mietfläche auf hohem Ausbaustandard verfügen. Die Bundeshauptstadt erfährt seit Jahren ein im Vergleich überdurchschnittliches wirtschaftliches Wachstum, mit einem hochattraktiven Büromarkt für Nutzer und Investoren, an dem wir mit dieser Immobilie partizipieren werden.
- Ende Dezember haben wir ein Objekt in Karlsruhe erworben. Das Bürogebäude in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof ist infrastrukturell hervorragend angebunden. In dem gerade modernisierten siebengeschossigen Gebäude befinden sich rund 10.700 qm vermietbare Fläche, die derzeit zu 100% belegt ist. Der WALT beträgt 10,7 Jahre. Mit Karlsruhe als wichtigem IT-Standort in Deutschland war auch hier die Lage und das sich daraus ergebende Potenzial ein bedeutendes Ankaufskriterium.



➤ Verkäufe

Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 haben wir zehn nicht-strategische Objekte erfolgreich verkauft und damit das Commercial Portfolio mit guten Gewinnen bei einem Verkaufsvolumen von rund 100 Mio. Euro weiter optimiert. Im Durchschnitt haben wir bei den Verkäufen einen Erlös realisieren können, der um 17 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

➤ Portfolioqualität wesentlich gesteigert

Die annualisierten Mieteinnahmen wuchsen im Geschäftsjahr 2018 von 95,5 Mio. Euro auf 97,6 Mio. Euro. Mit einer Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,7 % von 89,9 Mio. Euro auf 92,3 Mio. Euro hatte unsere fokussierte Vermietungsarbeit daran den wesentlichen Anteil. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit verbesserte sich deutlich von 5,1 auf 5,8 Jahre, und die EPRA-Leerstandsquote ist von 9,5 % um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2 % per Ende 2018 gesunken.

➤ Repositionierungen im Bestand: Kaiserpassage Frankfurt kurz vor Wiedereröffnung, Umbau Regierungspräsidium Darmstadt gestartet

Die im Dezember 2016 begonnene Umgestaltung der Frankfurter Kaiserpassage ist inzwischen vollendet, und die vorherigen und neuen Mieter, mit denen langfristige Verträge abgeschlossen wurden, haben auf den entstandenen modernisierten Mietflächen von rund 9.700 qm ihre Geschäfte aufgenommen. Die Hotel- und Ladenflächen in dem lebhaften und – auch dank unserem Engagement – attraktiver werdenden Quartier hatten wir schon vor Beginn des Umbaus zu 97 % unter Vertrag gebracht und sind nun voll vermietet.

Im vierten Quartal 2018 haben wir nach erfolgreichem Vertragsabschluss mit dem Land Hessen und Organisation eines Ausweichquartiers mit den Baumaßnahmen zur Modernisierung des Wilhelminenhauses in Darmstadt begonnen: Der 25.000 qm Mietfläche umfassende Verwaltungsbau in städtebaulich exponierter Lage am Luisenplatz ist ein prominenter Teil des hessischen Regierungspräsidiums. Er wird im Zuge des auf rund 18 Monate angelegten Umbaus grundsanitiert, barrierefrei gemacht, energetisch verbessert und dabei sowohl funktional als auch atmosphärisch für die Bediensteten und Bürger aufgewertet. Das Land Hessen hat einen Mietvertrag mit Laufzeit bis 2040 unterzeichnet.

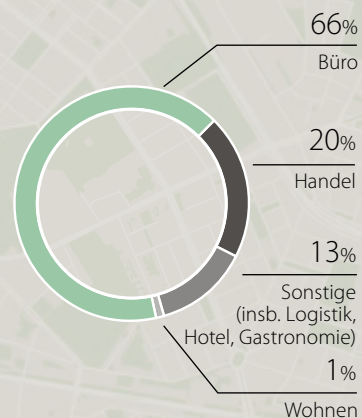


Ankauf als Forward Deal, Investitionsvolumen rund 90 Mio. Euro: Das projektierte Büroobjekt am wirtschaftlich bedeutsamen Standort Berlin wird mit hohem technischem Standard und flexiblen Raumkonzepten die starke Nachfrage nach zusammenhängenden Flächen bedienen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2021 geplant.



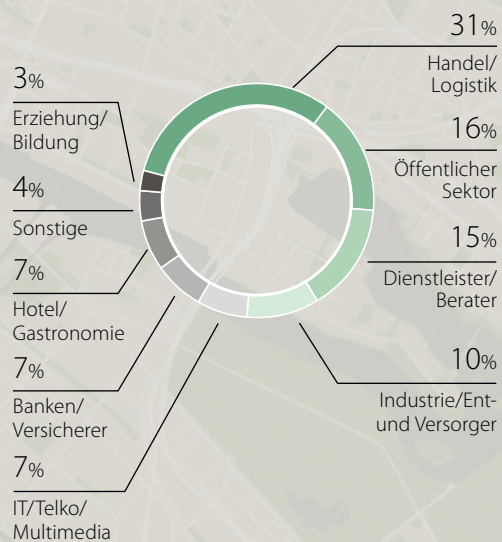
NUTZUNGSARTEN COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



BRANCHEN* COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



* Branchenzuordnung seit 30.06.2018 gemäß IHK-Branchenschlüssel

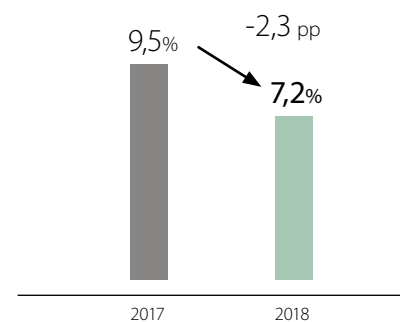
ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	2018	2017
Anzahl Immobilien	101	113
Marktwert in Mio. Euro	1.696,8	1.639,2
Mietfläche in qm	884.000	911.600
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	97,6	95,5
Ø Miete in Euro pro qm	9,64	9,32
Ø Mietlaufzeit in Jahren	5,8	5,1
EPRA-Leerstandsquote in %	7,2	9,5
Bruttomietrendite in %	5,9	6,4

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

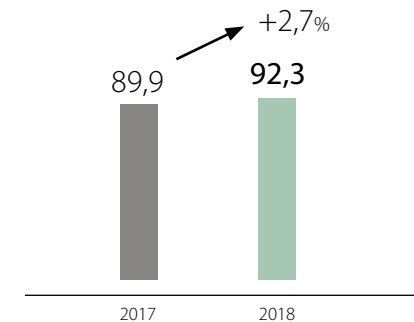
EPRA-LEERSTANDSQUOTE

per 31.12.*



LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte Mieteinnahmen
in Mio. Euro



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

➤ **Marktbewertung: rund 160 Mio. Euro Wertzuwachs im Portfolio ohne Transaktionen**

Regelmäßig zum Ende jedes Jahres ermitteln externe Gutachter für unsere Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert 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 unseres Commercial Portfolios betrug 159,4 Mio. Euro, das entspricht einer Veränderung von 10,4 %. Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 1.696,8 Mio. Euro, eine Steigerung um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr (1.639,2 Mio. Euro). Der EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) stieg um 21 % von 900,0 Mio. Euro auf 1.085,8 Mio. Euro. Der EPRA-NAV je Aktie belief sich auf 15,40 Euro nach 13,12 Euro im Vorjahr.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS in Mio. EUR

Marktwert am 31.12.2017	1.639,2
Ankäufe	107,7
Verkäufe	-209,5
Bewertungseffekt (10,4 %)	159,4
Marktwert am 31.12.2018	1.696,8

Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt 23,1 Mio. Euro in die Immobilien des Commercial Portfolios investiert. Der Bewertungseffekt des gesamten gemanagten Portfolios beträgt 13,2 %.

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. 134



Mehrwert schaffen im Bestand:

Mit Abschluss des Umbaus und

Wiedereröffnung der Kaiserpassage in

Frankfurt erreichen wir eine spürbare

Aufwertung – für das Quartier und für
unser Portfolio.

FONDSGESCHÄFT

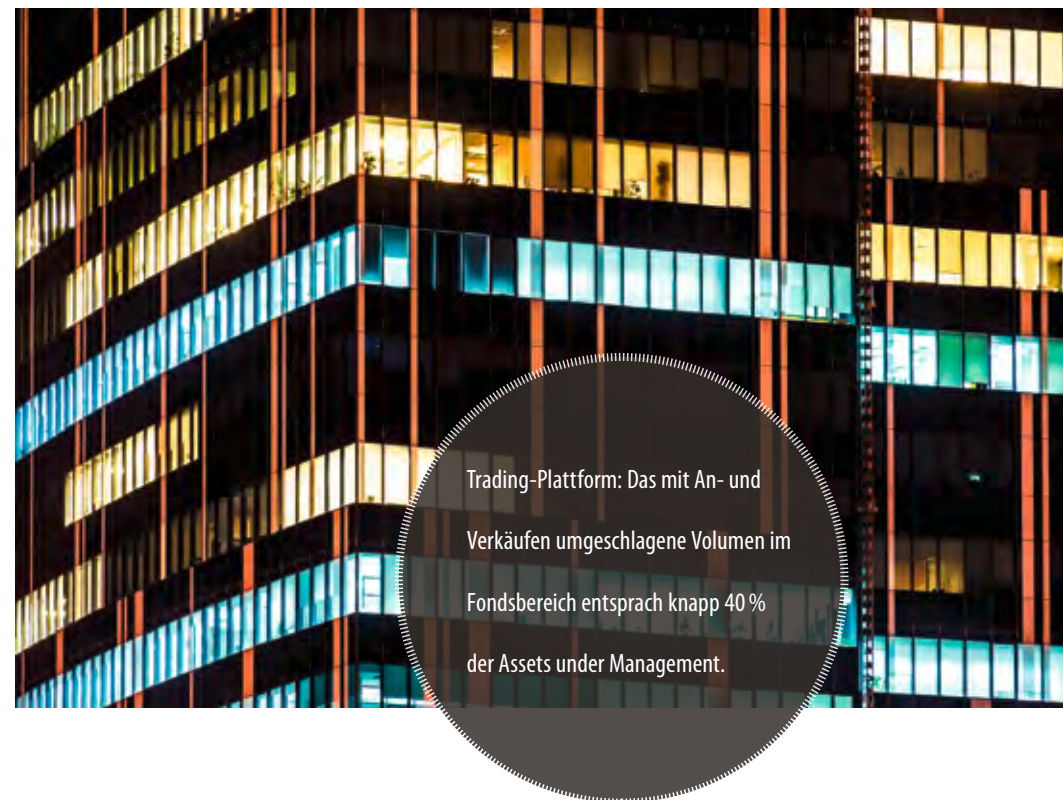
Für unsere institutionellen Investoren strukturieren wir im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Investmentprodukte mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Unsere Beteiligungsquote an diesen Fonds beträgt in der Regel zwischen 5 und 10 %. Zudem erbringt die DIC Asset AG als Dienstleister das Asset- und Propertymanagement sowie die Strukturierung und Realisierung der An- und Verkäufe. Die Erträge im Fondsgeschäft steigern wir durch ein aktives Management der Fonds.

➔ Trading-Plattform etabliert, innovative Exitmöglichkeit geschaffen

2018 konnten wir unsere Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, sehr erfolgreich vorantreiben. Im März 2018 haben wir einen von uns gemanagten Fonds im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs an einen namhaften institutionellen Investor weiterplatziert. Der 2012 aufgelegte Spezialfonds DIC HighStreet Balance, an dem wir mit einem Kapitalanteil von 5 % beteiligt waren, erwirtschaftete für die Anleger kontinuierlich Renditen oberhalb der Zielrendite von 5,0 %. Mit dem Anteilscheinverkauf haben wir eine für die Fondsinvestoren nicht zuletzt unter dem Aspekt der Transaktionskosteneffizienz attraktive Exitmöglichkeit realisiert. Die Anleger konnten dadurch rund 13 Mio. Euro an Verkaufsnebenkosten einsparen. Für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung der Transaktion flossen uns Managementgebühren in Höhe von rund 5,9 Mio. Euro zu. Des Weiteren wurden zwei Objekte aus dem DIC Office Balance I und DIC Office Balance III mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro mit exzellentem Ergebnis verkauft.

➔ Siebter und achter Spezialfonds gestartet

Nach Abschluss des ersten Halbjahres haben wir den siebten offenen Spezial-AIF – den fünften in der erfolgreichen Reihe der DIC Office Balance-Fonds – aufgelegt. Der DIC Office Balance V investiert in Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und hat ein Zielinvestitionsvolumen von 350–400 Mio. Euro. In den neuen Fonds mit einer geplanten jährlichen Zielrendite von 4,0–4,5 % wurde ein attraktives Startportfolio eingebracht, das wir bereits im Dezember 2017 vorab für den Fonds erworben hatten. Die Objekte im Volumen von rund 130 Mio. Euro wurden von uns zwischenzeitlich im Warehousing bewirtschaftet.



Trading-Plattform: Das mit An- und Verkäufen umgeschlagene Volumen im Fondsbereich entsprach knapp 40 % der Assets under Management.

Ende September folgte die Strukturierung des DIC Metropolregion Rhein-Main-Fonds: Der achte offene Spezial-AIF investiert schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien der Region Frankfurt-Rhein-Main, eine der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands mit hoher Branchendiversifikation. Die geplante Ausschüttungsrendite beträgt 3,5–4,5 %. Neben Investitionen in Büro, Einzelhandel und gemischt genutzte Gewerbeimmobilien sind weitere Nutzungsarten wie Hotel und Logistik-City-Light denkbar; wir können hierbei unseren wertvollen Heimvorteil mit starker regionaler Präsenz und Marktnähe nutzen.

➡ Fünf Ankäufe untermauern Wachstumsstrategie

Neben der Einbringung von Warehousing-Objekten haben wir 2018 fünf Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 105 Mio. Euro für bestehende Fonds gekauft:

- Im ersten Halbjahr erwarben wir für den DIC Office Balance IV ein Bürogebäude im Gewerbe-Campus Eschborn-Süd, der seit dem Umzug der Deutschen Börse in das Quartier stark an Attraktivität gewinnt. Das Gebäude mit rund 6.600 qm Mietfläche umfasst neben klassischen Büroflächen, die von IT-Dienstleistern und Wirtschaftsberatungen belegt sind, auch Showroomflächen, die als Orderbüros an dem überregional gut erreichbaren Standort genutzt werden. Zudem kauften wir ebenfalls für den DIC Office Balance IV ein Objekt in Mannheim, dessen 6.500 qm an Unternehmen aus Technologiebranchen und Gesundheitswesen voll vermietet sind. Als drittes Objekt für den DIC Office Balance IV übernahmen wir Ende Oktober ein Gebäude in Fürth mit rund 10.200 qm. Die drei Ankäufe beliefen sich zusammen auf ein Volumen (Gesamtinvestitionskosten) von rund 54 Mio. Euro.
- Für den im Juni 2018 aufgelegten Spezialfonds DIC Office Balance V haben wir zum Jahresende ein vollvermietetes Objekt mit 8.400 qm in Eschborn angekauft. Das Bürogebäude ist an insgesamt zwölf Mieter vermietet, wobei der Immobilienentwickler Aurelis sowie der Bürodienstleister Regus Management die größten Flächen angemietet haben. Der WALT beträgt 4,3 Jahre. Der Kaufpreis (GIK) lag bei 25,8 Mio. Euro.
- Eine im Dezember 2018 erworbene Immobilie in Cloppenburg ergänzt den sich ebenfalls in der Investitionsphase befindlichen Einzelhandelsfonds DIC Retail Balance I. Es handelt sich um ein Fachmarktcenter mit dem langjährigen Ankermieter Kaufland und einer angeschlossenen Shoppingzeile mit diversen Einzelhändlern. Das Objekt weist eine durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit von rund 13,7 Jahren auf. Das vollvermietete Center mit einer Gesamtfläche von rund 6.700 qm wurde Ende 2017 fertiggestellt. Der Kaufpreis (GIK) betrug 25,2 Mio. Euro.

Eschborn (OB IV): klassische

Büros und großzügige Showroom-
flächen unter einem Dach.





Fürth (OB IV):

Das klassische Industrieflothaus, ehemals Sitz der Quelle-IT-Abteilung, beherbergt inzwischen ansprechende Büro- und Praxisflächen.



Cloppenburg (RB I): Kaufland mit einem SB-Warenhaus und weitere Läden und Dienstleister des täglichen Bedarfs.



Mannheim (OB IV): technisch State of the Art und vermietet an Firmen aus Zukunftsbranchen wie Telemedizin, Chemie- und Energietechnik.



Eschborn (OB V): u.a. Firmenzentrale des Immobilienentwicklers Aurelis.

➡ Top Verkäufe in Berlin

Der erste Fonds der DIC Asset AG, der DIC Office Balance I, hat im September seine Liegenschaft Rosenthaler Höfe im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens verkauft. Das in Berlin-Mitte am Hackeschen Markt gelegene und mit rund 13.000 qm vollständig an den deutschen Softwarehersteller SAP vermietete Objekt war 2010 Teil des Startportfolios. Dabei konnten die langjährigen Investoren des Fonds in besonderer Weise von der positiven Büromarktentwicklung in der Hauptstadt über einen deutlichen Kaufpreisaufschlag zum Verkehrswert profitieren. Das Transaktionsvolumen lag deutlich im dreistelligen Millionenbereich. Berlin war 2018 im Bürosegment der teuerste deutsche Standort mit Spitzenrenditen unter 3%.

Auch der DIC Office Balance III konnte mit dem Verkauf des „eBay Campus“ in Berlin/Kleinmachnow von der positiven Marktentwicklung im Hauptstadtgebiet profitieren. Das Gebäude-Ensemble aus drei Büro- und Geschäftshäusern mit einer Mietfläche von 19.300 qm ist an den Hauptmieter eBay vollvermietet.



Funds

Top Exits:
Berlin, Rosenthaler Höfe
und eBay Campus

Funds

Top Entwicklung:
Wiesbaden,
Frankfurter Straße

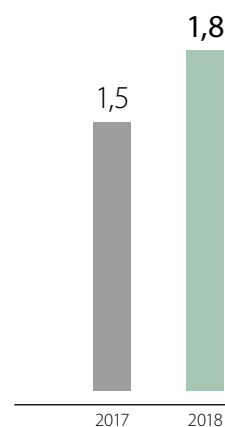
➤ **Top Entwicklung in Wiesbaden**

In Wiesbaden bauen wir aktuell ein 25.000 qm großes Verwaltungsgebäude für einen Mieter der öffentlichen Hand um. Die Liegenschaft, ein Objekt aus dem Startportfolio des DIC Office Balance I, haben wir bereits vor Konkretisierung des Vertragsauslaufs des vorherigen Großmieters AXA neu am Markt positioniert. Die baulichen Maßnahmen, mit denen wir das Objekt hinsichtlich Technik und Ausstattung den Ansprüchen des künftigen Nutzers anpassen, umfassen ein Investitionsvolumen von rund 33 Mio. Euro.

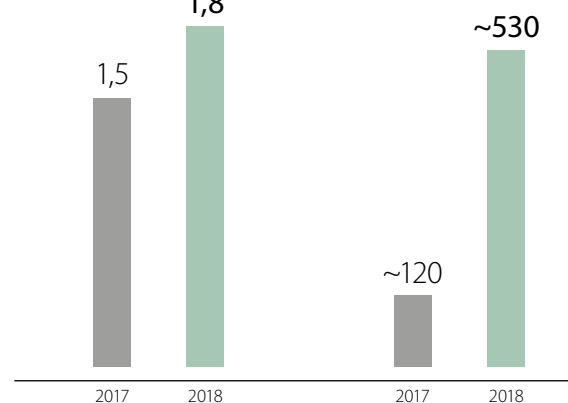




FONDSVOLUMEN
in Mrd. Euro,
Assets under Management



TRANSAKTIONSVOLUMEN
in Mio. Euro



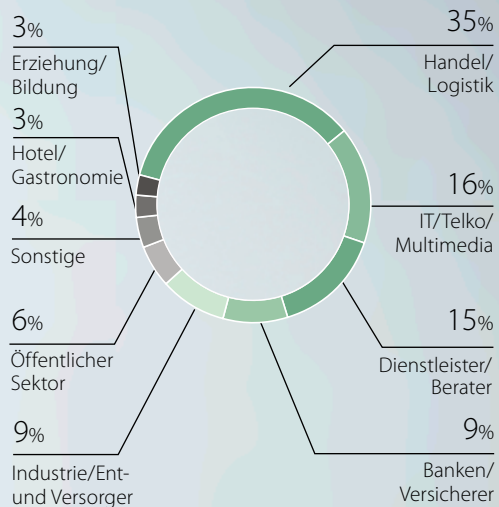
➤ Signifikantes Ertragswachstum mit gestiegenen Transaktionsumsätzen

Mit der Etablierung als Trading-Plattform verzeichnete der Fondsbereich 2018 bei intensiven An- und Verkaufsaktivitäten netto einen leichten Zuwachs im Gesamtvolumen und ein deutlich gestiegenes Transaktionsvolumen: Zum Bilanzstichtag betrugen die Assets under Management im Segment Funds 1,8 Mrd. Euro, eine Steigerung um 20 % (Vorjahr: 1,5 Mrd. Euro). Das umgeschlagene Volumen summierte sich auf rund 530 Mio. Euro und betrug damit fast 30 % der Assets under Management im Fondsbereich. Zum deutlichen Anstieg der Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren im Fondsgeschäft (+67 %) leisteten 2018 damit die stark gewachsenen Transaktions-Fees einen wesentlichen Beitrag.

Auflage	2010	2012	2014	2015	03/2017	09/2017	06/2018	09/2018
								
	DIC Office Balance I	DIC HighStreet Balance	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC Office Balance V	DIC Metropolregion Rhein-Main Fonds
AuM (in Mio. Euro)	rd. 377	rd. 230	rd. 355	rd. 293	rd. 192	rd. 180	rd. 130	rd. 43
Zielvolumen (in Mio. Euro)	400–450	200–250	300–350	rd. 330	rd. 240	rd. 250	350–400	rd. 250
Zielrendite	rd. 6,0 %	rd. 5,0 %	4,5–5,0 %	4,5–5,0 %	4,5–5,0 %	rd. 5,0 %	4,0–4,5 %	3,5–4,5 %
Phase	Management	Management	Management	Management	Investition	Investition	Investition	Investition

BRANCHENSTRUKTUR* FUNDS

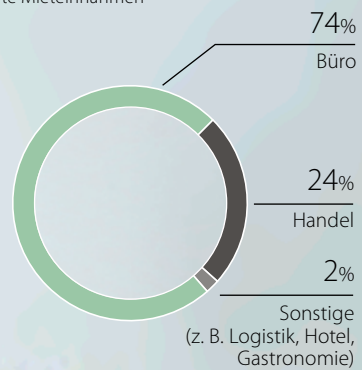
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



* Branchenzuordnung seit 30.06.2018 gemäß IHK-Branchenschlüssel

NUTZUNGSARTEN FUNDS

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



OTHER INVESTMENTS

Das Segment Other Investments (2,1 Mrd. Euro) umfasst neben strategischen Beteiligungen und dem wachsenden Drittgeschäft auch unsere Beteiligung an der Projektentwicklung Main-Tor in Frankfurt, die sich kurz vor Finalisierung befindet. Die bislang noch enthaltenen Joint Venture-Objekte haben wir 2018 veräußert, nachdem wir zum Teil erhebliche Wertsteigerungspotenziale durch Refurbishment und Repositionierung heben konnten.

➡ Vollständiger Abbau Joint Ventures

Im Februar 2018 erfolgte der Übergang zweier Joint Venture-Immobilien, deren Verkauf im Dezember 2017 beurkundet worden war. Wie geplant haben wir im Laufe des Jahres die verbliebenen drei Joint-Venture-Engagements mit einem Gesamtvolumen von 167 Mio. Euro veräußert. Zwei der Objekte gingen noch 2018 ergebniswirksam auf den Erwerber über, für die letzte Joint Venture-Immobilie soll der Übergang nach Fertigstellung der Umbauten im Laufe des zweiten Halbjahres 2019 erfolgen. Damit haben wir im Geschäftsjahr unser Ziel, die Joint Ventures vollständig abzubauen, erreicht.

➡ TLG-Beteiligung: hoher Ergebnisbeitrag 2018 und 2019 gesichert

Aus unserer im Laufe des Geschäftsjahrs auf rund 15 % aufgestockten Beteiligung an der TLG Immobilien AG haben wir 2018 Dividendenerträge in Höhe von 10,2 Mio. Euro vereinnahmt. Im Dezember trafen wir mit der Ouram Holding S.à.r.l. und mit der Bedrock Unternehmensgruppe Vereinbarungen hinsichtlich der Veräußerung unserer Aktien an der TLG Immobilien AG von in Summe rund 14 % deren Grundkapitals. Das Kaufpreisvolumen bewegt sich in einer Größenordnung von rund 376 Mio. Euro. Die Vereinbarung mit Ouram bezieht sich auf ein Aktienpaket von rund 6 %, der Vertrag mit Bedrock auf ein Aktienpaket von rund 8 %. Den Vollzug der Transaktion, deren resultierendes signifikantes Ergebnis sich direkt auf unseren

Bilanzgewinn 2019 auswirkt, erwarten wir im ersten Halbjahr 2019. Der Veräußerungserlös soll für das weitere eigene Wachstum der DIC Asset AG genutzt werden. Im Rahmen der Vereinbarung wird uns auch die auf unsere Aktien entfallende Dividende, die die TLG für das Jahr 2018 ausschüttet, zufließen. Wir haben damit einen hoch attraktiven Beteiligungsertrag erzielt und erschließen uns mit den beträchtlichen freiwerdenden Mitteln neue Optionen für ein dynamisches Wachstum.

➔ **Projektentwicklung MainTor: Übergabe WINX für zweites Halbjahr 2019 erwartet**

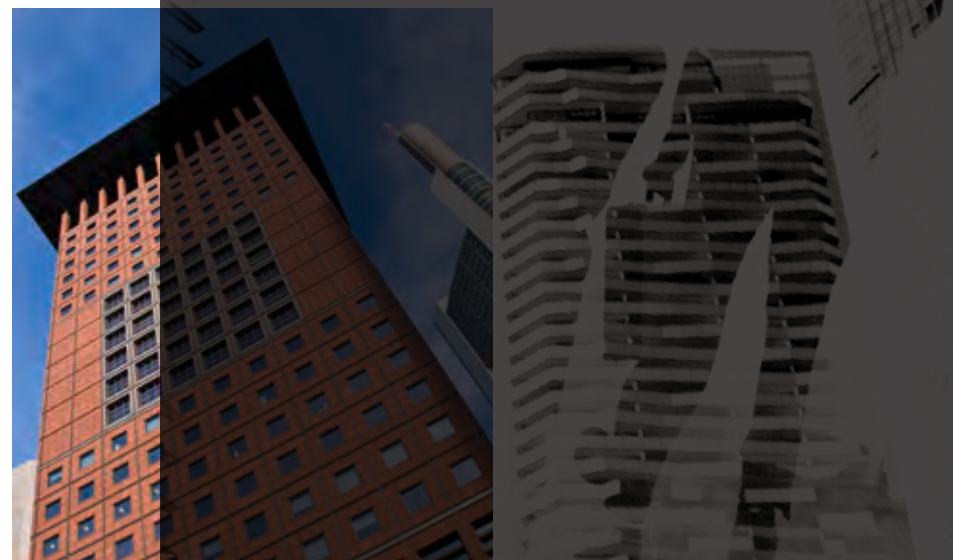
Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus in Frankfurt sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Damit wird dann auch der rund 42.000 qm umfassende sechste und letzte Bauabschnitt des MainTor-Areals an den Endinvestor übergeben. Mit Fertigstellung des WINX-Turms schließen wir die Beteiligung an der Großprojektentwicklung vollständig ab und konzentrieren uns auf Repositionierungen im eigenen Bestand.

➔ **Wachsendes Drittgeschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen**

Unser Geschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte haben wir 2018 deutlich weiter ausbauen können und zusätzliche Aufgaben übernommen. So haben sich die Assets under Management des Drittgeschäfts auf rund 1,7 Mrd. Euro verdoppelt (Vorjahr: rund 0,8 Mrd. Euro), verteilt auf 13 Objekte mit einer Mietfläche von 0,3 Mio. qm (2017: 8 Objekte, 0,2 Mio. qm Mietfläche). Mit der Bewirtschaftung von Landmark-Objekten wie dem Japan Center und dem IBC in Frankfurt am Main erzielen wir weitere laufende Einnahmen. Vor dem Hintergrund unserer erwiesenen Immobilienkompetenz sind im Laufe des Geschäftsjahres unsere Dienstleistungen vermehrt nachgefragt und weitergehende Mandate erteilt worden, so dass die Bedeutung des Drittgeschäfts weiter steigen wird.

Im Drittgeschäft haben sich 2018 unsere Assets under Management verdoppelt.

Die Erlöse aus unseren Dienstleistungen wuchsen auf 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro), Tendenz weiter steigend.



NACHHALTIGKEIT WIRD GROSSGESCHRIEBEN

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.

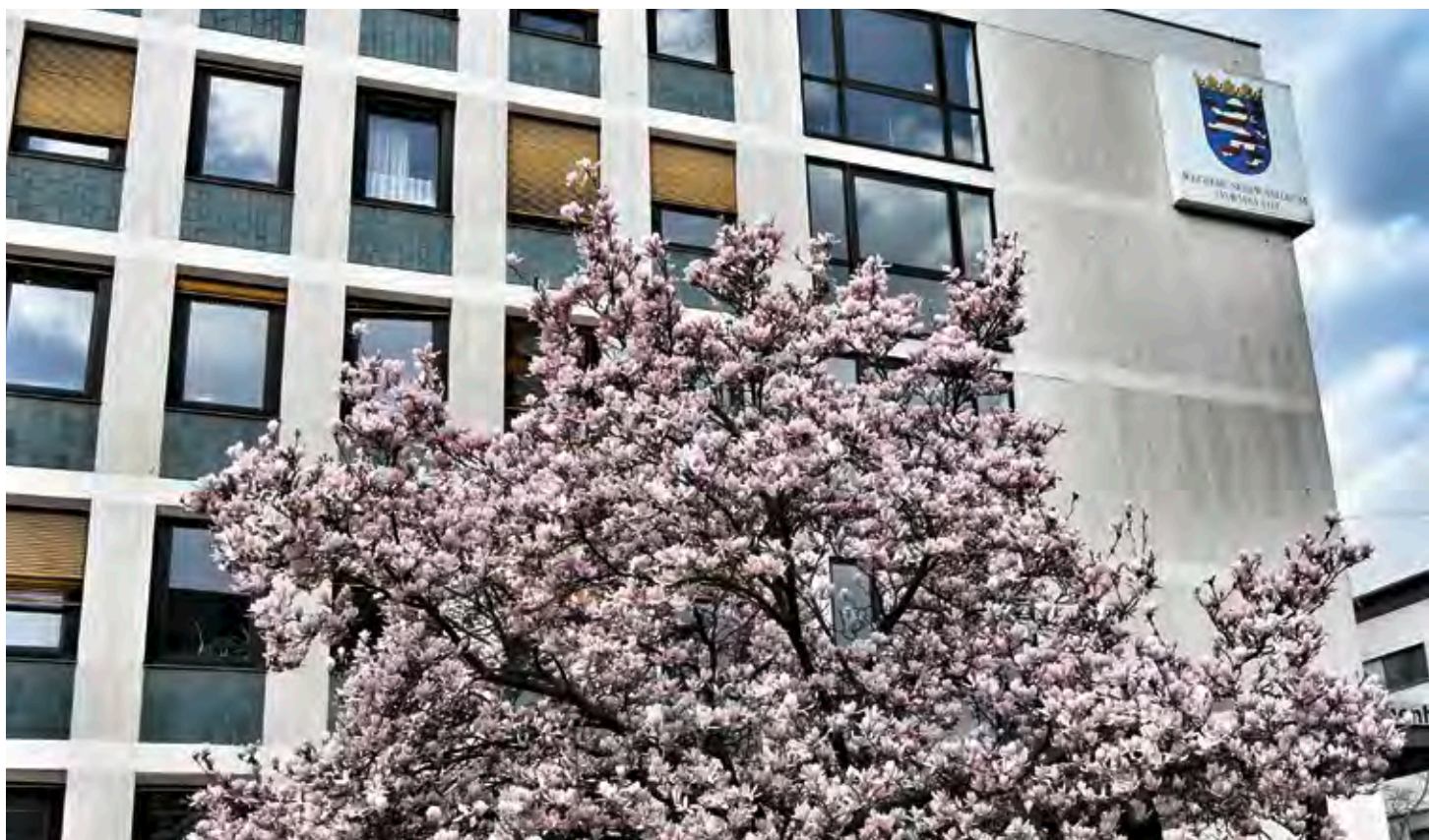
Mit unserem langfristigen Anlagehorizont verfolgen wir einen langfristig tragfähigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische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

Nachhaltigkeitsbericht erneut 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 sechsten Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – wie im Vorjahr wurde unser aktueller Nachhaltigkeitsbericht mit dem EPRA Silber-Award geehrt. Damit würdigte die European Public Real Estate Association (EPRA) das transparente Reporting und die vorbildliche Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations, die auf Kontinuität und Vergleichbarkeit der Berichterstattung für Investoren innerhalb der europäischen Immobilienwirtschaft zielen.





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

Meilensteine der Nachhaltigkeit

- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Kontinuierliche Umsetzung der neuesten Reporting-Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) inkl. zusätzlicher Angaben zum Immobiliensektor (CRESS) im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichte, zudem Berücksichtigung und Überleitung zu EPRA-Branchenstandards
- Einführung einer Compliance-Richtlinie für Mitarbeiter und kontinuierliche Weiterentwicklung (zuletzt aktualisiert 2018)
- Bestellung eines Compliance-Beauftragten und Einrichtung eines anonymen Hinweisgebersystems für Mitarbeiter
- Bündelung der gesamten Allgemeinstromversorgung aus 100 % erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio sowie seit 2014 für unsere eigenen Büros. Darüber hinaus hat ein nicht unerheblicher Teil der Mieter mittlerweile auf klimaneutralen Ökostrom umgestellt.
- Fortlaufende Erhebung eines wachsenden Analyseportfolios (zuletzt ca. 76 % des Commercial Portfolios) zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser und zur Berechnung des CO₂-Beitrags
- Ohne Berücksichtigung von Portfolioveränderungen (like-for-like) konnte der indirekte Stromverbrauch im Analyseportfolio im Zeitraum von 2015 bis 2017 um 4,6 % und der Wasserverbrauch um 1,4 % gesenkt werden.
- Regelmäßige Teilnahme an diversen Nachhaltigkeitsinitiativen und -umfragen, u. a. jährliche Teilnahme am Carbon Disclosure Project (aktueller Score D im Januar 2019)

Nachhaltigkeit in der Bestandsentwicklung:

- Das Wilhelminenhaus in Darmstadt wird für den langfristigen Mieter grundsanziert, umgebaut und energetisch verbessert. Das Objekt erhält eine große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, eine bessere Wärmedämmung sowie neue Fenster und eine neue Sonnenschutzanlage. Ziel ist es, eine Energieersparnis von rund 40 Prozent zu erreichen und ein Viertel des Strombedarfs im Gebäude künftig regenerativ zu decken.



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 ab. Wir sorgen dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und gefördert 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 sowohl auf interne und externe Referenten als auch auf Fortbildungsinstitute zurück.

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

Arbeitgebermarke

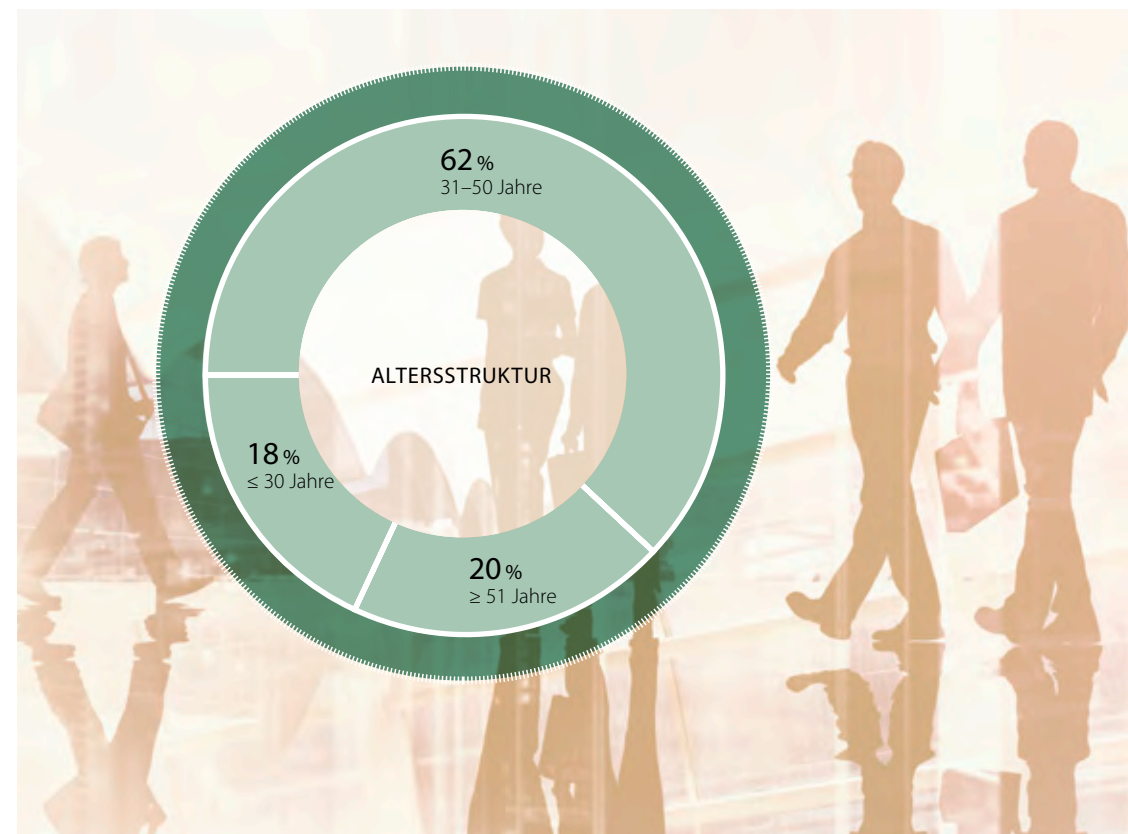
Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen.

Bereits zum achten Mal war unser Unternehmen mit einem eigenen Stand beim IZ-Karrierefórum der Immobilien Zeitung am 9. Juni 2018 vertreten. Im Casinogebäude am Campus Westend der Goethe-Universität Frankfurt gaben Kolleginnen und Kollegen vor Ort interessierten

Studentinnen und Studenten einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder der DIC Asset AG. Mit rund 350 Besucherinnen und Besuchern war die Messe auch in diesem Jahr wieder sehr gut frequentiert. Für uns war die Veranstaltung die ideale Plattform, um Kontakte zu knüpfen und Bewerberinnen und Bewerber für eine Tätigkeit bei der DIC Asset AG zu begeistern. Am 25. Mai 2019 findet das nächste IZ-Karrierefórum statt.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

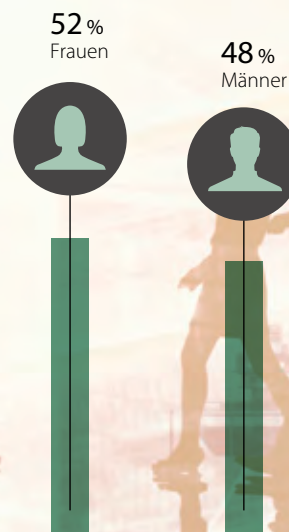
Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. 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.

Am 26. April 2018 haben wir zum zweiten Mal am Girls' Day teilgenommen, dem größten Berufsorientierungsprojekt für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen der Veranstaltung lernten Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und hatten die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. Der Girls' Day unterstützt die Bundesinitiative „Klischeefrei – Nationale Kooperationen zur Berufs- und Studienwahl“. Ziel der Initiative ist es, eine Berufs- und Studienwahl entlang der eigenen Interessen und frei von Geschlechterklischees bundesweit zu fördern.

VERHÄLTNIS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



Vielfalt

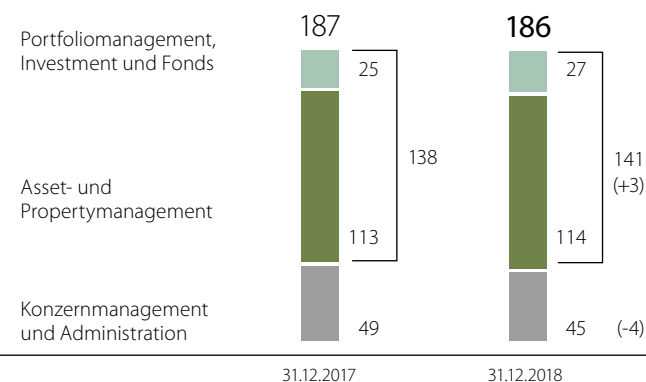
Unser Unternehmen fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2018 waren 52 % der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Die DIC Asset AG beschäftigt Mitarbeiter aus neun Nationen. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an.

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. Im Jahr 2018 wurden in Summe 15,8 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,7 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 11 %. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 2,1 Mio. Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 stieg die Anzahl der Mitarbeiter in den Bereichen Portfoliomanagement, Investment und Fonds sowie im Asset- und Propertymanagement auf 141 an. Wie in den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds ausgebaut, um die Immobilienkompetenz und die Umsetzungsdynamik zu stärken. Insgesamt verringerte sich die Gesamtzahl der Mitarbeiter aufgrund des Rückgangs der Beschäftigtenzahl im Bereich Administration auf 186 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2018.

ANZAHL MITARBEITER



FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- Rekordniveau: FFO erreicht 68,0 Mio. Euro und damit eine Steigerung um 13% gegenüber Vorjahr
- Bruttomieteinnahmen übertreffen mit 100,2 Mio. Euro das obere Ende der Anfang Oktober angehobenen Zielspanne von 98–100 Mio. Euro
- Erträge aus Immobilienmanagement steigen signifikant um 62 % auf 33,6 Mio. Euro
- Operative Kosten sinken um 5 % auf 30,3 Mio. Euro

Die DIC Asset AG hat das Geschäftsjahr 2018 überaus erfolgreich abgeschlossen. Nach drei starken Quartalen wurde Anfang Oktober die Prognose für die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns – das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO) – angehoben. Insbesondere aufgrund der hervorragenden Performance unserer Trading-Plattform im Fondsgeschäft und den damit verbundenen deutlich höheren transaktionsbedingten Managementerträgen des Segment Funds erhöhte sich die Prognose für den FFO 2018 von einer Zielspanne von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro. Diese Erwartungen haben sich mit dem signifikanten Ergebnisanstieg des FFO um 13% auf ein Rekordniveau von 68,0 Mio. Euro zum Jahresende bestätigt.

➡ Mieteinnahmen übertreffen erneut die Erwartungen

Die Bruttomieteinnahmen übertrafen auch die unterjährig von 95–98 Mio. Euro auf 98–100 Mio. Euro angehobene Prognose. Dieses gute Ergebnis ist insbesondere auf das erfolgreiche Assetmanagement zurückzuführen, das unsere Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand like-for-like um 2,7 % steigern konnte. Zusätzliche Mieteinnahmen aus akquirierten Objekten und der später als geplante Übergang einiger Objekte aus dem Portfolio, durch den Mieterlöse länger als ursprünglich prognostiziert vereinnahmt werden konnten, trugen ebenfalls dazu bei, dass ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich die Bruttomieteinnahmen um 9 % von 109,7 Mio. Euro auf 100,2 Mio. Euro, die Nettomieteinnahmen von 93,1 Mio. Euro auf 84,7 Mio. Euro planmäßig aufgrund von Verkäufen und Warehousing-Übergängen in die Fonds.

➡ Höhere Rendite bei geringeren Verkaufserlösen

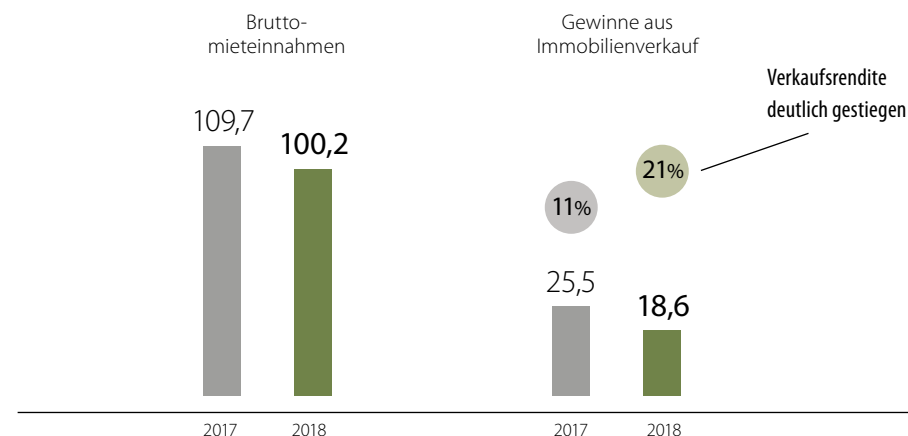
Nach den hohen Verkaufsvolumina der vergangenen Jahre zur strategischen Optimierung unseres Commercial Portfolios haben wir das Volumen in 2018 mit 86,8 Mio. Euro (2017: 229,5 Mio. Euro) deutlich um 62 % zurückgefahren. Die Verkaufsgewinne lagen bei 18,6 Mio. Euro (2017: 25,5 Mio. Euro) und sind damit im Verhältnis wesentlich besser (Rückgang um 27 %). Folglich konnten wir unsere Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) von rd. 11 % in 2017 auf rd. 21 % in 2018 signifikant steigern.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. EUR	2018	2017	
Bruttomieteinnahmen	100,2	109,7	-9%
Erträge aus Immobilienmanagement	33,6	20,8	+62%
Erlöse aus Verkäufen	86,8	229,5	-62%
Sonstige Erträge	21,0	21,9	-4%
Gesamterträge	241,6	381,9	-37%

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

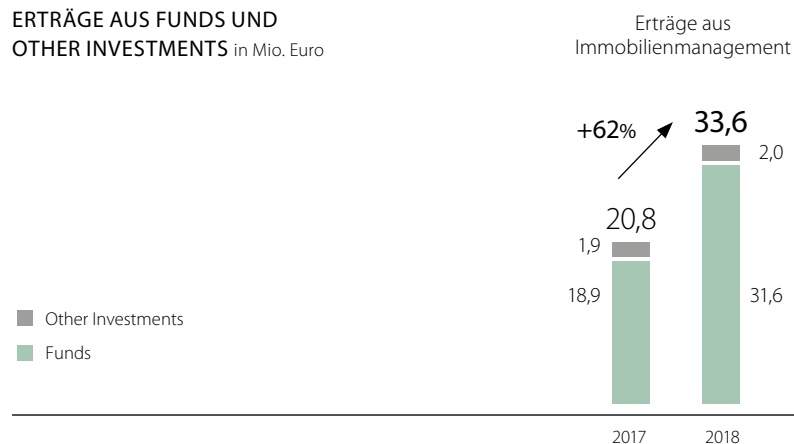
in Mio. Euro



🔄 Funds: Trading-Plattform sorgt für starken Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge

Die Erträge aus Immobilienmanagement haben wir mit 33,6 Mio. Euro deutlich um 62 % gesteigert (2017: 20,8 Mio. Euro). Dabei erhöhten sich die Erlöse aus den Managementleistungen im Segment Funds um 12,7 Mio. Euro auf 31,6 Mio. Euro (Vorjahr 18,9 Mio. Euro). Hierbei macht sich die wachsende Transaktionsdynamik der Trading-Plattform bemerkbar, die neben attraktiven Ankaufs- und Strukturierungs-Fees zunehmend auch Erträge aus dem Verkauf von Fondsobjekten erwirtschaftet. Im ersten Quartal dieses Jahres haben wir das Sondervermögen DIC HighStreet Balance im Rahmen eines Anteilsscheinverkaufs zu attraktiven Konditionen weiterplatziert, womit wir ebenfalls zusätzliche Fees generieren konnten. Ende des Jahres haben wir zwei Objektverkäufe aus den Sondervermögen DIC Office Balance I und DIC Office Balance III realisiert, die zu hohen transaktionsbezogenen Fees führten. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr stark gestiegene Transaktionserlöse in Höhe von 20,2 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro), während im Vorjahr insbesondere Strukturierungserlöse aus der Auflage der Fonds DIC Office Balance IV und DIC Retail Balance I für die Immobilienmanagement-Erträge im Segment Funds verantwortlich waren. Im Segment Other Investments stiegen die Erlöse aus den Dienstleistungen gegenüber Konzernfremden im Vergleich zum Vorjahr auf 1,5 Mio. Euro (2017: 1,3 Mio. Euro) weiter an, während die Erlöse aus Dienstleistungen im Zusammenhang mit den sich im Abbau befindlichen Joint Venture-Portfolien unverändert blieben.

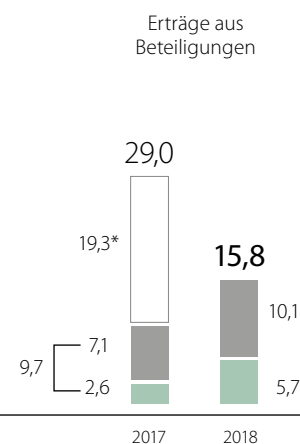
ERTRÄGE AUS FUNDS UND OTHER INVESTMENTS in Mio. Euro



🔄 Beteiligungsergebnis durch Anstieg der Fondserträge und erhaltene Dividende geprägt

Ohne den Einmalertrag des Vorjahres in Höhe von 19,3 Mio. Euro (aus dem Tausch der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien an der TLG Immobilien AG) erhöhte sich das Beteiligungsergebnis von 9,7 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro. Der Beteiligungsertrag des Segments Other Investments lag 2018 bei 10,1 Mio. Euro und beinhaltet insbesondere die vereinnahmte Dividende aus der TLG-Beteiligung in Höhe von 10,2 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte sich das Beteiligungsergebnis aus den Joint Ventures aus. Das Ergebnis aus den Fondsbeteiligungen wurde aufgrund der erfolgreichen Trading-Plattform von 2,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 5,7 Mio. Euro mehr als verdoppelt.

Das FFO-relevante Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe konnte im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Mio. Euro auf 16,6 Mio. Euro gesteigert werden (2017: 11,8 Mio. Euro).



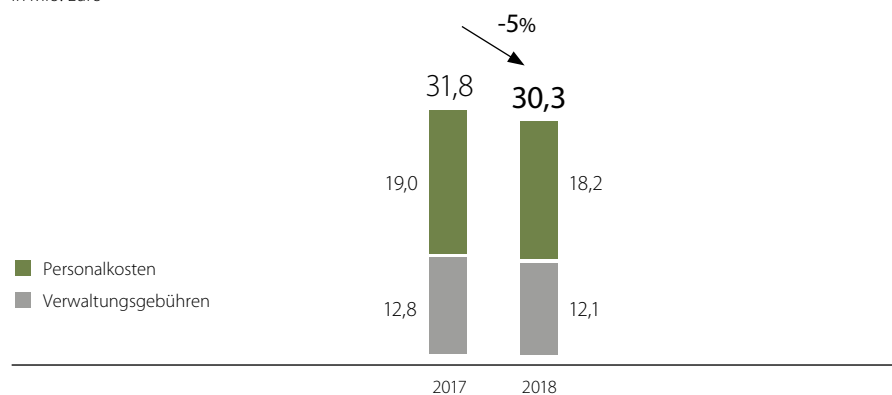
* Einmaleffekt aus dem Tausch der WCM AG-Aktien in TLG AG-Aktien

Operative Kosten um 5 % gesenkt

In 2018 wurden sowohl die Personal- als auch die Administrationskosten auf insgesamt 30,3 Mio. Euro und damit um 5 % im Vergleich zum Vorjahr gesenkt (2017: 31,8 Mio. Euro). Im Personalbereich haben wir durch kontinuierliche Prozessoptimierungen bei nahezu gleichbleibender Gesamtzahl der Mitarbeiter (186 Mitarbeiter vs. 187 Mitarbeiter im Vorjahr) das Verhältnis zugunsten der operativen Abteilungen Fondsgeschäft, Transaktionen und Immobilienmanagement (141 Mitarbeiter vs. 138 Mitarbeiter im Vorjahr) verlagert. Die administrativen Kosten waren im Vorjahr insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zuge des weiteren Aufbaus des Fondsgeschäfts geprägt. Insbesondere durch den Wegfall dieser konnten die administrativen Kosten um 5 % auf 12,1 Mio. Euro gesenkt werden.

OPERATIVE KOSTEN

in Mio. Euro



Zinsaufwand nach Anleiheemission und -aufstockung leicht gestiegen

Das Zinsergebnis verschlechterte sich 2018 mit -36,8 Mio. Euro leicht gegenüber dem Vorjahr (2017: -35,1 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch die Aufstockung der Unternehmensanleihe 17/22 um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro im März 2018 und die erfolgreiche Platzierung der fünften Unternehmensanleihe 18/23 im Oktober 2018 mit einem Volumen von 150 Mio. Euro, die vornehmlich der Refinanzierung der in 2019 fälligen Anleihe dient. Gegenläufig wirkte die im Juli planmäßig zurückgezahlte Anleihe aus 2013 mit einem Volumen von 100 Mio. Euro. Ebenso positiv auf das Zinsergebnis wirkten sich Darlehensrückführungen aus Verkäufen von insgesamt 270 Mio. Euro aus, denen Darlehensaufnahmen in Höhe von 123 Mio. Euro aufgrund von Ankäufen entgegenwirkten.

ZINSEERGEBNIS

in Mio. EUR	2018	2017	Δ
Zinserträge	9,3	8,7	7 %
Zinsaufwendungen	-46,1	-43,8	5 %
Zinsergebnis	-36,8	-35,1	-5 %

➡ FFO signifikant um 13 % auf Rekordniveau von 68,0 Mio. Euro gesteigert

Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die wachsende Qualität des Commercial Portfolios hatten dazu geführt, dass wir nach drei starken Quartalen bereits im Oktober die Prognose für den FFO, der den Ertrag aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung wiedergibt, von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehoben haben. Grundlage der Prognoseanhebung waren Erfolge im Asset- und Propertymanagement, höhere Mieteinnahmen nach später als geplanten Abverkäufen, zusätzliche Einnahmen durch Akquisitionen und insbesondere sehr erfolgreiche Transaktionsaktivitäten der Trading-Plattform im Fondsgeschäft. Die erhöhte Prognose konnte mit einem FFO von 68,0 Mio. Euro zum Jahresende bestätigt werden (2017: 60,2 Mio. Euro). Zu dem Anstieg um 7,8 Mio. Euro trugen neben den genannten Faktoren auch die Senkung der operativen Kosten um rund 5 % bei.

Die FFO-Marge (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) verbesserte sich dadurch um rund 13 Prozentpunkte gegenüber 2017 auf 68 %. Der FFO je Aktie betrug 2018 bei einer um 1.380.221 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,97 Euro, nach 0,88 Euro im Vorjahr.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	2018	2017	Δ
Nettomieteinnahmen	84,7	93,1	-9 %
Verwaltungsaufwand	-12,1	-12,8	-5 %
Personalaufwand	-18,2	-18,1	1 %
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-0,1	0,2	>-100 %
Erträge aus Immobilienmanagement	33,6	20,8	62 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	16,6	11,8	41 %
Zinsergebnis	-36,5	-34,8	-5 %
Funds from Operations	68,0	60,2	13 %

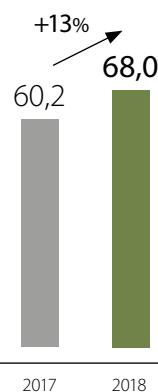
➡ Konzernergebnis erneut auf sehr hohem Niveau

Das Konzernergebnis lag mit 47,6 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (2017: 64,4 Mio. Euro), das maßgeblich durch den Einmaleffekt aus dem Tausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien an der TLG Immobilien AG beeinflusst war. Je Aktie betrug das Ergebnis 2018 bei einer um 1.380.221 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,68 Euro (2017: 0,93 Euro).

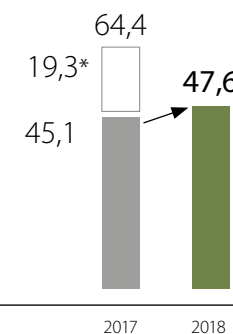
➡ Segmentergebnisse

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Berichterstattung und Steuerung. Operative Kennzahlen, Umsatz- und Ertragsinformationen zu den Segmenten sind ab Seite 150 zu finden. Bilanzkennzahlen werden nicht dargestellt.

FFO
in Mio. Euro



KONZERNERGEBNIS
in Mio. Euro



* Einmaleffekt aus dem Tausch der WCM AG-Aktien in TLG AG-Aktien

FINANZLAGE

- Finanzierungsstruktur weiter optimiert
- Neue Anleihe über 150 Mio. Euro mit Kupon von 3,5 % erfolgreich platziert
- Anleihe 17/22 um 50 Mio. Euro erfolgreich auf 180 Mio. Euro aufgestockt
- Durchschnittszins stabil bei niedrigen 1,8 %
- 88 % der Finanzierungen festverzinslich
- Rückzahlung der Anleihe 13/18 in Höhe von 100 Mio. Euro planmäßig im Juli erfolgt

➔ 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. Erstmals haben wir auch eine Versicherung in unsere Finanzierungsstrategie aufgenommen. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versicherungen. 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 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 Segments Other Investments haben wir 2018 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.099 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 530 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Die zum Jahresanfang bestehenden Warehousing-Finanzierungen wurden mit der Auflage der Fonds DIC Office Balance V und DIC Metropolregion Rhein-Main am 30. Juni 2018 bzw. 30. September 2018 komplett zurückgeführt.

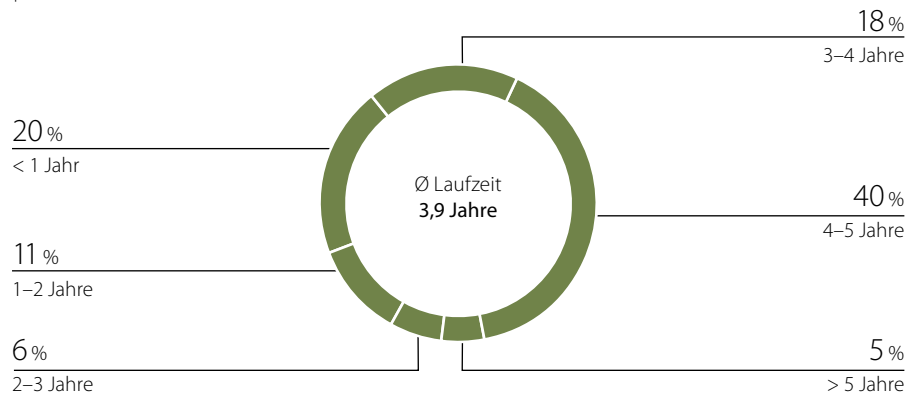
FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2018

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	205
Rückführung Darlehen	289
Aufstockung und Begebung Anleihe	200
Rückzahlung Anleihe	100
Arrangierte Darlehen für Forward Deals (in 2018 nicht zahlungswirksam)	150

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2018 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.481,1 Mio. Euro um 27,8 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (66 %) Darlehen bei Kreditinstituten sowie Mittel aus unseren Anleihen (34 %). Über alle Segmente wurden 2018 bilanzwirksame Darlehensrückführungen in Höhe von 377 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rd. 225 Mio. Euro.

LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2018



➔ **Restlaufzeiten durch Aufstockung, Neuemission und Rückzahlung von Anleihen weiterhin auf komfortablen Niveau**

Im März 2018 haben wir unsere in 2017 begebene Anleihe 17/22 erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro zu einem Ausgabewert von 102 % aufgestockt. Im Juli haben wir unsere Anleihe 13/18 planmäßig in Höhe von 100 Mio. Euro getilgt. Im Oktober des Geschäftsjahres haben wir eine weitere Anleihe mit einem Ausgabevolumen von 150,0 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren mit einem Kupon von 3,50 % p.a. und wurde vornehmlich zur Refinanzierung der 2014 aufgelegten und zwischenzeitlich auf 175,0 Mio. Euro aufgestockten Anleihe 14/19 mit einer Verzinsung von 4,625 % ausgegeben. Die Emission der neuen 3,50 %-Anleihe war sehr erfolgreich, sodass wir in der Lage waren, am Tag der Platzierung das Volumen um 50,0 Mio. Euro auf insgesamt 150,0 Mio. Euro aufzustocken. Damit hat das Unternehmen die Refinanzierung der bestehenden Anleihe frühzeitig sichergestellt.

Durch die Rückzahlung der Anleihe 13/18 Mitte des Geschäftsjahres sowie die Begebung der neuen Anleihe 18/23 hat sich die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden weiterhin stabilisiert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen betrug per Ende Dezember 2018 3,9 Jahre, nach 4,6 Jahren im Vorjahr. Ohne die 2014er 4,625 %-Anleihe betrug die durchschnittliche Restlaufzeit zum Jahresende 4,5 Jahre. Rund 80 % aller Finanzierungen ist mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

➔ **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. Knapp 12 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➔ **Stabiler geringer Durchschnittszins**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2018 bei 1,8 % und ist somit stabil auf niedrigem Niveau (Vorjahr: 1,8 %).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist mit 333 % auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr (2017: 389 %). Im Vorjahr haben wir den Zinsdeckungsgrad als Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinsaufwand dargestellt, was wir aufgrund der Etablierung unseres hybriden Geschäftsmodells und dem damit verbundenen Wachstum des Fonds- und Drittgeschäfts und der daraus resultierenden steigenden Erlöse aus dem Immobilienmanagement für nicht mehr sachgerecht halten (Verhältnis Nettomieteinnahmen zu Zinsaufwand 2018: 184 %; 2017: 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 wie viel 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 143 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 2018 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2018 betrug die freie Liquidität 253,7 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 108,6 Mio. Euro zur Verfügung.

➤ **Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Anleihen geprägt**

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen geprägt durch den starken Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Erlöse aus Verkäufen, Ankäufen, Darlehenstilgungen bzw. -aufnahmen im Rahmen von An- und Verkäufen und der Aufstockung, Begebung bzw. Rückzahlung von Unternehmensanleihen. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit hat den Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit deutlich überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Mittelzufluss von +84,5 Mio. Euro (Vorjahr: 49,6 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist trotz gesunkener Mieteinnahmen insbesondere aufgrund der sehr positiven Entwicklung der Erlöse im Fondsgeschäft gestiegen und spiegelt somit die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft und des hybriden Geschäftsmodells wieder. Insgesamt zeigt der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit einen Anstieg (+10%) im Vergleich zum Vorjahr auf 61,9 Mio. Euro (Vorjahr: 56,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert auf der einen Seite aus den erfolgreichen Verkäufen in 2018, die zu einem Mittelzufluss von 100,1 Mio. Euro bei gleichzeitiger Erzielung von Mittelzuflüssen in Höhe von 53,4 Mio. Euro insbesondere im Zuge der Übertragung von Warehousing Immobilien in unsere neuen Fonds geführt haben. Auf der anderen Seite haben der Erwerb von Objekten für unser Commercial Portfolio (103,2 Mio. Euro) und Investitionen in die Bestandsobjekte des Commercial Portfolios in Höhe von 23,4 Mio. Euro zu einem Mittelabfluss geführt. Insgesamt weisen wir einen positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von +24,5 Mio. Euro aus (2017: +37,4 Mio. Euro). Die im Geschäftsjahr erfolgten Investitionen für das Commercial Portfolio spiegeln unsere hybride Unternehmensstrategie wider und tragen der strategischen Ausrichtung von Immobilien im Commercial Portfolio Rechnung.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war in 2018 geprägt durch die Aufstockung unserer im letzten Jahr begebenen Anleihe um nominal 50 Mio. Euro sowie der Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe von 150 Mio. Euro. Gleichzeitig erfolgte die Rückzahlung der 2013 ausgegebenen Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wies mit -1,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit -44,3 Mio. Euro nur einen geringen Mittelabfluss aus, bedingt durch die Rückführung der Finanzierung aufgrund von Objektverkäufen. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 377,3 Mio. Euro zurück, während wir 304,6 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Für die Zahlung der Dividende wurden im Geschäftsjahr 24,6 Mio. Euro (Vorjahr: 27,4 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 84,9 Mio. Euro auf 286,9 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	2018	2017
Konzernergebnis	47,6	64,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	61,9	56,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	24,5	37,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1,8	-44,3
Zahlungswirksame Veränderungen	84,5	49,6
Erwerbsbedingter Zugang	0,4	0,0
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	286,9	202,0

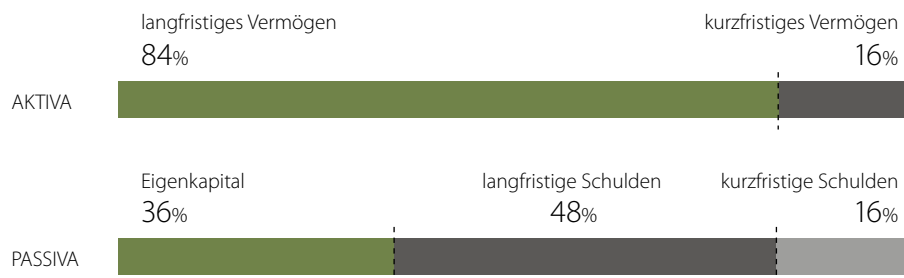
VERMÖGENSLAGE

- Immobilienvermögen steigt auf 1.459,0 Mio. Euro
- Loan-to-Value (LtV) aufgrund hoher Bewertungseffekte auf 53,1 % gesenkt
- EPRA-Net Asset Value auf 1.085,8 Mio. Euro erhöht (+21 %)
- Hohe Akzeptanz der Aktiendividende stärkt Eigenkapital
- Bilanzielles Eigenkapital um 67,0 Mio. Euro gestiegen (+8 %)
- EK-Quote von 35,4 % auf 36,0 % erhöht

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen beeinflusst durch den Ankauf von weiteren Objekten für das Commercial Portfolio, den Abgang der Vermögenswerte und korrespondierender Schulden im Rahmen unserer im Geschäftsjahr aufgelegten Fonds DIC Office Balance V und DIC Metropolregion Rhein-Main sowie den Netto-Zahlungseingängen unserer Anleihetransaktionen. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio erhöhte sich um insgesamt 2 %, resultierend aus dem positiven Saldo von An- und Verkäufen. Darüber hinaus haben die guten Ergebnisbeiträge und Bewertungseffekte unserer Investitionen in Finanzbeteiligungen als auch die Eigenkapitalstärkung durch die Aktiendividende die Vermögenslage positiv beeinflusst. Der EPRA-Net Asset Value durchbrach erstmalig die Marke von 1 Mrd. Euro und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 21 % auf 1.085,8 Mio. Euro (Vorjahr: 900,0 Mio. Euro).

➡ Bilanzierung nach Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jedes Jahr im Rahmen des Impairment-Tests nach IFRS auf außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Value-in-Use zugrunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests waren 2018 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

BILANZSTRUKTUR**➤ Optimierte Bilanzstruktur**

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2018 mit 2.490,1 Mio. Euro um 148,8 Mio. Euro (6%) über dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2018 einen Buchwert von 1.459,0 Mio. Euro gegenüber 1.437,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 21,8 Mio. Euro (+2%) geht im Wesentlichen auf Zugänge durch Ankäufe zurück, die unsere Verkäufe zur Optimierung des Portfolios überkompensierten.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich insbesondere aufgrund der Veräußerung der Anteile am Sondervermögen DIC HighStreet Balance von 90,8 Mio. Euro auf 87,0 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkten sich die positiven Ergebnisbeiträge insbesondere aus unseren Fonds sowie weiterer Investitionen in unser Fondsgeschäft aus. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 105 Mio. Euro für das Fondsgeschäft vorgenommen sowie rund 106 Mio. Euro von unserer Bilanz aus dem Warehousing in neue Fonds übertragen, die im Vorjahr in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in der Bilanz ausgewiesen wurden. Aufgrund von kapitalisierten Zinsen und Zahlungen zur Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen sind die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen um 20,1 Mio. Euro auf 130,2 Mio. Euro gestiegen. Dagegen sind die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 1,3 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro gesunken. Die Beteiligungen sind insbesondere aufgrund weiterer Zukäufe sowie positiver Bewertungs-

effekte zum Jahresende von 290,6 Mio. Euro um 92,0 Mio. Euro auf 382,6 Mio. Euro gestiegen. Anfang Dezember 2018 hat die DIC Asset AG nach Aufstockung ihrer eigenen Position Vereinbarungen über den Verkauf eines Aktienpaketes im Volumen von rd. 14% der Stimmrechte am Grundkapital an der TLG Immobilien AG abgeschlossen. Das Closing der Transaktion wird im ersten Halbjahr 2019 erwartet. Insgesamt ist das langfristige Vermögen zum Bilanzstichtag 2018 um 7% oder 130,9 Mio. Euro auf 2.086,5 Mio. Euro (2017: 1.955,6 Mio. Euro) gestiegen.

Ebenso hat sich das kurzfristige Vermögen um 17,9 Mio. Euro bzw. 5% auf 403,6 Mio. Euro erhöht. Insbesondere durch die erfolgreichen Verkäufe aus unseren Fonds zum Jahresende und die damit verbundenen Fee-Erlöse haben sich die sonstigen Forderungen um insgesamt 9,2 Mio. Euro erhöht. Die flüssigen Mittel sind um 84,9 Mio. Euro auf 286,9 Mio. Euro gestiegen, im Wesentlichen aufgrund der Aufstockung der in 2017 aufgelegten Anleihe 17/22 um 50,0 Mio. Euro Anfang des Jahres sowie der Begebung einer weiteren Anleihe 18/23 in Höhe von 150,0 Mio. Euro im Oktober des Jahres. Gegenläufig wirkte sich die planmäßige Rückzahlung der in 2013 begebenen Anleihe 13/18 in Höhe von 100,0 Mio. Euro sowie die Auszahlung der Dividende von 24,6 Mio. Euro aus. Ausschlaggebend für den Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag um 61,6 Mio. Euro auf 63,3 Mio. Euro war die Überführung von Immobilien in die 2018 aufgelegten Fondsprodukte.

➤ Eigenkapital durch hohes Konzernergebnis sowie positive Bewertungseffekte gesteigert

Das Eigenkapital ist vor allem aufgrund des guten Konzernjahresüberschusses in Höhe von 47,6 Mio. Euro von 828,9 Mio. Euro um 67,0 Mio. Euro auf 895,9 Mio. Euro gestiegen (+8%). Ebenso positiv wirkten sich die Bewertungseffekte der Aktien und der damit verbundene Anstieg der Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente in Höhe von 30,9 Mio. Euro aus. Die ausgeschüttete Dividende in 2018 betrug 43,9 Mio. Euro, hierin waren 13,7 Mio. Euro Sonderdividende für den einmaligen Ertrag aus dem Umtausch der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien an der TLG Immobilien AG enthalten. Insgesamt wurden 24,6 Mio. Euro tatsächlich an die Aktionäre ausbezahlt. Im Zuge der freiwilligen Sachdividende wurde das gezeichnete Kapital um 1,9 Mio. Euro sowie die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Kosten um 17,0 Mio. Euro erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich erneut im Vergleich zum Vorjahr (35,4%) um 0,6

Prozentpunkte auf 36,0 %. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierten wir insbesondere aufgrund der gestiegenen Immobilienwerte um 3,9 Prozentpunkte von 57,0 % auf 53,1 %.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	2.490,1	2.341,3
Langfristiges Vermögen	2.086,5	1.955,6
Kurzfristiges Vermögen	403,6	385,7
Eigenkapital	895,9	828,9
Langfristige Finanzschulden	1.181,0	1.109,6
Kurzfristige Finanzschulden	300,1	296,1
Sonstige Verbindlichkeiten	113,1	106,7
Summe Schulden	1.594,2	1.512,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote	36,0 %	35,4 %
Loan-to-Value*	53,1 %	57,0 %
EPRA-NAV	1.085,8	900,0

* 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.

➔ EPRA-Net Asset Value um 21 % auf 1.086 Mio. Euro gestiegen

Die Kennzahl EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.085,8 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2018.

Je Aktie betrug der EPRA-Net Asset Value 15,40 Euro, nach 13,12 Euro im Vorjahr. Der EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV) (siehe Anhang S. 133) je Aktie belief sich auf 15,55 Euro (2017: 13,58 Euro).

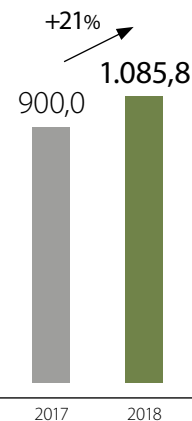
EPRA-NET ASSET VALUE

in Mio. EUR	31.12.2018	31.12.2017
Buchwert der Immobilien	1.459,0	1.437,2
Immobilien gem. IFRS 5	25,2	117,3
Wertdifferenz zum Zeitwert	212,6	84,7
Marktwerte Immobilienvermögen*	1.696,8	1.639,2
Marktwerte Beteiligungen	121,9	122,3
+/- Sonstige Aktiva/Passiva*	748,3	591,8
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.481,1	-1.453,3
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	1.085,8	900,0
Anzahl Aktien (Tsd.)	70.526	68.578
EPRA-NAV pro Aktie in Euro	15,40	13,12
EPRA-NNNAV pro Aktie in Euro	15,55	13,58

* inkl. Minderheiten

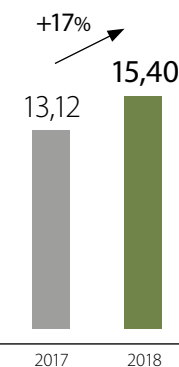
EPRA-NET ASSET VALUE

in Mio. Euro



EPRA-NET ASSET VALUE JE AKTIE

in Euro



Weitere Angaben

➡ **Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage**

2018 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 151.

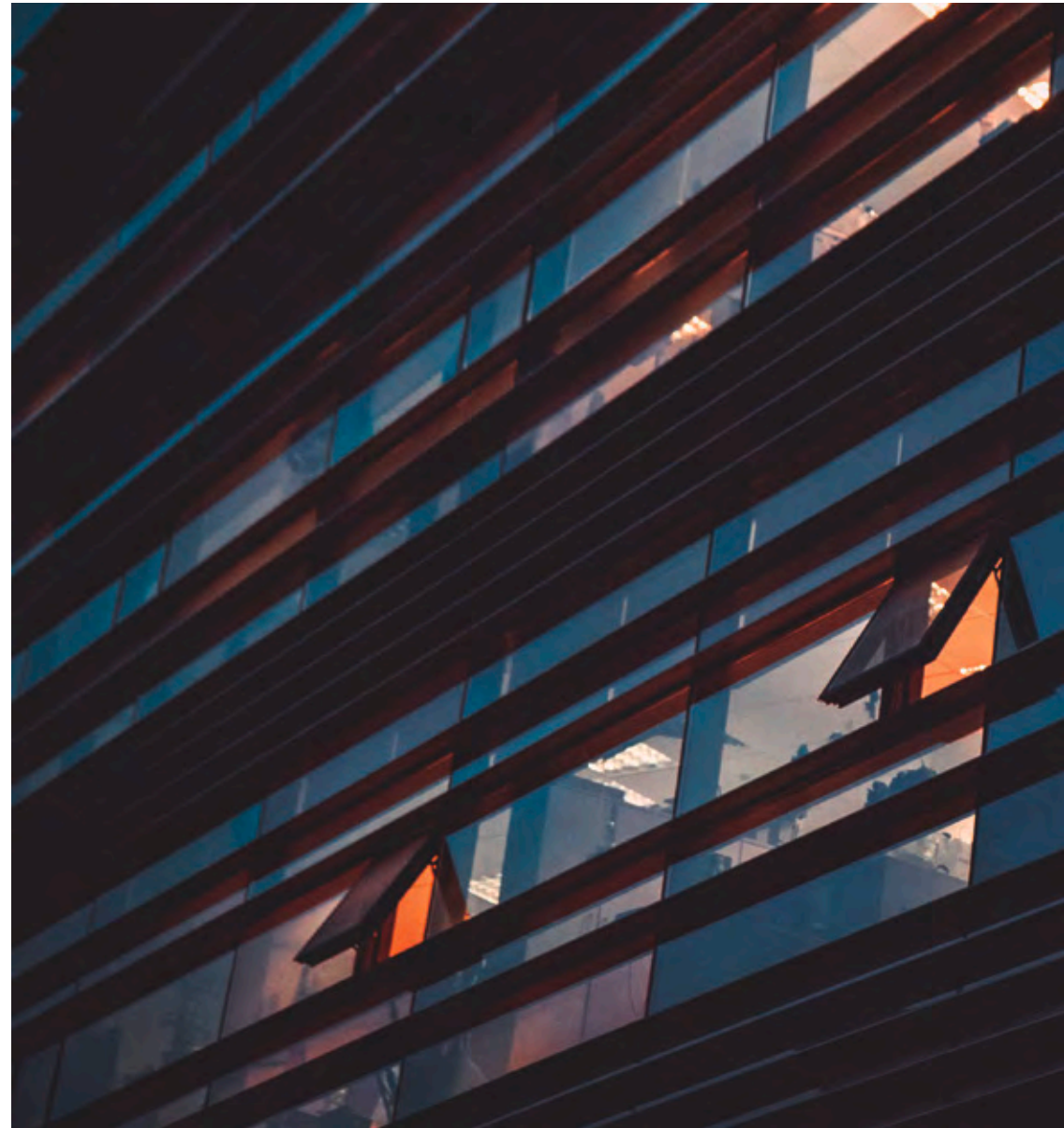
Zu den immateriellen Vermögenswerten, die nicht in der Bilanz aktiviert sind, gehört die Marke DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr konsequent im Unternehmensauftritt genutzt und mit einer Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten weiterentwickelt.

NACHTRAGSBERICHT

Anfang Januar wurde der Ankauf einer Immobilie in Bremen für das Commercial Portfolio beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das erste Quartal 2019 erwartet.

Ende Januar wurde der Verkauf von einer Liegenschaft des Commercial Portfolios beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2019 erwartet.

Ebenso Ende Januar wurde ein Darlehen in Höhe von 55 Mio. Euro vollständig getilgt.



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-Management-System

DIC Asset AG verpflichtet alle Mitarbeiter im Konzern zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln. Seit 2013 existiert eine Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern. Es wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt sowie ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen installiert. Die Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Die Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter 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 korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen 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. Die DIC Asset AG informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung.
- **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 Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In 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, bei der Personalabteilung oder über ein Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- **Konsequenzen:** Bei 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 ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch Vorstand und 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 auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgestimmt. Dazu gehört auch, die Anforderungen der DIC Asset AG zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum 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 des Konzerns 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 u. a. die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC Asset AG und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immo-

biliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung 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 am 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. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Lagebericht und Anhang erfolgt auf Konzernebene.

Einschränkende Hinweise

Selbst 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/Repositionierungen im Bestand

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 nach Meinung von Experten in der Spätphase des seit 2013 anhaltenden Aufschwungs und verbuchte 2018 aufgrund zahlreicher inländischer und globaler Belastungsfaktoren einen gegenüber dem Vorjahr schwächeren Zuwachs von 1,5 % (2017: 2,2%). Positive Impulse leisteten im Gesamtjahr vor allem die Unternehmensinvestitionen, aber auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kräftig. Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach unten korrigiert, gehen aber davon aus, dass der Aufschwung insgesamt auch in 2019 und 2020 weiter geht. Wir erwarten 2019 für Deutschland ein gegenüber 2018 schwächeres Wachstum, das sich laut Prognose des ifo Instituts auf 1,1 % belaufen könnte. Garant für das Wachstum sollte die Nachfrage im Inland bleiben – v.a. der private Konsum und die Bauausgaben. Auch der expansive Dienstleistungssektor und die Impulse vom Arbeitsmarkt tragen zum positiven Ausblick bei. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich 2019 – wenn auch mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen.

Den positiven inländischen Rahmenbedingungen stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Konjunkturelle Risiken bestehen insbesondere durch eine mögliche Verschärfung des globalen Handelskonflikts, den weiterhin ungeklärten Austritt Großbritanniens aus der EU mit der Gefahr eines harten Brexits und die Verwundbarkeit vieler Schwellenländer mit hoher Auslandsverschuldung bei einer restriktiveren Geldpolitik mit sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen. Chancen ergeben sich dagegen vor allem aus einer möglichen Beilegung des Handelsstreits zwischen den USA und China.

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 nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Unser Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, 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 den vielfältigsten Wirtschaftszweigen 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, Margenverlust 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 führte 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 2018 weiter auf 3,11 %, in Berlin blieb die Rendite im Jahr 2018 mit 2,90 % unter der 3 %-Grenze.

Sinkende 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 mit dem Brexit 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 2019 weiterhin davon aus, dass der Vermietungsmarkt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der weiterhin hohen Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2019 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 2019 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 2019 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 2018 sind 88 % (VJ: 88 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 1,7 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,8 % zum 31. Dezember 2018 (VJ: 1,8 %). 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 März und Oktober 2018 haben wir die Marktfenster genutzt um uns frühzeitig am Anleihemarkt zu refinanzieren, im März 2018 durch Aufstockung der 2017/2022-er Anleihe um 50 Mio. zu 102 % vom Nominalwert. Im Zusammenspiel mit etablierten Bankenpartnern wurde im Oktober 2018 eine weitere Unternehmensanleihe 2018/2023 mit einem Kupon von 3,5 % erfolgreich platziert. Auf Basis des überzeichneten Orderbuchs wurde ein Volumen von 150 Mio. Euro erzielt, das über der ursprünglich angestrebten Höhe von 100 Mio. Euro lag. Die Verzinsung ist mit 3,5 % weiterhin sehr attraktiv, v.a. im Vergleich zur auslau-

fenden 2014/2019 Anleihe die aktuell mit 4,625 % verzinst ist. Mit dieser letzten Transaktion ist zum einen die Rückzahlung von 175 Mio. Euro aus der 2014/2019-er Anleihe sichergestellt, zum anderen werden die durchschnittlichen Kosten für die Verbindlichkeiten der DIC Asset AG nochmals gesenkt. Eine weitere Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten erfolgte durch die vollständige planmäßige Rückzahlung der 100 Mio. Euro-5,250 %-Anleihe aus dem Jahr 2013 im Juli 2018.

Im Laufe des Jahres 2018 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. Im ersten Halbjahr 2018 waren drei Fondsobjekte im Warehousing finanziert die im Laufe des Jahres in neue Fonds übertragen wurden; mit Übertragung wurden die bestehenden Warehousing-Fazilitäten zurückgeführt. Aktuell befinden sich keine Objekte im Warehousing. Die DIC Asset AG hat in 2018 neben dem Bankenmarkt auch den Versicherungsmarkt als alternative Finanzierungsquelle genutzt, u. a. zur Finanzierung des Forward-Ankaufs für das Infinity Office in Düsseldorf, dessen Finanzierung und Zinssatz bereits bei Vertragsunterschrift gesichert wurden. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC Asset AG auf ca. 352 Mio. Euro.

Wir erwarten für 2019 leicht steigende Zinsen auf einem niedrigen 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 2019 wird die DIC Asset AG 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, 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 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 2018 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 akzeptiert 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 109 Mio. Euro zur Verfügung.

In der aktuellen Zinslandschaft haben wir uns 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 Mietzinsniveau 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 Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 37,7 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 85,7 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.

Sensitivitätsbetrachtung:

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz				
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25 %	-85,7 Mio. Euro	-37,7 Mio. Euro	+16,0 Mio. Euro
	0 %	-50,1 Mio. Euro	+/-0,0	+54,9 Mio. Euro
	-0,25 %	-12,9 Mio. Euro	+38,3 Mio. Euro	+94,3 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 2019 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 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, den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken v.a. darin, dass sich Erträge und Kosten anders entwickeln als geplant – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien, u. a. 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 2019 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 typischerweise mit bis zu 10 % als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Segment Fonds wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken im Segment Fonds bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen der verwalteten Fonds sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. 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. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da erfolgsabhängige Exit Fees generiert werden könnten.

Ein weiteres Risiko könnte der Verlust unserer Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Fondsaufträgen 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 Mieteinnahmeausfälle 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 acht Fonds aufgelegt: die Retailfonds DIC HighStreet Balance und DIC Retail Balance I, die Bürofonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV und DIC Office Balance V sowie den Regionalfonds Metropolregion Rhein-Main. Im

Laufe des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das Fondsvolumen auf aktuell rund 1,8 Mrd. Euro, vorrangig bedingt durch die Auflage von zwei neuen Fonds und Wertzuschreibungen in bestehenden Fonds. Im Jahr 2019 sollen weitere Fonds operativ starten. Der im Jahr 2018 per Anteilsscheinverkauf veräußerte Fonds DIC HighStreet Balance wurde bis Ende 2018 für Dritte gemangelt.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung 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 hinsichtlich 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 Generalun-

ternehmer 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 Projektentwicklung im Eigenbestand die Modernisierung zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Bereits vor Beginn des Umbaus konnten 97 % der Mietflächen von rund 9.700 qm vermietet werden. Die Übergabe der letzten Fläche an einen Lebensmitteleinzelhändler fand nach Ende des Berichtszeitraums im Januar 2019 statt.

Bei dem in 2018 während der Projektentwicklungsphase als Forward Deal veräußerten Joint Venture Objektes „Junges Quartier Obersendling“ wird eine langfristig an die Landeshauptstadt München zu vermietende Fläche von 40.000 qm in eine neue Nutzung als Sozialbürgerhaus, Kinder- und Jugendeinrichtung sowie mehrere Aus- und Weiterbildungszentren und Unterkünfte überführt. Baubeginn war Ende 2016, die Fertigstellung und Übergabe an den Käufer ist im Jahresverlauf 2019 geplant.

Auch bei unserem 40%-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir noch eine größere Projektentwicklung, bei einem Gesamtvolumen von rd. 800 Mio. Euro.

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 alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Die insgesamt rund 42.000 qm des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind bis auf eine Gastronomiefläche voll vermietet.

Die Restrisiken bei den Projektentwicklungen bestehen vor allem in der Einhaltung von Zeit- und Kostenplanungen und den bei möglicher Nichteinhaltung daraus resultierenden Auswirkungen auf Vermietung und Verkauf bzw. sich ergebenden Erträge.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2019 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2019 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“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Fondsgeschäft ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2019 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 im Eigenbestand und im Fondsgeschäft. 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 2018 entfielen rund 43 % 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 2019 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 10,5 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 9,8 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 2019 zum Beispiel 10 % der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 1,1 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unseren Portfolien 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 2019 fortsetzen.

> 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 einem zweiten Rechenzentrum gesichert. Wir haben Datenwiederstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um Störungen rasch 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.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden.

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 Gesamtrisikübersicht 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 2018 eine deutliche Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Projektentwicklungsrisiken: Die DIC Asset AG ist nur noch an zwei größeren Projektentwicklungen beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung MainTor (40%-Beteiligung) sind bereits fünf von sechs Bauabschnitten an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt WINX schreitet voran und wird voraussichtlich Ende 2019 abgeschlossen sein. Die zweite Projektentwicklung in München (20%-Beteiligung) ist verkauft und wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Anstelle von großen Projektentwicklungen rücken zunehmend Repositionierungen im Bestandsportfolio in den Vordergrund.
- Strategierisiken: Mit dem sich abzeichnenden 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, das wachsende Fondsgeschäft und das Drittgeschäft.
- Finanzierungsrisiken: Durch Umsetzung der Refinanzierung unseres Commercial Portfolios im Januar 2017 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 2018 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positivem Wachstum unserer like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio.

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

Allerdings hat die Dynamik der Weltkonjunktur im Laufe des Jahres insbesondere aufgrund der Eskalation des Handelsstreits zwischen den USA und China nachgelassen und die Stimmungslage der Wirtschaft hat sich verschlechtert. Eine nachlassende Wirtschaftsdynamik in den Absatzmärkten der exportorientierten deutschen Industrie – insbesondere in China – birgt die Gefahr, die konjunkturellen Aussichten auch für Deutschland negativ zu beeinflussen. Weitere Unsicherheiten ergeben sich in Europa aus der Ungewissheit über den Brexit, durch den 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 2018

Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn prognostizierten Ziele haben wir allesamt komfortabel erreicht und einige Ziele davon deutlich übertroffen, wobei wir schon unterjährig die Prognose für die finanziellen Indikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO angehoben hatten.

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. Der deutsche Investmentmarkt erwies sich wie schon im Vorjahr, als die schwierige Regierungsbildung in Deutschland in der Summe nicht zu größeren Irritationen führte, als äußerst attraktiv für inländische und ausländische Investoren. Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt legte trotz aller weltweiten politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten ein neues Rekordjahr hin und übertraf mit 60,3 Mrd. Euro das Transaktionsvolumen des Vorjahrs um etwa 6%. Auch wir haben unsere Aktivitäten am Transaktionsmarkt 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. Euro mehr als verdoppelt (Vorjahr: 608 Mio. Euro). Dabei haben wir uns zu Jahresbeginn prognostiziertes Ankauﬀsvolumen von 450–500 Mio. Euro mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018 übertroffen. Ursächlich war, dass wir insbesondere für unser Commercial Portfolio – in einem Volumen von über 400 Mio. Euro – Chancen genutzt haben, um die Ertragskraft des Portfolios dauerhaft zu stärken und die Qualität deutlich zu steigern. Auf der Verkaufsseite konnten wir das geplante Verkaufsvolumen von 100–120 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 100 Mio. Euro erfolgreich umsetzen und damit den Verkauf nicht-strategischer Objekte und die Portfoliooptimierung weiter vorantreiben.

Durch das hohe Ankauﬀsvolumen für das Commercial Portfolio generierten wir im Jahresverlauf zusätzliche Mieteinnahmen. Diese trugen neben dem später als geplanten Übergang einiger Objekte, einhergehend mit einer länger als ursprünglich prognostizierten Vereinnahmung der Mieterlöse, und dem sehr erfolgreichen Vermietungsmanagement, das die Mieteinnahmen like-for-like um 2,7% steigerte, dazu bei, dass die Bruttomieteinnahmen 100,2 Mio. Euro erreichten. Die zu Jahresbeginn abgegebene Prognose von Mieteinnahmen in Höhe von 95 bis 98 Mio. Euro hatten wir deshalb bereits im Oktober 2018 auf 98–100 Mio. Euro erhöht.

Die wachsende Dynamik unserer Trading-Plattform im Fondsgeschäft, die neben attraktiven Ankauﬀs-Fees zunehmend auch Erträge aus dem Verkauf von Fondsobjekten erwirtschaftet, machte sich 2018 deutlich bemerkbar. Die im vergangenen Geschäftsjahr stark gestiegenen Transaktionserlöse, insbesondere aus dem Verkauf von Fondsobjekten, führten zu einem deutlich über Plan liegenden FFO-Beitrag des Fondsgeschäfts. Das veranlasste uns im Oktober, in Verbindung mit der Erwartung höherer Bruttomieteinnahmen, die Prognose für den FFO für das Geschäftsjahr von ursprünglich 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro anzuheben. Neben der Dynamik des Fondsgeschäfts und der wachsenden Qualität des Bestandsportfolios trug auch die eingeplante Senkung der operativen Kosten dazu bei, dass diese Prognose mit einem FFO von 68,0 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018 bestätigt werden konnte.

Gesamtaussage 2019

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Mit unserem hybriden Geschäftsmodell sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Wir haben 2018 durch unsere starke Vermietungsleistung und durch Ankäufe im Volumen von über 400 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios nochmals entscheidend verbessert und generieren dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Neben dem weiteren Anstieg der Assets unter Management durch Zukäufe, die zum Teil schon gesichert sind, rücken 2019 zunehmend Entwicklungsmaßnahmen im Bestand in den Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Fondsgeschäft haben wir mit der weiteren Etablierung unserer Tradingplattform die Möglichkeit geschaffen, die Transaktionsaktivitäten zu steigern und sie flexibel an die jeweilige Marktsituationen anzupassen. Wir planen, sowohl das Fonds- als auch das Drittgeschäft – die Asset- und Propertymanagement-Dienstleistungen für Konzernfremde – weiter auszubauen und sehen daher auch 2019 wachsende Erträge aus den Segmenten Funds und Other Investments.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2019

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 nach Meinung von Experten in der Spätphase des seit 2013 anhaltenden Aufschwungs und verbuchte 2018 einen gegenüber dem Vorjahr schwächeren Zuwachs von 1,5 % (2017: 2,2 %). Im Jahresverlauf trugen insbesondere zwei Sonderfaktoren zu der Abkühlung bei: die Probleme der deutschen Automobilindustrie im Zusammenhang mit dem neuen Abgastestverfahren und die Einschränkung der Binnenschifffahrt auf produktionslogistisch bedeutenden Versorgungsrouten infolge ungewöhnlich niedriger Wasserstände. Positive Impulse leisteten im Gesamtjahr vor allem die Unternehmensinvestitionen, aber auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kräftig. Angesichts wachsender internationaler Unsicherheit und politischer Risiken sowie einer sich abzeichnenden nachlassenden Dynamik der globalen Konjunktur hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft zum Jahresende hin verschlechtert. Im Dezember 2018 sank der ifo-Geschäftsklima-Index den vierten Monat in Folge und erreichte mit 101,0 den niedrigsten Wert seit Dezember 2016. Sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima merklich abgekühlt, lediglich im Bauhauptgewerbe blieb die Stimmung auf dem sehr hohen Niveau.

Auch führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach unten korrigiert, gehen aber davon aus, dass der Aufschwung insgesamt auch in 2019 weitergeht. Sorgen vor einer Rezession seien übertrieben, das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft normalisiere sich nach Jahren der Hochkonjunktur lediglich. Allerdings ist der wirtschaftliche Ausblick durch zahlreiche Unsicherheiten geprägt. So bestehen konjunkturelle Risiken insbesondere durch eine mögliche Verschärfung des globalen Handelskonflikts. Im europäischen Raum belasten der weiterhin ungeklärte Austritt Großbritanniens aus der EU mit der Gefahr eines harten Brexits und seit kurzem auch die politische Lage in Frankreich das Wirtschaftsklima. Ein unerwarteter Anstieg der Zinsen vor allem in den USA könnte zu verschärften Finanzierungsbedingungen und Veränderung von Kapitalströmen führen, was insbesondere Schwellenländer mit hoher Auslandsverschuldung treffen würde. Auf der anderen Seite könnten von einer Einigung im Handelsstreit zwischen den USA und China positive Impulse für die Weltwirtschaft ausgehen.

Obwohl die exportorientierte deutsche Industrie aufgrund der sich verschlechternden wirtschaftlichen Bedingungen an den Absatzmärkten 2019 nur noch geringfügig wachsen dürfte, sollte die Expansion der deutschen Wirtschaft auch im siebten Jahr in Folge weitergehen. Getragen wird der Aufschwung durch das Baugewerbe und den privaten Konsum, die weiterhin von der sehr guten Arbeitsmarktlage, steigenden Realeinkommen und vorteilhaften Finanzierungsbedingungen profitieren. Wir erwarten 2019 übereinstimmend mit den Zahlen des ifo Instituts für Deutschland ein gegenüber dem Vorjahr schwächeres Wirtschaftswachstum in Höhe von ca. 1,1 %.

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, JLL und Savills, heran.

Die Büovermietungsmärkte profitieren weiterhin von der starken Binnenkonjunktur und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau. Mit einem Umsatzvolumen von rund 4 Mio. qm in den Top-7-Städten reihte sich 2018 in der ewigen Statistik auf Platz 2 ein – allerdings mit einem Rückgang von 6,5 % gegenüber dem außergewöhnlich starken Vorjahr. Den Rückgang führen die Maklerhäuser auf den zunehmenden Angebotsengpass an adäquaten Büroflächen und nicht auf ein Abflauen der Nachfrage zurück. Das belegt auch die um 10 % gestiegene Nettoabsorption von 1,2 Mio. qm. Obwohl das Fertigstellungsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % anstieg, verringerte sich die Leerstandsquote um fast 1,1 Prozentpunkte auf 3,6 %. Mit der hohen Nachfrage und der angespannten Angebotssituation zogen 2018 sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten kräftig um rund 7 % an.

Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für 2019 mit zurückgehenden Umsätzen auf hohem Niveau. Die immer stärker zutage tretende mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen in stark nachgefragten zentralen Lagen wird als limitierender Faktor der Vermietungsmärkte angesehen. Die weiter – wenn auch weniger dynamisch – wachsende Konjunktur in Deutschland sorgt für einen anhaltenden Beschäftigungsaufbau, der zusammen mit dem Nachfrageüberhang die Flächennachfrage auf hohem Niveau halten sollte. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Fertigstellungsvolumina für 2019 von rund 1,7 Mio. qm, von denen bereits über 70 % vorvermietet oder von Eigennutzern beansprucht sind, dürfte die Leerstandsquote noch einmal leicht auf 3,5 % zurückgehen. Und auch bei den Spitzenmieten der Top-7-Städte ist zumindest noch mit einem leichten Anstieg zu rechnen, bevor das ansteigende Fertigstellungsvolumen für eine Entspannung sorgen und der Boden erreicht sein könnte. Angesichts der Flächenverknappung und der stark gestiegenen

Spitzenmieten ist ein zunehmendes Ausweichen an periphere Standorte zu beobachten, das dazu führte, dass die Mieten in den B- und C-Lagen in den vergangenen 5 Jahren deutlich stärker anstiegen als in den A-Lagen. Dieser Trend dürfte sich auch 2019 fortsetzen.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt konnte 2018 seine hohe Anziehungskraft als „safe haven“ auf in- und ausländische Investoren bestätigen. Das Transaktionsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr um über 6 % und erreichte mit rund 60 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch. Büros bleiben mit einem Anteil von knapp 50 % die beliebteste Anlageklasse, und die Top-7-Standorte dominierten mit einem Anteil von knapp 55 % das Transaktionsgeschehen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Städten gingen mit nachlassender Dynamik nochmals um 26 Basispunkte auf 3,11 % zurück. Den mit 40 Basispunkten stärksten Rückgang auf 4,1 % verzeichnete – befeuert durch die Dynamik und die guten Aussichten im Onlinehandel – die Spitzenrendite im Segment Lager und Logistik. Erstmals seit 2010 konnte für ein Segment wieder ein Anstieg der Renditen beobachtet werden: Für Shopping-Center stieg die Rendite um 20 Basispunkte an.

Nach Jahren des ungebremsen Optimismus am deutschen Immobilienmarkt machte sich zum Jahresende hin ein Stimmungsumschwung der Immobilieninvestoren bemerkbar. Es wird zunehmend deutlich, dass sich die Konjunktur in Deutschland im Spätzyklus eines langjährigen Aufschwungs befindet und die Störfaktoren zunehmen. Laut einer Studie von Union Investment gehen die europäischen Immobilieninvestoren nur noch mit verhaltenen Erwartungen ins Jahr 2019. Dennoch bleiben Immobilien in Deutschland das präferierte Ziel der Investoren in Europa; über alle Nutzungsarten hinweg sehen die Investoren hier die besten Gesamtbedingungen.

Die Rahmenbedingungen dürften sich 2019 aufgrund der zahlreichen ökonomischen und politischen Risiken geringfügig verschlechtern. Die Prognosen für die deutsche Wirtschaft sind im Jahresverlauf von führenden Forschungsinstituten nach unten korrigiert worden, deuten aber weiterhin auf ein Wachstum, und zwar von rund 1,1 %, hin. Dies dürfte Arbeitsmarkt und

Vermietungsmarkt weiter positiv beeinflussen. Auf der anderen Seite schwächen sich die geldpolitischen Stimuli ab, die den jahrelangen Aufschwung an den Immobilienmärkten mitgetragen haben. Nachdem die FED schon Ende 2015 ihre Null-Zins-Politik beendet hatte und 2018 den Leitzins in drei Schritten auf eine Spanne von 2,25–2,50 % erhöht hatte, beschloss die EZB im Dezember 2018 das Ende ihres jahrelangen Anleihekaufprogramms. Zuvor kommunizierte sie, dass die Zinsen noch mindestens bis zum Ende des Sommers 2019 auf dem historischen Tiefststand verharren werden. Je nach Entwicklung der wirtschaftlichen Lage und der Inflation könnte somit 2019 die erste Zinserhöhung seit der Absenkung auf 0 % im März 2016 erfolgen.

Gleichwohl sollte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Fokus der Anleger bleiben und das Transaktionsvolumen mit leichtem Rückgang auf hohem Niveau verbleiben. Die Robustheit der deutschen Wirtschaft, fehlende Anlagealternativen und die Zinspolitik der EZB tragen weiterhin zur Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes für kapitalstarke institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds bei. Aufgrund der erreichten Preisniveaus sollte die Renditekompression an den Top-Standorten nachlassen, möglicherweise werden Marktakteure zunehmend die Gelegenheit nutzen, die in den letzten Jahren erzielten Wertsteigerungen zu realisieren und so der limitierenden Produktnappheit im Core-Bereich entgegenwirken. Mit unseren hohen Verkaufsvolumina der letzten beiden Jahre haben wir diesen Prozess intern schon eingeleitet. Aufgrund der extrem niedrigen Renditen im Core-Bereich erwarten wir, dass hohe Wertsteigerungen weiter durch eine Verschiebung des Fokus von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien zu erreichen sein werden.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

➔ Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Für das Jahr 2019 rechnen wir mit einem weiteren Wachstum der Assets under Management. Insgesamt planen wir mit einem Ankaufovolumen von rund 500 Mio. Euro.

➔ Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne

In einem starken Investmentmarkt und einem auch für 2019 prognostizierten Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, das Potenzial unserer Immobilien weiter auszuschöpfen, indem wir Bestandsimmobilien entwickeln, Leerstand reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und dadurch Wertsteigerungen erzielen. Ausgewählte Immobilien werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne zu realisieren und das Portfolio strategisch zu optimieren. Für 2019 planen wir mit gezielten Verkäufen für alle Segmente in einem Volumen zwischen 200–230 Mio. Euro.

➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2019

Durch die im Geschäftsjahr erfolgte deutliche Steigerung der Qualität des Commercial Portfolios und auf Basis der geplanten Vermietungsleistung und unter Berücksichtigung der geplanten Verkäufe rechnen wir mit stabilen Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98–100 Mio. Euro.

Mit dem Ausbau des Drittgeschäfts und Transaktionsaktivitäten im Fondsbereich soll 2019 eine weitere Steigerung der Tradingplattform einhergehen. Aufgrund der außerordentlich guten Transaktionsfees planen wir bei Ausbau des Geschäftes und „normalisierten“ Bedingungen ein gleichbleibendes Niveau der laufenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unter dem Strich planen wir ein über dem Vorjahr liegendes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 70–72 Mio. Euro (ca. 0,99–1,01 Euro je Aktie).

➔ Erwartete Finanzlage 2019

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel, werden aber auch 2019 Finanzierungsoportunitäten im anhaltenden Niedrigzinsumfeld laufend prüfen. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität werden 2019 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018, die 2019 anstehende Rückzahlung der Anleihe 14/19 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen.

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 globalen Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen 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
- Die deutsche Wirtschaft fällt nicht in eine Rezession und der Arbeitsmarkt bleibt robust
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf
- Es findet keine abrupte Abkehr der EZB von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft

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 2018 war im Wesentlichen geprägt durch unser Fondsgeschäft, das in 2018 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 Transaktionen positiv beeinflusst. Zusätzlich haben sich Verkäufe von Aktien an der TLG Immobilien AG („TLG“) sowie die von dieser erhaltenen Dividende positiv auf die Beteiligungserträge ausgewirkt. Insgesamt sind unsere Beteiligungserträge mit 46,5 Mio. Euro nur geringfügig unter denen des Vorjahres von 49,9 Mio. Euro. Im Vorjahr waren diese insbesondere durch das Ergebnis aus dem Umtausch der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG („WCM“) in die TLG geprägt.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 5,1 Mio. Euro geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Der um 1,5 Mio. Euro verringerte Personalaufwand hat die um 1,1 Mio. Euro geringeren Umsatzerlöse und übrigen Erträge sowie insbesondere die aufgrund der Aufstockung der in 2017 begebenen Anleihe bzw. Begebung einer neuen Anleihe um 0,4 Mio. Euro erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen kompensiert. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen ist mit -18,0 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: -18,0 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren Anleihen betrugen 17,9 Mio. Euro (Vorjahr: 15,8 Mio. Euro). Die Erhöhung ist auf die Aufstockung unserer in 2017 aufgelegten Anleihe im März 2018 in Höhe von 50,0 Mio. Euro sowie der Begebung einer neuen Anleihe über 150,0 Mio. Euro im Oktober des Geschäftsjahres zurückzuführen. Die in 2013 aufgelegte Anleihe über 100,0 Mio. Euro wurde planmäßig im Juli 2018 zurückgezahlt.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 23,1 Mio. Euro (Vorjahr: 26,9 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf geänderte Zinskonditionen zurückzuführen. Insgesamt erzielte die DIC Asset AG wiederholt einen sehr guten Jahresüberschuss in Höhe von 33,5 Mio. Euro (Vorjahr: 43,2 Mio. Euro). Das Vorjahr war insbesondere durch den positiven Einmaleffekt aus dem Umtausch der Aktien an der WCM in TLG-Aktien geprägt. Damit haben wir erneut ein weiteres Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 557,4 Mio. Euro und reduzierten sich damit geringfügig um 10,1 Mio. Euro (-1,8%). Hierfür war insbesondere die Reduzierung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Rückgang der Beteiligungen verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich stiegen signifikant um 79,1 Mio. Euro (+11,3%) auf 780,6 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten erhöhten sich um 52,0 Mio.

Euro auf 167,4 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 von 1.153,6 Mio. Euro um 17,0 Mio. Euro auf 1.170,6 Mio. Euro gestiegen (+1,5%). Die Guthaben bei Kreditinstituten stiegen um 99,4 Mio. Euro auf 223,3 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der Netto-Mittelzuflüsse aus den Anleihen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich auf 870,2 Mio. Euro (+1,0%). Das Fremdkapital stieg insbesondere aufgrund der Aufstockung der in 2017 begebenen Anleihe von 130,0 Mio. Euro auf 180,0 Mio. Euro sowie der Begebung einer weiteren Anleihe über 150,0 Mio. Euro im Oktober des Jahres um 154,8 Mio. Euro auf 698,6 Mio. Euro (+28,5%). Gegenläufig wirkte die planmäßige Rückzahlung der in 2013 begebenen Anleihe in Höhe von 100 Mio. Euro Mitte des Geschäftsjahres. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich somit auf 55,5% (Vorjahr: 61,3%).

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

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

Für 2018 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Jahres 2016 in Höhe von rund 28 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 33,5 Mio. Euro deutlich übertroffen, was überwiegend an Gewinnen aus Transaktionen mit unseren TLG-Aktien liegt.

Für 2019 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung, der Umsetzung der An- und Verkaufsziele unserer Tochtergesellschaften und eines kontinuierlichen Wachstums im Fondsbereich ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres. 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 70.526.248,00 Euro besteht aus 70.526.248 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 2018 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

> Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war 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). Nach teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im April 2018 beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch 32.340.372,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals 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 Schuld-

verschreibungen 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.

> 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.

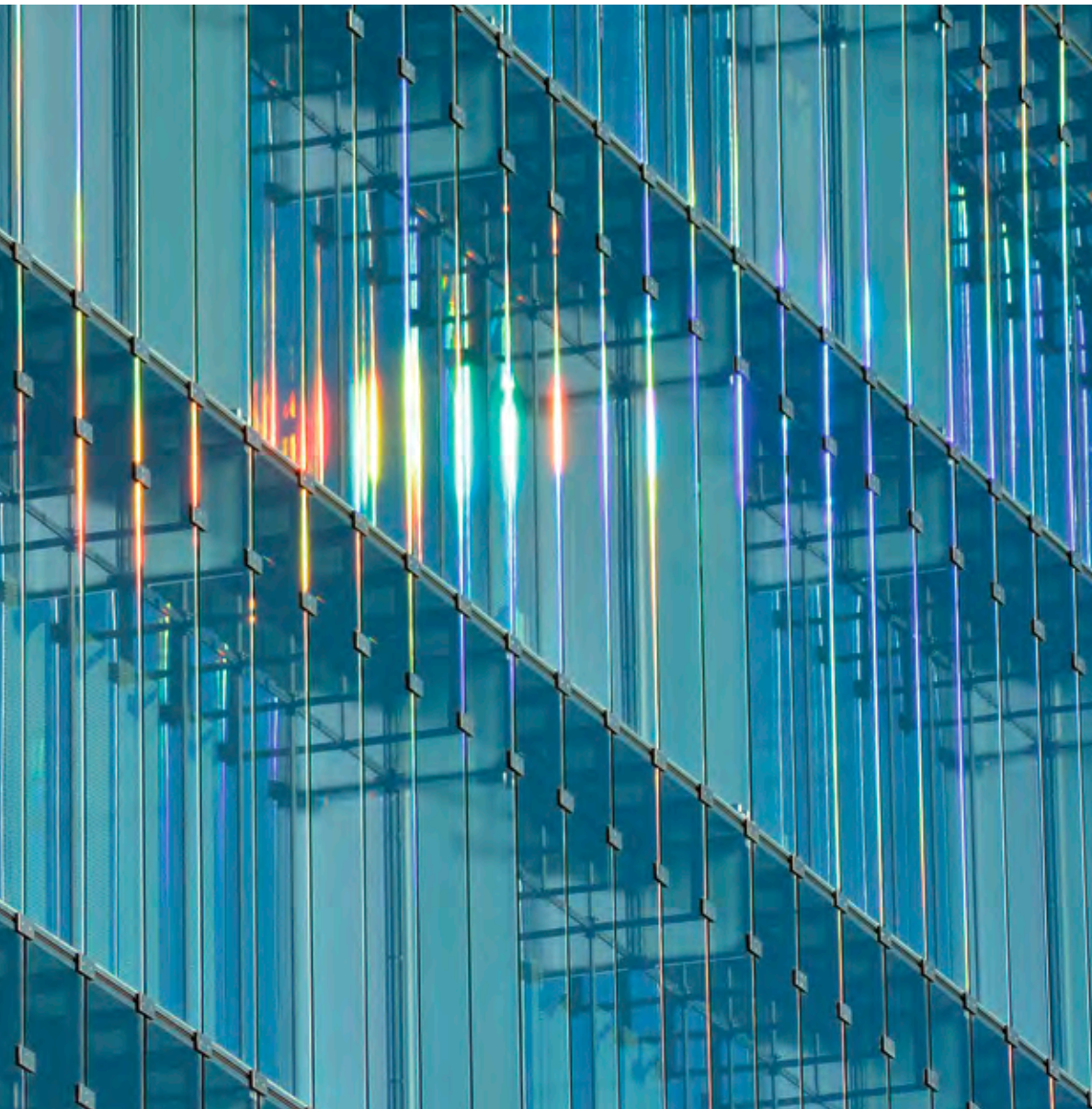
Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2014 (ISIN DE000A12T648) mit einem Volumen von 175 Mio. Euro (fällig September 2019), der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2017 (ISIN DE000A2GSCV5) mit einem Volumen von 180 Mio. Euro (fällig Juli 2022) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2018 (ISIN DE000A2NBZG9) mit einem Volumen von 150 Mio. Euro (fällig Oktober 2023) 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.	2018	2017
Gesamterträge		241.603	381.883
Gesamtaufwendungen		-164.667	-305.316
Bruttomieteinnahmen	1	100.189	109.666
Erbbauszinsen		-810	-1.253
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	20.438	21.140
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-22.941	-22.967
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-12.186	-13.517
Nettomieteinnahmen		84.690	93.069
Verwaltungsaufwand	4	-12.113	-12.828
Personalaufwand	5	-18.204	-19.010
Abschreibungen	6	-29.577	-31.013
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	33.639	20.818
Sonstige betriebliche Erträge	8	585	754
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-730	-705
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		-145	49
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	86.752	229.505
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	-68.106	-204.023
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		18.646	25.482
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		76.936	76.567
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	15.829	28.996
Zinserträge	11	9.266	8.701
Zinsaufwand	11	-46.098	-43.787
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		55.933	70.477
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-6.241	-5.856
Latente Steuern	12	-2.079	-209
Konzernergebnis		47.613	64.412
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		47.691	63.592
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		-78	820
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	13	0,68	0,93

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

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

in TEUR	2018	2017
Konzernergebnis	47.613	64.412
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	0	95
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	0	111
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	43.124	35.466
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Fair Value Hedges	1.243	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	44.367	35.672
Gesamtergebnis	91.980	100.084
Konzernaktionäre	92.058	99.264
Minderheitenanteile	-78	820

* nach Steuern

KONZERN-BILANZ zum 31.12.2018

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.459.002	1.437.214
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	554	578
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	86.988	90.799
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	130.206	110.143
Beteiligungen	18	382.578	290.575
Immaterielle Vermögenswerte	19	266	436
Aktive latente Steuern	12	26.877	25.837
Langfristiges Vermögen		2.086.471	1.955.582
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		515	13.816
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	4.182	4.484
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	9.382	10.721
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	11.353	10.887
Sonstige Forderungen	23	26.406	17.243
Sonstige Vermögenswerte	24	1.545	1.681
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	286.903	201.997
		340.286	260.829
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	63.294	124.867
Kurzfristiges Vermögen		403.580	385.696
Summe Aktiva		2.490.051	2.341.278

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	27	70.526	68.578
Kapitalrücklage	27	749.816	732.846
Hedgingrücklage	27	1.243	0
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	27	69.515	38.628
Bilanzgewinn	27	1.275	-14.763
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		892.375	825.289
Minderheitenanteile		3.546	3.624
Summe Eigenkapital		895.921	828.913
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	28	323.372	298.567
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	857.601	810.992
Passive latente Steuern	12	16.674	13.347
Summe langfristiger Schulden		1.197.647	1.122.906
Unternehmensanleihen	28	174.450	99.618
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	125.681	196.530
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	2.149	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	16.104	15.252
Derivate	29	14.847	0
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31	8.627	2.912
Sonstige Verbindlichkeiten	32	54.625	26.334
Summe kurzfristiger Schulden		396.483	341.891
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	0	47.568
Summe Schulden		1.594.130	1.512.365
Summe Passiva		2.490.051	2.341.278

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

in TEUR	2018	2017
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	78.399	98.819
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.646	-25.482
Abschreibungen	29.577	31.013
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34.420	10.567
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-20.909	-23.987
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	102.841	90.930
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Gezahlte Zinsen	-41.476	-33.583
Erhaltene Zinsen	1.118	1.709
Gezahlte/erhaltene Steuern	-629	-2.533
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	61.854	56.523
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100.053	219.561
Erhaltene Dividenden	10.200	4.049
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-103.190	-109.200
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-23.398	-19.627
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	53.388	-48.642
Darlehen an andere Unternehmen	-12.420	-8.513
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	-151	-201
Cashflow aus Investitionstätigkeit	24.482	37.427
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	201.000	130.000
Rückzahlung Minderheitenanteile	0	-714
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	304.630	1.210.341
Rückzahlung von Darlehen	-377.340	-1.355.641
Rückzahlung von Anleihen	-100.000	0
Sicherheitsleistungen	0	3.000
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-5.547	-3.923
Gezahlte Dividenden	-24.561	-27.430
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.818	-44.367
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	388	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	84.518	49.583
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	201.997	152.414
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	286.903	201.997

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
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*								
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges			95			95		95
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen			111			111		111
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten 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
Konzernergebnis					47.691	47.691	-78	47.613
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				43.124		43.124		43.124
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-12.237	12.237	0		0
Gewinn/Verlust aus Fair Value Hedge			1.243			1.243		1.243
Gesamtergebnis			1.243	30.887	59.928	92.058	-78	91.980
Dividendenausschüttung für 2017					-43.890	-43.890		-43.890
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	1.948	17.381				19.329		19.329
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-411				-411		-411
Stand am 31. Dezember 2018	70.526	749.816	1.243	69.515	1.275	892.375	3.546	895.921

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung siehe Nr. 27 im Anhang

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2018

118 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

118 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung	118
– Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	119
– Neue Standards und Interpretationen	119
– Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	122
Konsolidierung	127
– Tochterunternehmen	127
– Assoziierte Unternehmen	127
– Beteiligungen	128
EPRA-Ergebnis	128

129 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen	129
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	129
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	129
4. Verwaltungsaufwand	129
5. Personalaufwand	130
6. Abschreibungen	130
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	130
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	130
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	130
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	131
11. Zinsaufwendungen und -erträge	131
12. Ertragsteuern	131
13. Ergebnis je Aktie, EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) und EPRA-NAV je Aktie	133

134 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	134
15.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	135
16.	Anteile an assoziierten Unternehmen	136
17.	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	137
18.	Beteiligungen	137
19.	Immaterielle Vermögenswerte	137
20.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	138
21.	Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	138
22.	Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139
23.	Sonstige Forderungen	139
24.	Sonstige Vermögenswerte	139
25.	Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	139
26.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	139
27.	Eigenkapital	139
28.	Verzinsliche Finanzschulden	143
29.	Derivate	144
30.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144
31.	Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	144
32.	Sonstige Verbindlichkeiten	145
33.	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	145

149 ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

150 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

151 LEASINGVERHÄLTNISSE

152 BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

156 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

157 KAPITALMANAGEMENT

158 ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen	158
Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen	158

163 SONSTIGE ANGABEN

185 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 5. Februar 2019 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2018 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 2018 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2017 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 2018) 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 Fristigkeitsmethode 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 2018 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

> 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 sind bereits für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2017 in Kraft getreten, die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2018. Das EU-Endorsement erfolgte am 7. Februar 2018.

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen ergeben sich keine Änderungen.

> IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsbeziehungen und hat IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung abgelöst. 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. Die Neuregelungen des IFRS 9 ändern zum einen die Kriterien für die Kategorisierung von Finanzinstrumenten. Zum anderen wird ein neues Wertminderungsmodell eingeführt. Zusätzlich werden auch die Regelungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen überarbeitet. 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. Die DIC Asset wendet die neuen Bilanzierungsvorschriften zum 1. Januar 2018 ohne Anpassung der Vergleichsperiode erstmalig an.

Für die DIC Asset ergeben sich bei der Kategorisierung keine wesentlichen Änderungen. Die bislang als available for sale klassifizierten Eigenkapitalinstrumente werden im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente eingeordnet. Finanzinstrumente, die gem. IAS 39 als loans and receivables kategorisiert waren, werden als Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, eingestuft. Die Kategorisierung für finanzielle Verbindlichkeiten bleibt im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 unverändert bestehen.

Das geänderte Wertminderungsmodell nach IFRS 9 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die ebenfalls durch die Einführung von IFRS 9 geänderten Anhangsvorschriften gem. IFRS 7 hat der Konzern entsprechend im vorliegenden Abschluss angewendet.

> 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 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erfassung und 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 darstel-

len, 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. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

> 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 gehaltenen 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. Das EU-Endorsement erfolgte am 14. März 2018. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

> 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 Vergütungstransaktionen 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 Vergütungstransaktionen 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. Das EU-Endorsement erfolgte am 26. Februar 2018. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

> 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. Das EU-Endorsement erfolgte am 28. März 2018. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

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

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

> 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. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> 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 Abgrenzung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber entspricht den Regelungen des IAS 17.

Der Standard tritt mit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Das EU-Endorsement erfolgte am 31. Oktober 2017.

Die DIC Asset hat im Rahmen einer konzernweiten Vertragsanalyse die vorliegenden Leasingverträge, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, auf mögliche Anpassungseffekte ausgewertet. Auf Basis dieser Analyse erwartet die DIC keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS 16. Die erstmalige Anwendung wird voraussichtlich modifiziert retrospektiv erfolgen.

> 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. Das EU-Endorsement erfolgte am 22. März 2018.

> 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. Das EU-Endorsement erfolgte am 23. Oktober 2018.

> 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. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> **Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)**

Am 12. Dezember 2017 hat der IASB den Änderungsstandard Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015–2017) veröffentlicht. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2015–2017 umfassen drei Standards und betreffen im Einzelnen:

> IFRS 3 und IFRS 11: Klarstellung zur Bilanzierung von zuvor gehaltenen Anteilen an Joint Operations für den Fall des Erreichens erstmaliger gemeinsamer Kontrolle. Erlangt ein Investor erstmalig alleinige Kontrolle, ist eine Neubewertung der zuvor gehaltenen Anteile vorzunehmen. Wird hingegen lediglich gemeinsame Kontrolle erworben, besteht kein Anlass für eine Neubewertung.

> IAS 12: Klarstellung zur Bilanzierung steuerlicher Effekte aus Finanzinstrumenten, die als Eigenkapital ausgewiesen werden. Dadurch wurde verdeutlicht, dass alle ertragsteuerlichen Auswirkungen von Dividenden im Betriebsergebnis auszuweisen sind, unabhängig davon wie sie entstehen.

> IAS 23: Klarstellung zur Bestimmung von Fremdkapitalkosten, wenn ein bislang in Bau befindlicher Vermögenswert fertig gestellt wurde. Klärung, dass Fremdmittel, die für einen qualifizierten Vermögenswert aufgenommen worden sind, nach Fertigstellung oder Verkauf dieses Vermögenswerts auch für die Finanzierung anderer Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderung an IAS 19: Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen

Am 7. Februar 2018 hat das IASB Änderungen an IAS 19 veröffentlicht. Durch die Änderungen an IAS 19 wird nun spezifisch vorgegeben, dass nach einer unterjährigen Änderung, Abgeltung oder Kürzung eines leistungsorientierten Pensionsplans der laufende Dienstaufwand und die Nettozinsen für die verbleibende Periode unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu errechnen sind. Darüber hinaus enthält die Änderung eine Klarstellung, wie sich Änderungen, Kürzungen oder Abgeltungen an den Plänen auf die geforderte Vermögenswertobergrenze auswirken. Die Änderungen treten mit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Überarbeitung des Rahmenkonzepts

Am 29. März 2018 hat das IASB eine überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Darin enthalten sind überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Aktualisierungen der Querverweise in den einzelnen Standards sind, vorbehaltlich der für 2019 geplanten EU-Übernahme, ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.

> Änderungen an IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“

Am 22. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 betreffend der „Definition eines Geschäftsbetriebs“ veröffentlicht. Mithilfe der Änderung soll künftig besser abgrenzbar sein, ob ein Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde. Durch die Änderung werden Textziffern im Anhang, den Anwendungsleitlinien und Beispiele ergänzt, welche die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klarstellen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderungen an IAS 1 und IAS 8 „Definition von Wesentlichkeit“

Am 31. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die Standards IAS 1 und IAS 8. Zusammen mit zusätzlichen Anwendungserläuterungen sollen die Änderungen insbesondere dem Ersteller eines IFRS-Abschlusses die Beurteilung von Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition von Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

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 Geschäftsmodells unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sowohl Umsatzerlöse als auch die Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlöschmälerungen mit Erfüllung der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner realisiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Umsatz aus Veräußerungsgeschäften (z. B. Investment Properties) wird erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wurden. In Abhängigkeit vom jeweiligen Kaufvertrag stimmt der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung regelmäßig mit dem Zeitpunkt der Lieferung oder Abnahme überein, was dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten entspricht. Dieser tritt regelmäßig bei Zahlung des Kaufpreises ein.

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 oder verkaufsfähigen 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 finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden beiden Kriterien erfüllt sind:

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrundeliegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium) und
- die hieraus erzielten vertraglichen Zahlungsströme bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Die Folgewertung dieser finanziellen Vermögenswerten erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gem. IFRS 9.5.5ff.

Sofern das Geschäftsmodellkriterium und/oder das Zahlungsstromkriterium nicht erfüllt sind, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Diese erfolgt in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Klassifizierungsregelungen des IFRS 9.4.1 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral. Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, unterliegen ebenfalls den Wertminderungsregelungen des IFRS 9.5.5ff..

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewerteten finanziellen Vermögenswerten, Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien unterliegen dem Wertminderungsmodell i.S.v. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese Vermögenswerte eine Wertminderung auf Basis der erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen und den erwarteten Zahlungsströmen, bewertet zum Barwert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme beinhalten auch Erlöse aus Sicherungsverkäufen und sonstiger Kreditsicherheiten, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind.

Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundeliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den vereinfachten Ansatz gem. IFRS 9.5.15 an. Danach wird die Wertberichtigung stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen. Für weitere Details zur Ermittlung der Wertminderungen siehe die Berichterstattung zum Risikomanagement.

Für die übrigen Vermögenswerte, die im Anwendungsbereich des geänderten Wertminderungsmodells von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Ansatz unterliegen, werden zur Bemessung der erwarteten Verluste finanzielle Vermögenswerte auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale entsprechend zusammengefasst bzw. individuelle Ausfallinformationen sowie bestehende Sicherheiten herangezogen.

Der Konzern unterstellt grundsätzlich einen Ausfall, wenn die vertraglichen Zahlungen um mehr als 90 Tage überfällig sind. Zusätzlich werden in Einzelfällen auch interne oder externe Informationen herangezogen, die darauf hindeuten, dass die vertraglichen Zahlungen nicht vollständig geleistet werden können. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn keine begründbare Erwartung über die zukünftige Zahlung besteht.

Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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 ratierlich 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 im Rahmen der aktiven Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als finanzieller Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen und erfolgswirksam 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 Derivate zur Zinssicherung im Rahmen einer Sicherungsbeziehung als Cashflow-Hedge bilanziert, wenn es sich um die Absicherung von Zahlungsströmen handelt. 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 der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der wirksame Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cashflow-Hedges designiert sind, wird über das sonstige Ergebnis in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital erfasst. Der Gewinn oder Verlust der unwirksamen Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Be-

träge 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, werden die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

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

In Einzelfällen setzt die DIC Asset Derivate zur Sicherung des beizulegenden Zeitwerts ein. 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 der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der Gewinn oder Verlust aus Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Fair Value-Hedges designiert sind, wird erfolgswirksam erfasst. Im Falle der Absicherung von erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten werden die Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst. Der Sicherungsgewinn oder -verlust aus dem Grundgeschäft führt zu einer Anpassung des Buchwerts des gesicherten Grundgeschäfts und wird grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Im Falle eines erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstruments werden die entsprechenden Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im sonstigen Ergebnis erfasste Beträge werden zu keinem Zeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend den Bewertungskategorien des IFRS 9 als ergebniswirksam zu beizulegenden Zeitwert (Fair Value through profit or loss) bzw. als Financial Liabilities at fair value through profit or loss (FLFVtPL) 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 Vereinba-

zung 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 zurückgekauft 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 hingegebenen 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 Cash-flows 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 2018 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 136 (2017: 148) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 186 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 dreizehn Gesellschaften verschmolzen und drei Gesellschaften neu gegründet. An drei Gesellschaften wurden die Besitzanteile reduziert; sie werden nun nicht mehr voll konsolidiert. Eine Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr erworben und erstmalig 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 Anteilserwerbs 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 15 (2017: 14) 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. 188).

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

Beteiligungen

Die Beteiligungen, die ein Eigenkapitalinstrument i.S.v. IAS 32 darstellen werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value through other comprehensive income“ zugeordnet. Sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Im Falle einer Ausbuchung des Instruments erfolgt in diesem Fall keine spätere Umgliederung in den Gewinn oder Verlust, sondern eine Umgliederung in den Bilanzgewinn. Dividenden aus diesen Instrumenten werden dagegen als Beteiligungsertrag im Gewinn oder Verlust erfasst. 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 2018 und 2017 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2018	2017
Ergebnis nach IFRS	47.691	63.592
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.407	30.561
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.646	-25.482
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.951	4.033
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	170	452
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten und Sonstiges	0	0
Sonstige Einmaleffekte	332	1.349
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-385	-1.271
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	818	-17.141
Minderheitsanteile	-78	820
EPRA-Ergebnis	62.260	56.913
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,89	0,83

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen reduzierten sich um 9.477 TEUR hauptsächlich bedingt durch die Objektverkäufe der Jahre 2017 in Höhe von 7.335 TEUR und 2018 in Höhe von 3.218 TEUR. Aus Ankäufen der Jahre 2017 und 2018 resultieren Erhöhungen der Bruttomieteinnahmen von 3.547 TEUR bzw. 1.864 TEUR.

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 5.557 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 4.127 TEUR wegfielen.

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 2.503 TEUR (2017: 1.827 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.

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	2018	2017
Rechts- und Beratungskosten	2.897	3.631
Miet- und Nebenkosten	2.249	1.987
Marketing/Investor Relations	1.271	1.438
Nebenkosten der Geldbeschaffung	947	607
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	786	703
Vorsteuerschaden	662	591
Kfz-Kosten	581	597
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	496	540
Prüfungskosten	486	491
EDV-Kosten	433	517
Aufsichtsratsvergütung	401	413
Fremdleistungen	418	269
Übrige	486	1.044
Gesamt	12.113	12.828

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 395 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 6 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 177 ff. angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2018	2017
Abschlussprüfungsleistungen	380	415
Sonstige Bestätigungsleistungen	106	76
Gesamt	486	491

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 von Comfort Lettern im Rahmen der Anleiheaufstockung und -begebung sowie die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses 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 sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 15.757 TEUR (2017: 16.597 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 2.105 TEUR (2017: 2.121 TEUR) beinhalten 1.001 TEUR (2017: 1.000 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 18.204 TEUR (2017: 19.010 TEUR) unter dem Vorjahresniveau. Im Vorjahr waren Einmalaufwendungen von 900 TEUR im Personalaufwand berücksichtigt.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 180 Mitarbeitern 2017 auf 174 Mitarbeiter 2018 gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 58 Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 106 Mitarbeiter und bei der DIC Fund Balance GmbH 10 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 177 ff. wiedergegeben.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 29.577 TEUR (2017: 31.013 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen wurden durch Ankäufe, die letzt- und diesjährigen Verkäufe sowie 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 und ihren Tochtergesellschaften, insbesondere von der DIC Onsite GmbH von folgenden nicht konsolidierten Unternehmen erhoben wurden:

in TEUR	2018	2017
DIC Office Balance I	11.638	2.918
DIC HighStreet Balance	7.279	1.329
DIC Office Balance II	2.746	2.537
DIC Office Balance III	3.130	2.788
DIC Office Balance IV	1.553	3.676
DIC Retail Balance I	1.177	5.598
DIC Office Balance V	4.074	0
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	364	306
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	185	249
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	324	217
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	72	129
DIC MainTor GmbH	119	176
Sonstige Dritte	978	895
Gesamt	33.639	20.818

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 350 TEUR (2017: 350 TEUR), die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben, sowie Erträge aus Haftungsvergütungen in Höhe von 157 TEUR (2017: 130 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 531 TEUR (2017: 535 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 18.646 TEUR (2017: 25.482 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 21 % (2017: 11 %).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 89.783 TEUR (2017: 240.935 TEUR) wurden Verkaufskosten von 3.031 TEUR (2017: 11.430 TEUR) abgesetzt.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von 15.829 TEUR (2017: 28.996 TEUR).

Die Reduktion im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus dem Einmaleffekt aus dem Tausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Aktien der TLG Immobilien AG in Höhe von 19,3 Mio. Euro. In 2018 hat die erhaltene Dividende von der TLG Immobilien AG in Höhe von 10,2 Mio. Euro einen wesentlichen Beitrag geliefert. Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen Beiträge aus den bestehenden Fonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, DIC HighStreet Balance (bis 31.3.2018) und dem DIC Retail Balance I und planmäßig rückläufige Ergebnisse 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 1.120 TEUR (2017: 1.632 TEUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch die vorzeitige Ablösung von Refinanzierungen im Vorjahr.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 20.591 TEUR (2017: 17.926 TEUR).

12. Ertragsteuern

in TEUR	2018	2017
Laufende Steuern	-6.241	-5.856
Latente Steuern	-2.079	-209
Gesamt	-8.320	-6.065

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 3.831 TEUR (2017: 3.365 TEUR) sowie aus Gewerbesteuren in Höhe von 2.410 TEUR (2017: 2.491 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 54,3 Mio. Euro (2017: 52 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 98,9 Mio. Euro (2017: 103 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	2018	2017
Steuerliche Verlustvorträge	-1.459	0
Immobilienbewertung	460	2.516
Derivate	0	197
Anleihebegebung	-1.099	-758
Übrige Anpassungen	19	-2.164
Gesamt	-2.079	-209

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	19.332	0	20.791	0
Immobilien	7.294	13.604	4.694	11.464
Derivate	0	20	0	0
Kapitaltransaktionen	229	3.002	343	1.829
Übrige	22	48	9	54
Summe	26.877	16.674	25.837	13.347

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen -1.088 TEUR (2017: -548 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Fair Value-Hedges des Konzerns -20 TEUR (2017: 0 TEUR) und auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente -1.068 TEUR (2017: -548 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 13,0 Mio. Euro (2017: 12,9 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 1,1 Mio. Euro (2017: 0,9 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2018	2017
Konzernergebnis vor Steuern	55.933	70.478
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	17.857	22.500
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-7.608	-6.716
Steuerfreie Erträge	0	-7.718
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	5.654	8.583
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-5.053	-9.257
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-3.331	-2.848
Steuern für Vorperioden	257	1.450
Sonstige Effekte	544	71
Tatsächlicher Gesamststeueraufwand	8.320	6.065

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2018 und 2017 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	2018	2017
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	47.691.041,75	63.592.143,04
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.957.968	68.577.747
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,68	0,93

Für 2018 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 33.853 TEUR (0,48 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 („Aktiendividende“) zu leisten. Die Dividende wird in Höhe von 3.328 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 878 TEUR. 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 2018 und 31. Dezember 2017 berechnet:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Buchwert der Immobilien	1.459.002	1.437.214
Immobilien gemäß IFRS 5	25.166	117.338
Wertdifferenz zum Zeitwert	212.604	84.648
Marktwert der Immobilien*	1.696.772	1.639.200
Beteiligungsbuchwert assoziierte Unternehmen	86.988	90.799
Wertdifferenz zum Zeitwert	34.887	31.546
Marktwert der assoziierten Unternehmen	121.875	122.345
+/- sonstige Aktiva/Passiva	757.230	597.050
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.481.104	-1.405.707
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	0	-47.568
Minderheitenanteile	-8.946	-5.365
EPRA-NAV	1.085.827	899.955
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-39.165	-18.388
EPRA-NNAV	1.046.662	881.567
Zeitwert der Finanzinstrumente	54.667	38.628
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-4.969	11.223
EPRA-NNNAV	1.096.360	931.418
EPRA-NAV/Anteil	15,40	13,12
EPRA-NNAV/Anteil	14,84	12,85
EPRA-NNNAV/Anteil	15,55	13,58

* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.669.895	1.803.263
Zugänge aus Erwerb	103.190	0
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	23.398	19.786
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-32.213	35.723
Abgänge	-62.617	-188.877
Stand 31.12.	1.701.653	1.669.895
Abschreibungen		
Stand 01.01.	232.681	219.831
Zugänge	28.609	29.767
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-7.047	-12.490
Abgänge	-11.592	-4.427
Stand 31.12.	242.651	232.681
Buchwert 01.01.	1.437.214	1.583.432
Buchwert 31.12.	1.459.002	1.437.214
Beizulegender Zeitwert*	1.696.772	1.639.200

* 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 2018 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018	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	1.696.772			1.696.772

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 1,46 % (2017: 0,30 % bis 1,77 %). Die immobilien spezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 1,54 % bis 7,54 % (2017: 1,98 % bis 6,23 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug 3,00 % bis 9,00 % (2017: 3,75 % bis 8,00 %).

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 3,75 % und 6,50 % (2017: 4,25 % und 7,00 %).

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrs-

werten 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 95 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

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25 %	-114,2 Mio. Euro	-44,8 Mio. Euro	+32,5 Mio. Euro
	0 %	-70,8 Mio. Euro	+/-0,0	+79,6 Mio. Euro
	-0,25 %	-25,8 Mio. Euro	+46,8 Mio. Euro	+129,1 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 114,2 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 129,1 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2018 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 735 TEUR (2017: 334 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 401 TEUR (2017: 334 TEUR) aktiviert. Der Fremdkapitalkostensatz beträgt 2,28 % (2017: 2,86 %).

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 2019 und 2020 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 41,8 Mio. Euro (2017: 7,6 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 0,3 Mio. Euro (2017: 1,1 Mio. Euro). Zusätzlich ergeben sich aus Vereinbarungen zur Sicherung von Immobilien in Berlin und Düsseldorf Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 237,0 Mio. Euro.

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.238	2.052
Zugänge	151	200
Abgänge	-1	-14
Stand 31.12.	2.388	2.238
Abschreibungen		
Stand 01.01.	1.660	1.470
Zugänge	175	200
Abgänge	-1	-10
Stand 31.12.	1.834	1.660
Buchwert 01.01.	578	582
Buchwert 31.12.	554	578

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2018 aufgeführt. Die unten aufgeführten Unternehmen haben alle Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
Beteiligungen an:	Stimmrechts- anteil	Buchwert	Stimmrechts- anteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5 %	22.180	12,5 %	18.672
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0 %	9.490	0,0 %	9.553
DIC Office Balance III (Fonds)	5,9 %	7.564	5,9 %	7.414
DIC Office Balance IV (Fonds)	7,2 %	3.064	8,7 %	2.939
DIC Office Balance V (Fonds)	11,1 %	3.817	0,0 %	0
DIC Retail Balance I (Fonds)	8,3 %	5.878	9,1 %	5.643
DIC HighStreet Balance (Fonds)*	0,0 %	0	0,0 %	6.773
DIC Metropolregion Rhein-Main (Fonds)	45,0 %	1.303	0,0 %	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0 %	28.316	40,0 %	27.798
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0 %	3	20,0 %	3.605
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0 %	5.192	20,0 %	5.909
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0 %	2	20,0 %	2.311
Übrige		179		182
Summe		86.988		90.799

* bis 31.03.2018

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 Office Balance V	DIC Metropolregion Rhein-Main	Sonstige assoziierte Unternehmen	Gesamt 2018	Gesamt 2017
Vermögenswerte	539.746	501.222	373.364	225.592	161.276	114.301	73.365	25.913	145.574	2.060.353	1.990.777
Schulden	489.726	205.051	127.193	1.548	33.126	228	421	75	125.504	982.872	941.881
Nettovermögen	50.020	296.171	246.171	224.044	128.150	114.073	72.944	25.838	20.070	1.077.481	1.048.896
Erträge	12.044	99.218	16.590	11.084	4.238	5.668	286	241	6.487	155.856	114.972
Aufwendungen	15.564	16.133	12.290	909	1.906	461	152	39	4.553	52.007	62.361
Jahresergebnis	-3.520	83.085	4.300	10.175	2.332	5.207	134	202	1.934	103.849	52.610

Wesentliche assoziierte Unternehmen im Sinne 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 Office Balance V, DIC Retail Balance I, DIC Metropolregion Rhein-Main.

Der Konzern ist mit 9,8 % (DIC Office Balance I), 4,6 % (DIC Office Balance II), 3,3 % (DIC Office Balance III), 2,5 % (DIC Office Balance IV), 4,6 % (DIC Retail Balance I), 40,7 % (DIC Office Balance V) bzw. 44,4 % (DIC Metropolregion Rhein-Main) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsizes 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. 158.

in TEUR	IAS 24.9	2018	2017
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	36.831	32.855
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	30.089	29.213
DIC MainTor GmbH	b (ii)	40.130	24.281
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	23.156	21.591
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	0	2.203
Summe		130.206	110.143

18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der TLG Immobilien AG und der DIC Opportunistic GmbH, die zum Bilanzstichtag mit ihren beizulegenden Zeitwerten von 352.154 TEUR (2017: 259.549 TEUR) bzw. 30.424 TEUR (2017: 31.026 TEUR) angesetzt wurden.

19. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	3.161	2.931
Zugänge	0	230
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	3.161	3.161
Amortisation		
Stand 01.01.	2.725	2.273
Zugänge	170	452
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2.895	2.725
Buchwert 01.01.	436	658
Buchwert 31.12.	266	436

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.

Für die Erläuterung der erwarteten Kreditausfälle bzw. Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Ausfallrisiko unserer Berichterstattung zum Risikomanagement.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit 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. 158 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR		31.12.2018		31.12.2017	
	IAS 24.9	Forderungen	Verbindlichkeiten	Forderungen	Verbindlichkeiten
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)			605	
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	1.853	791	1.717	791
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)		272		272
DIC MainTor GmbH	b (ii)	115	8.897	56	8.520
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	4.685	1.170	5.980	1.117
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		3.656		3.450
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	46		18	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	883	525	1.361	379
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		738		696
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	202		69	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	1.291		450	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	81		55	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	9		9	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	6			
DIC Starwood Immobilien GmbH	b (ii)			91	
Sonstige	b (ii)	211	55	310	27
Summe		9.382	16.104	10.721	15.252

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	2018	2017
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	13.208	939
Kautionen	3.916	3.720
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.801	1.576
Umsatzsteuer	1.689	4.356
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	868	825
Rückforderung Sondertilgungen	2.513	0
Forderungen aus künftigen Zahlungsansprüchen	0	5.000
Übrige	2.411	827
Summe	26.406	17.243

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.188 TEUR (2017: 1.204 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 33.176 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Ende 2018 wurde die Veräußerung von zwei Immobilien aus dem Commercial Portfolio beurkundet, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2019 stattfindet. Diese Immobilien wurden in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Darüber hinaus werden Anteile an den Fonds DIC Office Balance V und DIC Metropolregion Rhein-Main, die im Laufe des nächsten Jahres veräußert werden sollen, unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2018 Gewinne in Höhe von 4.776 TEUR (2017: 467 TEUR).

27. Eigenkapital**a. Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 70.526.248,00 Euro (2017: 68.577.747,00) besteht aus 70.526.248 (2017: 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 war 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). Nach teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im April 2018 beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch 32.340.372,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals 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 -genuss-

rechten 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.

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 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 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 2018 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 749.816 TEUR (2017: 732.846 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende.

f. Hedging-Rücklage

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

g. Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente

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

h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss und sonstigen Ergebnis zum Konzernbilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Gewinn-/Verlustvortrag	-14.763	-50.925
Konzernjahresüberschuss	47.613	64.412
Gewinnausschüttung	-43.890	-27.430
Gewinnanteile Konzernfremder	78	-820
Aus Rücklage für zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente umgegliederter Betrag	12.237	0
Konzernbilanzgewinn	1.275	-14.763
davon Gewinne aus der Gewinn- und Verlustrechnung	-10.962	0
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	12.237	0

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2017 0,64 Euro pro Aktie und für das Jahr 2016 0,40 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	73.838	74.065	–	–
Festverzinsliche Finanzschulden	1.107.135	1.106.778	1.109.559	1.097.245
	1.180.973	1.180.843	1.109.559	1.097.245
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	110.183	111.228	168.166	168.576
Festverzinsliche Finanzschulden	189.948	194.004	175.550	176.231
	300.131	305.232	343.716	344.807
Summe	1.481.104	1.486.075	1.453.275	1.442.052

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2018 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	31.12.2018			31.12.2017		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	110.183	189.948	4,51 %	168.166	175.550	5,13 %
1–5 Jahre	73.838	1.026.033	2,33 %	–	648.149	2,68 %
> 5 Jahre	–	81.102	1,71 %	–	461.410	1,96 %
Summe	184.021	1.297.083		168.166	1.285.109	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,89% (2017: 1,81 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 2,59% (2017: 2,70 %) verzinst.

Der Kurs für die im September 2014 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 175 Mio. Euro beträgt zum Bilanzstichtag 101,9%. Der Kurswert für die im Juli 2017 mit einem Nominalvolumen von 180 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 100,4%. Die im Oktober 2018 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 150 Mio. Euro notierte zum Bilanzstichtag mit einem Kurs von 100,0%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihen in Höhe von 497.823 TEUR (2017: 398.185 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten von 88.000 TEUR durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestand ein derivatives Finanzinstrument:

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Aktien-Option	n/a*	14.847	0	0

* Bei der bestehenden Aktien-Option handelt es sich um die Stillhalterposition einer Call-Option über 6.196.377 Aktien der TLG AG.

Zum 31. Dezember 2017 bestanden keine derivativen Finanzinstrumente.

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	n/a	14.847	0	0
Laufzeit > 1 Jahr	0	0	0	0

Zur Absicherung der Zeitwertänderung der unter den Beteiligungen ausgewiesenen Aktien der TLG AG hat der Konzern die Stillhalterposition einer Call-Option über 6.196.377 Aktien der TLG AG abgeschlossen.

Es ergeben sich die folgenden Auswirkungen aus dem Sicherungsgeschäft:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Aktien-Option	n/a	14.847	1.243	Derivate

Es ergeben sich die folgenden Auswirkungen aus dem gesicherten Grundgeschäft:

in TEUR				
Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Beteiligung	161.106	Beteiligung	8.799	8.799

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Unwirksamkeiten aus Hedging-Beziehungen erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen sind.

30. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.149 TEUR (2017: 1.245 TEUR) resultieren in Höhe von 340 TEUR (2017: 346 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

31. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Gewerbesteuer	4.307	2.912
Körperschaftsteuer	4.320	0
Summe	8.627	2.912

32. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Erhaltene Anzahlungen	21.479	0
Ausstehende Rechnungen	13.850	11.305
Kautionen	3.905	3.729
Verpflichtungen aus Kaufverträgen	3.455	0
Tantiemen	2.702	2.620
Sicherheitseinbehalte	1.652	1.483
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	1.132	1.322
Umsatzsteuer	826	867
Anteilsbasierte Vergütungen	686	525
Im Voraus bezahlte Mieten	592	528
Prüfungskosten	494	601
Aufsichtsratsvergütungen	395	395
Steuerberatungskosten	341	318
Übrige	3.116	2.641
Summe	54.625	26.334

Die erhaltenen Anzahlungen stehen im Zusammenhang mit den abgeschlossenen Verträgen hinsichtlich der Veräußerung eines Aktienpaketes an der TLG Immobilien AG.

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 2018 Optionen auf 315.000 (2017: 315.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. 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 2018 mit je 3,19 bzw. 2,90 Euro für Frau Wärntges und Herrn von Mutius, 2,98 Euro für Herrn Hasselbring und 3,19 Euro für Herrn Karaduman (Vorstand bis zum 30.9.2017). Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 9,07 Euro (2017: 10,53 Euro), der Ausübungspreis von je 5,88 Euro, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 15,80 % (2017: 14,78 %) sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von zum Vorjahr unverändert 0,01 %. Die Volatilität gemessen an der Stan-

dardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 155.000 „virtuelle Aktienoptionen“ ausübbar. Der Zeitwert aller gewährten Optionen (einschließlich ehemaliger Vorstandsmitglieder) betrug zum Stichtag 686 TEUR (2017: 525 TEUR). Insofern wurden im Geschäftsjahr insgesamt 161 TEUR (2017: 362 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 158 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

33. 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 an einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z.B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertung oder Optionspreismodell) 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 IFRS 9 sind Financial assets at fair value through OCI (FVOCI), Financial assets measured at amortised cost (FAAC) sowie Financial liabilities measured at amortised cost (FLAC).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH liegen keine an 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 bzw. dem Veräußerungspreis aufgrund der bestehenden Verträge bewertet. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von +30.887 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 133 f.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.18	Wertansatz nach IFRS 9	Fair Value 31.12.18
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgsneutral
Aktiva				
Beteiligungen	FVOCI	382.578		382.578
Sonstige Ausleihungen	FAAC	130.206	130.206	130.206
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	515	515	515
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	4.182	4.182	4.182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	9.382	9.382	9.382
Sonstige Forderungen	FAAC	26.406	26.406	26.406
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	1.545	1.545	1.545
Flüssige Mittel	FAAC	286.903	286.903	286.903
Summe	FAAC	459.139	459.139	459.139
Passiva				
Derivate	n/a	14.487		14.487
Unternehmensanleihe	FLAC	497.822	497.822	508.958
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	857.601	857.601	850.123
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	125.681	125.681	126.994
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.149	2.149	2.149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	16.104	16.104	16.104
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	54.625	54.625	54.625
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	0	0	0
Summe	FLAC	1.553.982	1.553.982	1.558.953

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.17	Wertansatz nach IAS 39	Fair Value 31.12.17
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral
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

Der Zinsertrag und der Zinsaufwand pro Kategorie stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2018	2017	2018	2017
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC, Vorjahr LaR)	9.266	8.701		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			-40.205	-38.861

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 2018 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	382.578	352.154		30.424

Das Vorjahr stellt sich 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

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2018	2017
01.01.	31.026	23.664
Zugang	0	6.229
Bewertungseffekt	-602	1.133
31.12.	30.424	31.026

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

in TEUR	2018	2017
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) - Eigenkapitalinstrumente	30.887	
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)		35.466
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	401	
Kredite und Forderungen (LaR)		712

Die Nettogewinne und -Verluste bestehen aus den erfolgsneutral erfassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts für finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente nach FVOCI), sowie Aufwendungen und Erträge für erwartete Kreditverluste (Vorjahr: Wertminderungen) aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FAAC).

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 nicht gezahlte Zinsen und Transaktionen zurückzuführen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Der internen Berichterstattung und Steuerung folgend wird auf die Segmente Commercial Portfolio, Funds sowie Other Investments abgestellt.

Für den Vorstand sind im Hinblick auf Entscheidungen über die Ressourcen zu den Segmenten und ihrer Ertragskraft vor allem die dargestellten operativen Kennzahlen maßgebend.

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 insbesondere aufgrund der geringeren Mieteinnahmen durch Verkäufe und Einbringungen in neue Fonds von 47,1 Mio. Euro auf 43,5 Mio. Euro zurückgegangen. Der Wachstum der Assets under Management in diesem Segment unterstreicht unsere Wachstumsstrategie mit unserem hybriden Geschäftsmodell.

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. Insbesondere durch die Etablierung unserer Trading-Plattform und der damit verbundenen um 12,7 Mio. Euro höheren Erträgen aus Immobilienverwaltung hat sich der FFO-Beitrag in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht. Der Aufbau der Assets under Management auf 1,8 Mrd. Euro spiegelt das strategische Wachstum in diesem Segment wider.

Projektentwicklungen, Joint Ventures und Finanzbeteiligungen sind im Segment Other Investments erfasst. Der Rückgang des FFO im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus den höheren Zinsaufwendungen aufgrund der Investition in den Ausbau unserer Position bei der TLG. Positiv entwickelte sich die Erträge aus Immobilienverwaltung in diesem Segment insbesondere im Bereich unseres Drittgeschäfts.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	2018				2017			
	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Ergebniskennzahlen								
Bruttomieteinnahmen (GRI)	100,2			100,2	109,7			109,7
Nettomieteinnahmen (NRI)	84,7			84,7	93,1			93,1
Gewinne aus Immobilienverkauf*	18,6			18,6	25,5			25,5
Erträge aus Immobilienverwaltung		31,6	2,0	33,6		18,9	1,9	20,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5,7	10,1	15,8		2,6	26,4**	29,0
Zinsergebnis	-28,5	-1,0	-7,3	-36,8	-29,9	-1,4	-3,8	-35,1
Funds from Operations (FFO)	43,5	22,7	1,8	68,0	47,1	8,6	4,5	60,2
Segmentvermögen								
Anzahl Immobilien***	101	62	15	178	113	56	13	182
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro***	1.697	1.800	2.149	5.646	1.639	1.494	1.266	4.399
Mietfläche in qm***	893.538	676.853	289.791	1.860.182	957.529	613.358	202.926	1.773.813

* nicht FFO-relevant

** hiervon 17,1 Mio. Euro nicht FFO-relevant

*** nicht anteilig/auf Basis 100%, inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2018 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2018	2017
Marktwert AuM gesamt	5.646	4.399
abzgl. Other Investments	2.149	1.266
abzgl. Funds	1.800	1.494
abzgl. Zeitwertdifferenz	213	85
abzgl. IFRS-5-Objekte	25	117
Summe	1.459	1.437

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 1.459.002 TEUR (2017: 1.437.214 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	2018	2017
< 1 Jahr	93.225	98.400
1–5 Jahre	270.459	262.136
> 5 Jahre	175.180	102.225
Summe	538.864	462.761

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 2018 bestanden im Konzern vor allem bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Mieten von 4.561 TEUR (2017 4.477 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) angefallen.

Hinsichtlich der in 2018 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	2018	2017
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.555	1.840
Immobilien, die leerstehen	0	0

Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 2.095 TEUR (2017: 1.786 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	2018	2017
< 1 Jahr	2.000	1.765
1–5 Jahre	6.106	5.765
> 5 Jahre	361	2.759
Summe	8.467	10.289

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. 87 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, Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen) 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. Mietverträge werden nur mit entsprechend ausreichend bonitätsstarken Vertragspartnern geschlossen. Die Bonitätseinstufung wird zu jedem Abschlussstichtag analysiert und aktualisiert. Hierzu werden die vorliegenden Bonitätsinformationen auf wesentliche Verschlechterungen überprüft. Vertragspartner ohne jeglichen Zahlungsverzug werden der Risikostufe I zugeordnet. Spät- oder Nichtzahlungen von offenen Forderungen werden im Regelfall als signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und unterliegen zum Teil bereits einem Rechtsstreit (Risikostufe II). Forderungen, die subjektiv uneinbringlich erscheinen, bspw. aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahren, werden in die höchste Risikostufe eingruppiert (Risikostufe III). Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung werden Wertminderungen in Höhe der erwarteten Ausfallquote gebildet.

Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen im Wesentlichen in Form von ausgereichten Darlehen. Für diese Vertragspartner wird eine laufende Bonitätsüberwachung vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Sicherheiten und des Vermögens der Vertragspartner werden die hierfür bestehenden erwarteten Kreditverluste als unwesentlich angesehen. Bei den Finanzierungsaktivitäten ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dies gilt insbesondere für Bankguthaben. Das Ausfallrisiko dieser Vertragspartner unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Zur Risikominimierung werden nur Geschäfte mit Vertragspartnern hoher Bonität abgeschlossen bzw. mit solchen, die ihrerseits einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

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 2018 bestanden Garantien in Höhe von 160.752 TEUR (2017: 199.976 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset AG fällt, beträgt zum Stichtag 128.140 TEUR (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

Basierend auf den Risikoeinstufungen stellen sich die Buchwerte je Risikostufe nachfolgend dar:

in TEUR				
	2018			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	Bankguthaben
Risikostufe I	3.314	130.206	9.382	286.903
Risikostufe II	868	-	-	-
Risikostufe III	-	-	-	-
Summe	4.182	130.206	9.382	286.903

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2018	2017
Stand 01.01.	1.734	1.206
Zugänge	614	1.114
Verbrauch	-303	-184
Auflösung	-213	-402
Stand 31.12.	1.832	1.734

Die Veränderung der Wertminderungen ist auf die laufende Forderungsbewertung zurückzuführen. Die Zugänge basieren im Wesentlichen auf Zugängen zur Stufe 2/3.

Für alle anderen Vermögenswerte, die dem Wertminderungsmodell gem. IFRS 9.5.5 unterliegen, ergaben sich keine wesentlichen erwarteten Kreditverluste.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

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.

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 z. B. Debt service coverage ratio (DSCR), Interest coverage ratio (ICR), 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 2018 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2019 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 286.903 TEUR (2017: 201.997 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 108.628 TEUR (2017: 43.849 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 255 Mio. Euro (2017: 266 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	2019	2020 bis 2023	2024 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	19.974	1.198.880	88.063
Kurzfristige Finanzschulden	320.857		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.149		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	16.104		
Sonstige Verbindlichkeiten	54.626		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0
Summe	413.710	1.198.880	88.063

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

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

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. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 hält der Konzern keine Zins-Derivate im Bestand.

Zur Absicherung der Zeitwertänderung der unter den Beteiligungen ausgewiesenen Aktien an der TLG AG hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr eine Stillhalterposition über eine Call-Option abgeschlossen (siehe Seite 144).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und Restlaufzeiten der bestehenden Derivate am Ende der Berichtsperioden.

in TEUR	2018		2017	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	n/a	14.847	0	0
Laufzeit 1–5 Jahre	0	0	0	0
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	0	0

Zum 31. Dezember 2018 waren 88 % (2017: 88 %) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich 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 2018 12 % (2017: 12 %) 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 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	2018		2017	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-1.723	+1.705	-1.065	+337

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns wird im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.

Für die Option auf die Aktien der TLG Immobilien AG ergeben sich aufgrund der fixierten Veräußerungen über die Laufzeit keine realisierbaren Marktrisiken.

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	53.000	53.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	30
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
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Dodel Metallbau GmbH	Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling	648	648
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	1.666	1.666
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
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	140	28
Zahlungsbürgschaft	Cummins Deutschland GmbH	Bauvorhaben Kaiserpassage Frankfurt	132	132
Kostenüberschreitungs-/ Kapitaldienstgarantie	Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	5.000	5.000
Zahlungsbürgschaft	Schwitzke Project GmbH	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	2.974	2.974
Vertragserfüllungsbürgschaft	Ferox	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	1.033	1.033

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 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 für die Räumlichkeiten im Gebäude MainTor Primus. Die DIC Asset AG hat dort als Untermieterin die Obergeschosse 2–7 angemietet. Aus diesem Vertrag gehen jährliche Zahlungen in Höhe von 1.209 TEUR zzgl. 191 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen hervor. Das Untermietverhältnis bezüglich der Flächen im 1. OG ist vorzeitig zum 31. Oktober 2018 beendet worden, die Flächen im 8. OG hat die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA anderweitig untervermietet.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 151 f.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 134 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	2018	2017
Eigenkapital	895.921	828.913
Bilanzsumme	2.490.051	2.341.278
Bilanzielle Eigenkapitalquote	36,0%	35,4%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte gestiegen

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 15 (2017: 14) „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 19 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), im Bereich des technischen Gebäudemanagements sowie für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzen und Controlling. Die Summe der von der Gesellschaft insgesamt hierfür im Jahre 2018 vereinnahmten Vergütungen betrug 33.639 TEUR (2017: 20.818 TEUR). Davon entfiel auf von vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütungen ein Betrag von 364 TEUR (2017: 306 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 TTL Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22 % der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 30.089 TEUR (2017: 29.213 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 876 TEUR (2017: 851 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

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 2018 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.319 TEUR (2017: 1.057 TEUR) für die DIC Asset AG und 218 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 36.831 TEUR zum 31. Dezember 2018 (2017: 32.855 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. Mit Nachtrag vom 18. Oktober 2018 wird die Laufzeit für einen Teilbetrag von 15 Mio. Euro auf den 31. Dezember 2019 und für den Restbetrag auf den 31. Dezember 2020 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 2.003 TEUR (2017: 1.973 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 nominal 30 Mio. Euro zur Finanzierung des entsprechenden Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25 % p.a. verzinst. Es hat gemäß Nachtrag vom 6. Dezember 2018 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2020. 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 inklusive aufgelaufener Zinsen mit 40.130 TEUR (2017: 24.281 TEUR). Im Geschäftsjahr 2018 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.398 TEUR (2017: 3.159 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 4. Oktober 2017 zum Darlehensvertrag vom 4. Juli 2008 bis zum 31. Dezember 2019. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2018 23.156 TEUR (2017: 21.591 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.565 TEUR (2017: 1.460 TEUR).

DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, DIC Retail Balance I und DIC HighStreet Balance

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 11.638 TEUR (2017: 2.918 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.746 TEUR (2017: 2.537 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 3.130 TEUR (2017: 2.788 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.533 TEUR (2017: 3.676 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 4.074 TEUR (2017: 0 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 1.177 TEUR (2017: 5.598 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I sowie 7.279 TEUR (2017: 1.329 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.

DIENSTLEISTUNGSVEREINBARUNGEN

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 Nettjahresmiete
- 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 bzw. 28 TEUR für eine noch operativ tätige 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 2018 und 2017 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	2018	2	247	38	0	0	287
	2017	10	85	76	0	0	171
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2018	7	465	28	0	0	500
	2017	22	52	54	0	0	128
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2018	7	0	61	0	1.072	1.140
	2017	23	105	82	0	789	999
Gesamtsummen	2018	16	712	127	0	1.072	1.927
	2017	56	242	212	0	788	1.298

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 Nettjahresmiete 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

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben die DICP-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 Prologationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2018 und 2017 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	2018	0	0	0	84	0	84
	2017	0	0	0	98	0	98

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 jeweils 100 %igen Tochtergesellschaften gehalten wurden gemäß Verträgen vom 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren jeweils 100 %igen Tochtergesellschaften gehalten wurden gemäß Verträgen vom 24. Mai 2006;
- die von der Falk-Gruppe übernommenen Immobilien, welche von der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihren zwei 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 bzw. war 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 % mittelbar 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 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.

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 2018 hat die DIC Asset AG aufgrund der Vereinbarung insgesamt eine Vergütung von TEUR 9 (2017: TEUR 99) erhalten. Die Vereinbarung zur Erbringung von HR-Dienstleistungen wurde mit Wirkung zum 31. Januar 2018 gekündigt, die Kündigung der IT-Umlage ist mit Wirkung zum 31. März 2018 erfolgt.

Die GEG Real Estate Management GmbH erbrachte im Zusammenhang mit in 2018 abgewickelten Objektverkäufen Unterstützungsleistungen gegenüber der DIC Asset AG. Insgesamt hat die DIC Asset AG hierfür im GJ 2018 TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 916) gezahlt.

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	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	1.994	1.792
Anteilsbasierte Vergütung	142	253
Gesamt	2.136	2.045

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 177 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2018	2017
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 6 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 458 TEUR für das Geschäftsjahr 2018 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 31,2% 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

Anfang Januar 2019 wurde der Ankauf einer Immobilie in Bremen für das Commercial Portfolio beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das erste Quartal 2019 vorgesehen.

Ende Januar wurde der Verkauf von einer Liegenschaft des Commercial Portfolios beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2019 erwartet.

Ebenso Ende Januar wurde ein Darlehen über 55 Mio. Euro vollständig getilgt.

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 (bis 16.03.2018), 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 Eberhard Vetter (seit 16.03.2018), Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- 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
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**		ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands
	Noalpina Capital Group S.à.r.l., Luxemburg: Non-Executive Chairman		Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*	Prof. Dr. Ulrich Reuter	Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Bayern-Versicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats		Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau, Aschaffenburg: Vorsitzender des Verwaltungsrats
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, 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 Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**	Eberhard Vetter (seit 16. März 2018)	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
Klaus-Jürgen Sontowski	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Dr. Anton Wiegers	GRR AG, Erlangen: Mitglied des Aufsichtsrats
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats		Lippische Landes-Brandversicherungsanstalt, Detmold: Mitglied der Gewährträgerversammlung
	Pegasus CP Holding GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Savills Fund Management Holding AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	S&P Commercial Development GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Savills Investment Management KVG GmbH, Düsseldorf: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Michael Bock (bis 16. März 2018)	MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats		Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitzgesellschaft AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats		Tresides Asset Management GmbH, Stuttgart: 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 Wärntges (Vorsitzende), CEO,
Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main

Frau Sonja Wärntges 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
- Leifheit AG, Nassau an der Lahn:
Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Dirk Hasselbring, Vorstand Fondsgeschäft,
Diplom-Betriebswirt,
Kronberg im Taunus

- 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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

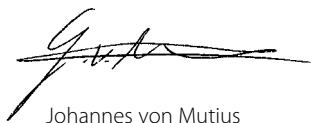
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der DIC Asset AG 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 5. Februar 2019

Der Vorstand


Sonja Wärntges


Dirk Hasselbring


Johannes von Mutius

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

■ Risiko für den Abschluss

Im Konzernabschluss der DIC zum 31. Dezember 2018 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 1.459 Mio. ausgewiesen. Die DIC bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Anschaffungskostenmodell in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IAS 16. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 2018 gegenüber dem Vorjahr darstellen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 qm und der geplanten Instandhaltung pro qm. 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu belegen. Die ausgewiesenen Buchwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.459 Mio. 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 § 315e 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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 IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 16. März 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. November 2018 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.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 5. Februar 2019

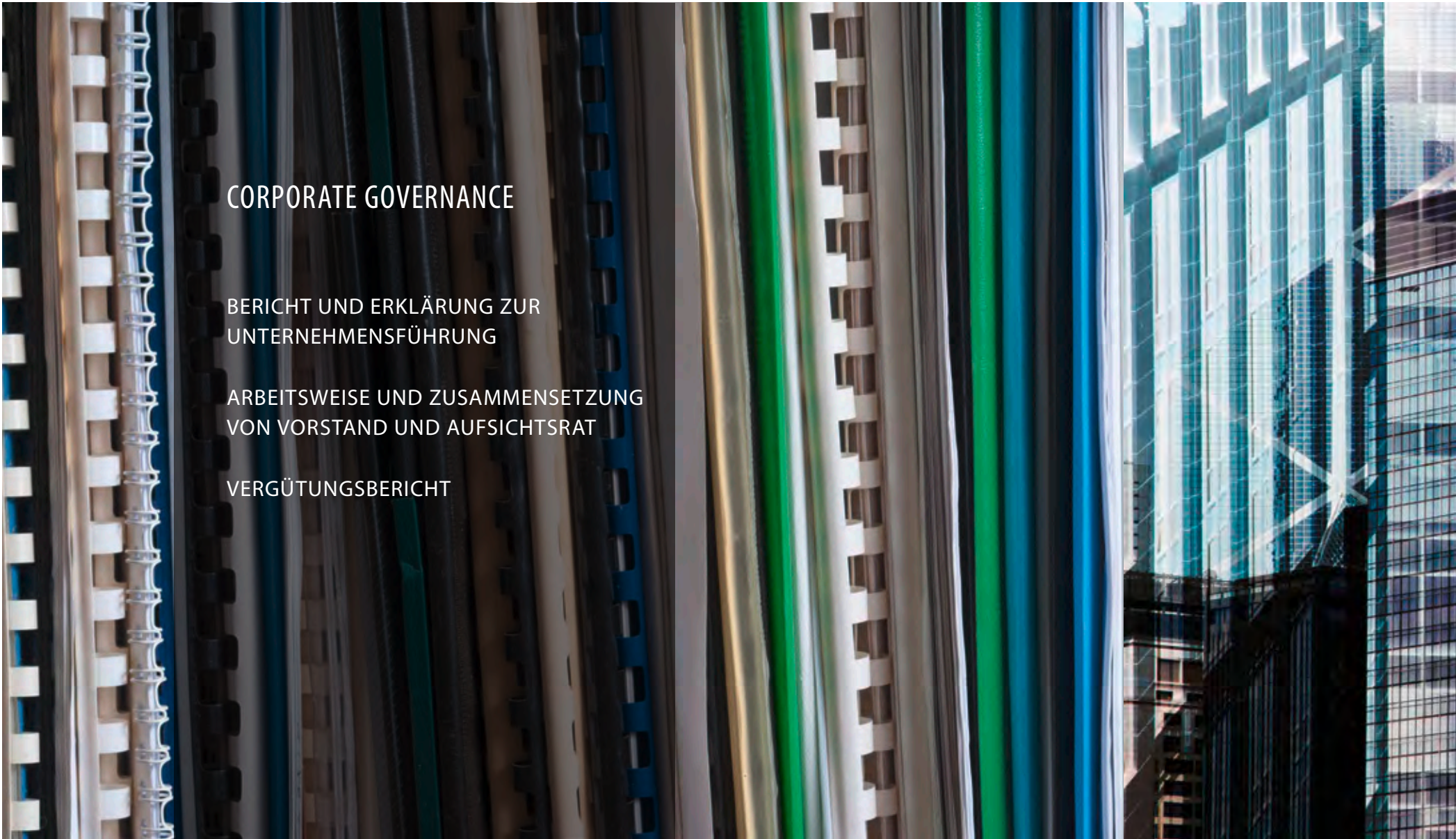
Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kraus	Luce
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt Corporate Governance des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung,
- die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit.



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 Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern wurde im Berichtszeitraum 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 2018 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 5. Februar 2019, 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 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 Vorga-

ben orientiert und hierbei mit Priorität vor allem auf die fachliche und persönliche Qualifikation von Kandidaten/-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 Optionen 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 ein-

seitig 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.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1, dass dem Kandidatenvorschlag für die Aufsichtsratswahl ein Lebenslauf beigelegt 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.
- > 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 5. Februar 2019

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 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 2018 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern, mit Sonja Wärntges 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 2018 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 Propertymanagement 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 Propertymanagement, (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: Prof. Dr. Ulrich Reuter als Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Dr. Anton Wiegers und Eberhard Vetter. 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.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 1/6 (entsprechend rund 16,66%) und im Vorstand von 25% (1/4) beschlossen. Zur Erreichung dieser Zielgrößen wurde eine Frist bis 30. Juni 2022 bestimmt. Die Zielgröße für den Vorstand wird aktuell mit einer Quote von 1/3 (33,33%) übertroffen. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird aktuell mit einer Quote von 0% nicht erreicht. Eine Nachwahl in den Aufsichtsrat hat im März 2018 stattgefunden; mit seinem Vorschlag an die Hauptver-

sammlung zur Nachwahl von Herrn Eberhard Vetter hat der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele und des Kompetenzprofils für den Gesamtaufwirtsrat die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten in den Vordergrund gestellt.

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 wird zum Berichtszeitpunkt überschritten und der Anteil beträgt 18,18% (2/11).

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2018 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:

- Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Dr. Anton Wiegers

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt 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 2018 betrug 589 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 2018

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung*	Aktienkurs-orientierte Vergütung**	Sonstiges***	Summe 2018	Summe 2017
Sonja Wärntges	520.000,00	260.000,00	58.700,00	31.516,66	870.216,66	726.376,42
Dirk Hasselbring	360.000,00	180.000,00	45.900,00	24.602,65	610.502,65	150.089,39
Johannes von Mutius	390.000,00	195.000,00	37.200,00	33.059,21	655.059,21	639.409,38
Aydin Karaduman (bis 30.09.2017)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	529.030,27
Gesamt	1.270.000,00	635.000,00	141.800,00	89.178,52	2.135.778,52	2.044.905,46

* Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2018; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 20.000 Euro

** Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2018

*** 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
Dirk Hasselbring	40.000	31.05.2020

Leistungen an ehemalige Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2018

Herr Aydin Karaduman, der mit Wirkung zum 30. September 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat im Geschäftsjahr 2018 Leistungen in Höhe von insgesamt 606.749,45 Euro erhalten, die sich zusammensetzen aus der festen Vergütung in Höhe von 480.000,00 Euro, der variablen Vergütung für das Jahr 2017 in Höhe von 100.000,00 und geldwerten Vorteilen aus insbesondere privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen in Höhe von 26.749,45 Euro. Für diese Leistungen wurden bereits zum 31.12.2017 Rückstellungen gebildet, so dass diese keinen Einfluss auf den Konzernjahresüberschuss 2018 hatten. Ebenso wurde für die aktienkursorientierte Vergütung die Rückstellung in Höhe von 19.100,00 Euro in 2018 erfolgswirksam erhöht.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2018	Gesamt 2017
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 (bis 16.03.2018)	6.250,00	6.250,00	2.500,00	15.000,00	60.000,00
Ulrich Höller	25.000,00	25.000,00		50.000,00	50.000,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter	25.000,00	25.000,00	8.750,00	58.750,00	55.000,00
Eberhard Vetter (seit 16.03.2018)	18.750,00	18.750,00		37.500,00	0,00
Dr. Anton Wieggers	25.000,00	25.000,00	3.750,00	53.750,00	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 2018. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 6 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 388 TEUR (Vorjahr: 150 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung im August 2018 und Dezember 2018 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2018 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 2018 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
18.12.2018	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	397.354,06 EUR
21.12.2018	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	9.000,00 EUR
21.12.2018	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	98.699,99 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. Januar 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 2018 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 2018 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.

2018 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und weiteren sechs außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden bis auf eine Ausnahme 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 97 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, dies betraf insbesondere die Zustimmungsbeschlüsse des Aufsichtsrats zur teilweisen Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Zusammenhang mit der Durchführung der Aktiendividende im März/April 2018.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

> Februar 2018

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Der Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2017 wurde ebenfalls geprüft und gebilligt. Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2018. Der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgestellten Vorschlag zu, den Aktionären die Wahl zwischen der Dividendenzahlung in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende) zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung verabschiedet. In Übereinstimmung mit dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz und dem Deutschen Corporate Governance Kodex wurden das Diversitätskonzept für den Vorstand sowie das Kompetenzprofil und das Diversitätskonzept für den Aufsichtsrat verabschiedet.

Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Sitzung lag auf den Entwicklungen im Fondsgeschäft, wobei insbesondere der geplante Verkauf des Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs ausführlich erörtert und der Planungsstand der Auflage neuer Fondsprodukte dargestellt wurden.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung im Februar befasste sich der Aufsichtsrat mit strategischen Optionen für die an der TLG Immobilien AG gehaltene Beteiligung und stimmte nach eingehender Beratung einer Erhöhung der Beteiligung zu.

> März 2018

Zentrales Thema der außerordentlichen Sitzung war die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2017/22. Nach ausführlicher Diskussion mit dem Vorstand stimmte der Aufsichtsrat einer Aufstockung der im Juli 2017 begebenen Unternehmensanleihe um 50 Mio. Euro auf ein Gesamtvolumen von 180 Mio. Euro zu.

Des Weiteren überprüfte der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand und legte die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 fest.

> April 2018

In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals 2018 und erörterte mit dem Aufsichtsrat die wichtigsten Kennzahlen.

Im Rahmen einer strategischen Diskussion befasste sich der Aufsichtsrat mit Optionen und konkreten Maßnahmen in Hinblick auf das weitere Wachstum des Fondsgeschäfts. Für das Commercial Portfolio wurden die aktuellen operativen Kennzahlen sowie die Planzahlen für das Gesamtjahr 2018

dargestellt und das Ergebnis der Due Diligence mehrerer potenzieller Ankaufsobjekte für den Eigenbestand erläutert. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Beratung der Weiterverfolgung der Ankaufspläne zu.

> Juni 2018

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2018. Der Aufsichtsrat stimmte anschließend im Umlaufverfahren der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts zu, der Gegenstand einer prüferischen Durchsicht war und eine entsprechende uneingeschränkte Bescheinigung enthielt.

Für das Geschäftssegment Funds wurden das Startportfolio sowie die Finanzierungsstruktur des neuen Fonds DIC Office Balance V erörtert, dessen Auflage zum 30. Juni 2018 geplant war. Auch der Planungsstand weiterer Fondsprodukte wurde erläutert. Für das Commercial Portfolio wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung, großflächige Vermietungsoptionen sowie der Umsetzungsstand der Repositionierung des Objekts Kaiserpassage in Frankfurt erörtert. Darüber hinaus bildeten strategische Fragen einen Schwerpunkt der Sitzung.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über das Feedback der Investorenansprache bei der erfolgten Aufstockung der Unternehmensanleihe 2017/22 und stellte Zeitplan, Eckdaten und Term Sheet der geplanten neuen Unternehmensanleihe 2018/23 vor. Der Aufsichtsrat stimmte der Umsetzung der Pläne zur Begebung der Anleihe an der Börse Luxemburg zu.

Schließlich stellte der Vorstand den Entwurf des Nachhaltigkeitsberichts 2017 vor. Nach Durchsprache der wesentlichen Eckdaten und der ökologischen und sozialen Kennzahlen stimmte der Aufsichtsrat der Veröffentlichung zu.

> August 2018

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis der Due Diligence weiterer Ankaufsobjekte für das Commercial Portfolio und der Aufsichtsrat stimmte einem Ankaufsvorhaben zu. Der Vorstand präsentierte außerdem die Vorschau des 9-Monatsergebnisses und des Jahresergebnisses und ging dabei insbesondere auf die Ergebnisentwicklung im Zuge unterjähriger Verkaufsaktivitäten ein. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurden dabei mögliche Auswirkungen auf die Gesamtjahres-Prognose diskutiert.

Des Weiteren informierte der Vorstand über den Sachstand der geplanten Begebung der fünften Unternehmensanleihe 2018/23, die mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. Euro platziert und an der Börse Luxemburg gelistet werden soll.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Beteiligung an der TLG Immobilien AG und deren Geschäftszahlen zum ersten Halbjahr 2018.

> September 2018

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats präzisierte der Vorstand die Vorschau des 9-Monats-ergebnisses und des Jahresergebnisses und ging dabei insbesondere auf die Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten im laufenden Geschäftsjahr sowie auf die Entwicklung des FFO und die Gesamtjahres-Prognose ein.

Weitere schwerpunktmäßige Themen der Sitzung waren der Sachstand zur Begebung der fünften Unternehmensanleihe, die Ankaufsplanung für das Commercial Portfolio sowie die Geschäftsaktivitäten im Fondsgeschäft. Hierzu erläuterte der Vorstand die Entwicklung der Assets under Management nach vollzogener Auflage des Fonds DIC Office Balance V zum Ende des 2. Quartals 2018 sowie die geplante Auflage des DIC Metropolregion Rhein-Main Fonds zum Ende des 3. Quartals 2018.

> November 2018

In zwei außerordentlichen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Beteiligung an der TLG Immobilien AG und diskutierte mit dem Vorstand verschiedene strategische Handlungsoptionen. In der ersten Sitzung stimmte der Aufsichtsrat einer Änderung bestehender Vorerwerbsrechtsvereinbarungen bzw. einem An- und Verkauf eines kleineren Aktienpakets zu. In der zweiten Sitzung stimmte der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung weiterer Handlungsoptionen sowie deren bilanziellen Folgen zu, dass Verhandlungen mit zwei Interessenten über den Verkauf eines größeren Aktienpakets geführt und ggf. zum Abschluss gebracht werden.

> Dezember 2018

In der ordentlichen Sitzung skizzierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2018. Ebenfalls wurden für das Geschäftsjahr 2019 die operative Planung, die Ergebnis- und Bilanzplanung sowie die Transaktionsaktivitäten sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Fondsgeschäft vorgestellt und diskutiert.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat - nach zwischenzeitlichem Abschluss zweier Vereinbarungen hinsichtlich des Verkaufs eines Aktienpakets von in Summe rund 14% an der TLG Immobilien AG, deren Vollzug Ende Q1/Anfang Q2 2019 erfolgen soll – mit der Entwicklung und dem bisherigen sowie zu erwartenden Ergebnis der Beteiligung.

Abschließend diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnungspunkte für die ordentliche Hauptversammlung 2019 inklusive dem erneuten Angebot einer Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2018.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2018 dreimal zusammentrat. An allen drei Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2018 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2017 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte (insbesondere Verkäufe im Jahr 2017, Aktientausch im Zuge der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG Übernahme durch die TLG Immobilien AG, die Auswirkung der Refinanzierung auf den Abschluss 2017 sowie die Anleiheemission und Auflage neuer Fonds im Jahr 2017) und der Key Audit Matters der Prüfung des Konzern- und Einzelabschlusses (Bewertung der Immobilien und Werthaltigkeit der Finanzanlagen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert. Der Prüfungsausschuss befasste sich zudem eingehend mit dem internen Kontrollsystem und dem Compliance-Management-System der DIC Asset AG.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2017 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 2018 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2018 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 2018.

In der Sitzung im Juni 2018 hat der Prüfungsausschuss im Rahmen einer konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden neu gewählt.

In der Sitzung im Dezember 2018 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2018 und legte gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtige Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2018 fest.

Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Stand des Prüfverfahrens des Konzern- und Jahresabschlusses 2017 der DIC Asset AG durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) sowie mit den von der DPR festgelegten Prüfungsschwerpunkten 2019 und deren Relevanz für die DIC Asset AG.

Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat erneut mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt. Der Aufsichtsrat hat auch die Effizienz seiner Tätigkeit überprüft; ein konkreter Handlungsbedarf wurde nicht festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Februar 2019 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 2018 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 2018 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

Jahres- und Konzernabschluss 2018 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 16. März 2018 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 5. Februar 2019, 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 Prü-

fungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses war die Bewertung der Immobilien. Für die Prüfung des Einzelabschlusses der DIC Asset AG wurde die Werthaltigkeit der Finanzanlagen 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 2018, 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 2018 eine Dividende von EUR 0,48 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 erneut 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 2018. 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

In der Besetzung des Vorstands haben sich im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen ergeben.

Im Aufsichtsrat haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben:

Herr Michael Bock hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. März 2018 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Bock für die wertvolle Zusammenarbeit und seinen hervorragenden Einsatz für das Unternehmen – insbesondere auch in seiner Funktion als Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

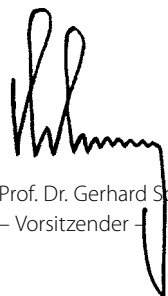
Die Hauptversammlung hat am 16. März 2018, auf Vorschlag des Aufsichtsrats, Herrn Eberhard Vetter für eine Amtszeit von der Beendigung der Hauptversammlung am 16. März 2018 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

In Nachfolge von Herrn Bock wählte der Aufsichtsrat am 19. Juni 2018 Herrn Dr. Anton Wiegers zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses und der Prüfungsausschuss wählte in seiner anschließenden konstituierenden Sitzung Herrn Prof. Dr. Ulrich Reuter zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

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

Frankfurt am Main, 5. Februar 2019

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, followed by a vertical line.

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 High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtung 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 Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße 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. Kommanditgesellschaft auf Aktien, 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 Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
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 Ruhr 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 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 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
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 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 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 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 DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langensfeld 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 Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung 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

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
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 & Co. KG, 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 Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs 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 & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
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 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 5 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 (%) *
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main ****	0,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC Office Balance V, Frankfurt am Main *****	40,7
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	9,8	DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main*****	41,7
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main***	4,6	MRM Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main***	0,0	DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	TLG Immobilien AG, Frankfurt am Main****	16,0
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		
DIC Office Balance IV, Frankfurt am Main***	0,0		
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %

*** Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %

**** Stimmrechtsanteil beträgt 8,3 %

***** Stimmrechtsanteil beträgt 11,1 %

***** Stimmrechtsanteil beträgt 45,0 %

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 19. April 2018 wirksam.

- a. Die Makuria Fund Ltd, Grand Cayman, Kaimaninseln, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Fund Ltd 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- b. Die Makuria Investment Management (UK) LLP, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Investment Management (UK) LLP 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- c. 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 27. Juli 2018 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (2.067.155 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,93 % (2.067.155 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

- d. Die BrightSphere Investment Group plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 3. Mai 2018 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.
- e. Die Deko 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 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,31 % (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deko Investment GmbH 0,31 % (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- f. 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.
- 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. EII 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, 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 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 Opportunistic 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

Akquisitionsvolumen

Summe der Ankaufspreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Aktiendividende

Bei einer Aktiendividende werden die Bardividendenansprüche eines Aktionärs gemäß eines festen Tauschverhältnisses in neu auszugebende Aktien des ausschüttenden Unternehmens getauscht.

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.

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.

Cashflow

Messgröße, die den Zahlungsstrom liquider Mittel während einer Periode darstellt. Unterschieden wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

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 (bis 2018) sind im Geschäftsbereich „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.

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 bei der DIC Asset AG ausschließlich zur Absicherung von Zinsrisiken 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.

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.

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

Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten ohne Abschreibungen und inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen

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 größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa 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.

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.

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

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Internationaler Rechnungslegungsstandard. Seit dem 1.1.2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen 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 Pachteinnahmen 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.

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von bis zu 40 % maßgeblich beteiligt ist (auslaufend).

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

Marktkapitalisierung

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

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.

Operating Leasing

Begriff im Zusammenhang der internationalen Rechnungslegungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag ohne Eigentumsübergang am Leasingobjekt für die vereinbarte Nutzungsdauer. Dem Nutzungsrecht steht eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber.

Operative Kostenquote

Personal- und Verwaltungsaufwand abzüglich der Erträge aus Immobilienmanagement im Verhältnis zu den Nettomieteinnahmen.

Other Investments

Der Geschäftsbereich „Other Investments“ führt die Bewirtschaftung von Immobilien ohne eigene Beteiligung (Drittgeschäft), unsere Beteiligung an der TLG Immobilien AG sowie Joint Ventures und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammen (auslaufend).

Prime Standard

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Propertymanagement

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

Redevelopment

Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie.

Refurbishment

Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

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.

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.

Warehousing

Sicherung von Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Fonds oder zur späteren Einbringung der Objekte in Bestandsfonds durch Ankauf und Einbringung in das Commercial Portfolio (bis 2018). Warehousing-Immobilien wurden unter „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert.

Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis (zuvor Nettomieteinnahmen zu Zinsaufwand), auch Interest Coverage Ratio (ICR).

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 2018

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Bruttomieteinnahmen	24,8	25,5	24,9	25,0
Nettomieteinnahmen	20,5	22,0	21,0	21,2
Erträge aus Immobilienmanagement	8,9	3,3	10,7	10,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	42,6	8,6	20,0	15,6
Gesamterträge	81,7	42,6	60,9	56,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	6,2	4,9	2,9	4,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	10,4	0,8	4,2
Funds from Operations (FFO)	13,6	18,4	17,0	19,0
EBITDA	28,2	33,1	28,2	32,8
EBIT	20,8	25,8	20,8	25,4
EPRA-Ergebnis	11,7	17,7	14,2	18,7
Konzernergebnis	9,2	14,7	10,0	13,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14,6	20,0	15,2	12,1

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Loan-to-Value (LtV)* in %	56,2	57,3	57,3	53,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.425,8	1.467,2	1.477,8	1.459,0
Bilanzsumme	2.412,2	2.427,3	2.265,4	2.490,1

Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
FFO	0,20	0,26	0,24	0,27
EPRA-Ergebnis	0,17	0,25	0,20	0,27
Ergebnis	0,14	0,21	0,14	0,19

* Ohne Warehousing

5-JAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2014	2015	2016	2017	2018
Bruttomieteinnahmen	147,5	136,7	111,2	109,7	100,2
Nettomieteinnahmen	132,2	120,4	94,5	93,1	84,7
Erträge aus Immobilienmanagement	5,2	7,3	21,5	20,8	33,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	90,5	201,3	318,1	229,5	86,8
Gesamterträge	277,6	372,4	473,8	381,9	241,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	6,8	14,9	23,2	25,5	18,6
Ergebnis assoziierter Unternehmen	6,6	7,7	2,3	29,0	15,8
Funds from Operations (FFO)	47,9	49,0	47,0	60,2	68,0
EBITDA	128,3	126,6	114,9	136,6	122,3
EBIT	85,2	83,9	79,6	105,6	92,8
EPRA-Ergebnis	47,6	47,6	44,1	56,9	62,3
Bereinigtes Konzernergebnis	14,0	20,7	26,9	64,4	47,6
Konzernergebnis	14,0	20,7	-29,4	64,4	47,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34,9	53,0	33,9	56,5	61,9

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.143,9	1.700,2	1.583,4	1.437,2	1.459,0
EPRA-Net Asset Value	864,8	884,1	880,0	900,0	1.085,8
Bilanzsumme	2.537,0	2.456,1	2.395,5	2.341,3	2.490,1
Eigenkapital	774,8	792,1	757,0	828,9	895,9
Schulden	1.762,1	1.664,0	1.638,6	1.512,4	1.594,1

Kennzahlen je Aktie in Euro	2014	2015	2016	2017	2018
FFO	0,70	0,72	0,69	0,88	0,97
EPRA-Ergebnis	0,69	0,69	0,64	0,83	0,89
EPRA-Net Asset Value	12,61	12,89	12,83	13,12	15,40
Dividende	0,35	0,37	0,40	0,64**	0,48*

* vorgeschlagene Dividende

** einschließlich einer Sonderdividende von 0,20 Euro

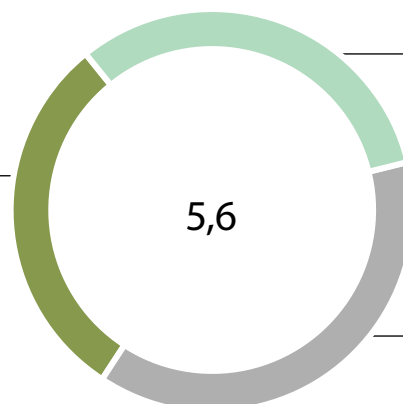
ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro

Commercial Portfolio
(Direktinvestments)

- 101 Objekte
- direkt gehaltenes Portfolio
- kontinuierliche Mieteinnahmen aus Core/Core plus- und Value Add-Immobilien
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

1,7



1,8

Funds

- 62 Objekte
- aufgelegt für institutionelle Investoren
- Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen

2,1

Other Investments

- 15 Objekte
- Drittgeschäft
- Beteiligung an Projektentwicklungen
- Joint Ventures (verkauft mit BNL in 2019)

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN *

		Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Anzahl Objekte	2018	101	62	15	178
	2017	113	56	13	182
Marktwert in Mio. Euro	2018	1.696,8	1.800,3	2.148,6	5.645,7
	2017	1.639,2	1.493,6	1.266,0	4.398,8
Fläche in qm	2018	893.500	676.900	289.800	1.860.200
	2017	957.500	613.400	202.900	1.773.800

*einschließlich Drittobjekte

PORTFOLIO NACH REGIONEN *

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2018	23	18	40	53	44	178
	2017	23	22	39	53	45	182
Anteil in % nach Marktwert	2018	11 %	9 %	41 %	22 %	17 %	100 %
	2017	13 %	9 %	35 %	24 %	19 %	100 %
Gesamtfläche in qm	2018	291.000	189.800	472.000	560.800	346.600	1.860.200
	2017	288.900	213.600	420.100	522.200	329.000	1.773.800
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2018	32,6	24,3	81,6	73,9	45,3	257,7
	2017	32,4	27,7	67,0	60,1	40,8	228,0
Ø Miete in Euro pro qm	2018	10,06	9,81	11,74	10,47	10,48	10,56
	2017	9,53	10,56	11,98	10,13	9,81	10,33
Ø Mietlaufzeiten in Jahren	2018	7,9	4,4	6,0	5,5	3,6	5,5
	2017	7,7	4,8	5,8	4,2	4,2	5,2
Bruttomietrendite	2018	5,1 %	6,1 %	5,5 %	5,5 %	5,1 %	5,4 %
	2017	6,1 %	6,7 %	6,2 %	5,8 %	5,2 %	5,9 %

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte, Marktwert und Fläche; 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 auch die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „topped up“), die EPRA-Leerstandsquote sowie die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio.

EPRA-Leerstand und EPRA-Kostenquoten konnten im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden, insbesondere durch den anhaltenden Prozess der Portfoliooptimierung und das starke Vermietungsgeschäft.

in Mio. Euro	31.12.2018	31.12.2017	Δ
EPRA-Nettoanfangsrendite in %*	4,8	4,8	0 pp
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %*	4,8	4,8	0 pp
EPRA-Leerstandsquote in %**	7,2	9,5	-2,3 pp

in Mio. Euro	2018	2017	Δ
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %*	24,0	27,7	-3,7 pp
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %*	21,1	25,2	-4,1 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.



Dirk Hasselbring
Vorstand Fondsgeschäft



Sonja Wärtges
Vorsitzende des Vorstands



Johannes von Mutius
Vorstand Investments

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 2019 • 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).

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.