DIC

GESCHÄFTSBERICHT 2019

dynamic performance

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2019	2018	Δ
Bruttomieteinnahmen	**101,9**	100,2	2%
Nettomieteinnahmen	**87,9**	84,7	4%
Erträge aus Immobilienmanagement	**62,9**	33,6	87%
Erlöse aus Immobilienverkauf	**176,0**	86,8	>100%
Gesamterträge	**364,3**	241,6	51%
Gewinne aus Immobilienverkauf	**40,5**	18,6	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**18,3**	15,8	16%
Funds from Operations (FFO)	**95,0**	68,0	40%
EBITDA	**164,5**	122,3	35%
EBIT	**130,2**	92,8	40%
Konzernergebnis	**80,7**	47,6	70%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**64,8**	61,9	5%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro *			
FFO je Aktie	**1,32**	0,97	36%
Ergebnis je Aktie	**1,13**	0,68	66%

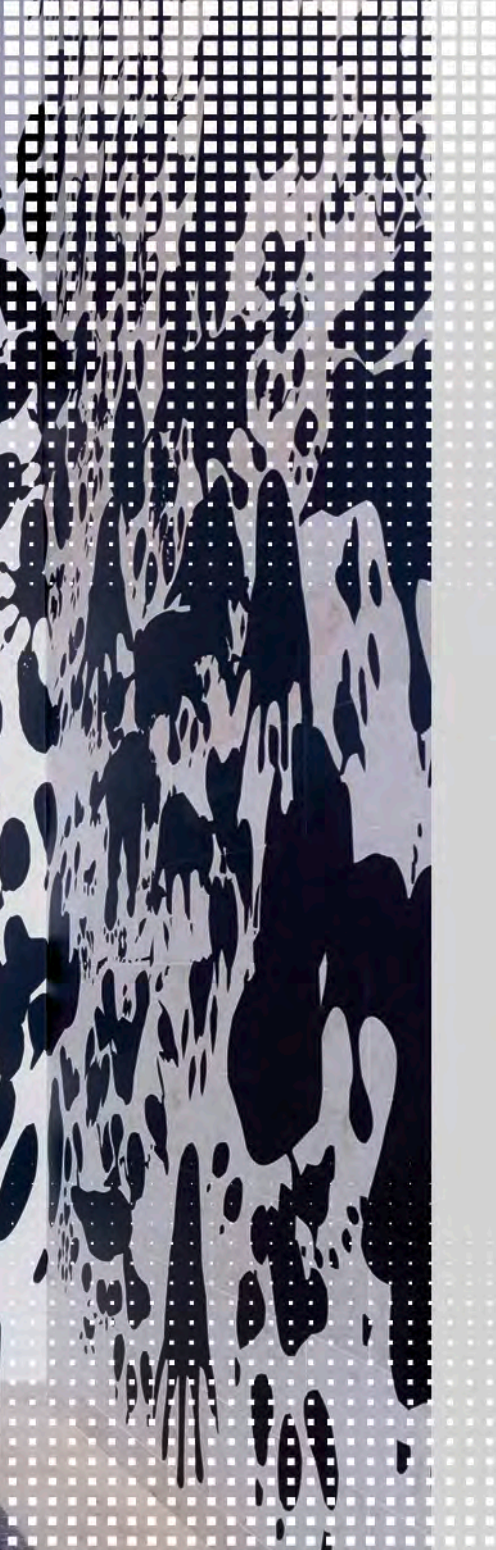
* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2019: 71.713 Tsd.; 2018: 69.958 Tsd.)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.623,0**	1.459,0
Eigenkapital	**968,8**	895,9
Finanzschulden	**1.547,2**	1.481,1
Bilanzsumme	**2.657,4**	2.490,1
Loan-to-Value (LtV) in %*	**47,8**	53,1

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	2019	2018	Δ
EPRA-Ergebnis	**83,7**	62,3	34%
EPRA-NAV	**1.244,2**	1.085,8	15%
EPRA-NNNAV	**1.206,3**	1.096,4	10%
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro **			
EPRA-Ergebnis je Aktie	**1,17**	0,89	31%
EPRA-NAV je Aktie	**17,23**	15,40	12%
EPRA-NNNAV je Aktie	**16,70**	15,55	7%

Operative Kennzahlen	2019	2018
Vermietungsleistung in Mio. Euro	**32,7**	35,7
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren ***	**6,2**	5,5
EPRA-Leerstandsquote in % ****	**6,5**	7,2

* ohne Warehousing
** alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2019: 71.713 Tsd.; 2018: 69.958 Tsd.)
*** ohne Drittgeschäft und Repositionierungsobjekte
**** Commercial Portfolio ohne Repositionierungsobjekte



AN DIE AKTIONÄRE 2

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 6

// dynamic performance 14

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT 26

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 37

Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 48
– Geschäftsverlauf 54
– Finanzinformationen 72
Nachtragsbericht 92
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 93
Sonstige Angaben 110

KONZERNABSCHLUSS 117

Gewinn- und Verlustrechnung 118
Gesamtergebnisrechnung 119
Bilanz 120
Kapitalflussrechnung 122
Eigenkapitalveränderungsrechnung 123
Anhang 124
Bestätigungsvermerk 180

CORPORATE GOVERNANCE 186

Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung 187
Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat 190
Vergütungsbericht 193

ÜBERSICHTEN 199

Beteiligungsübersichten 199
Stimmrechtsmitteilungen 203
Glossar 206
Quartalsübersicht 209
5-Jahresübersicht 210
Portfolio 211
Kennzahlen nach EPRA 213
Vorstand 219

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

wer mit uns arbeitet, der kennt und schätzt uns als schnell, zuverlässig und kreativ – und immer mindestens einen Schritt voraus. Also erscheint auch unser Geschäftsbericht wieder einmal als einer der ersten.

Und Sie werden sehen: Das Geschäftsjahr 2019 war überaus erfolgreich. Das zeigt allein schon ein Blick auf unsere Aktie: Sie hat am Kapitalmarkt alle relevanten Indizes überholt. Und hat auf Jahressicht eine Kursperformance von 75 % erreicht. Damit liegt die Marktkapitalisierung erstmalig in der Unternehmensgeschichte bei deutlich über einer Milliarde Euro.

Doch das Jahr 2019 besteht nicht nur aus Zahlen. Auch wenn die sich mehr als sehen lassen können. Hinter allen Zahlen stehen wichtige strategische Entscheidungen, unternehmerische Erfolge – und vor allem ein herausragendes Team. Und mit diesem Team haben wir in 2019 viel erreicht. Und uns für 2020 einiges vorgenommen. Das alles finden Sie in diesem Geschäftsbericht.

Wie Sie wissen, steht unser Erfolg auf zwei Säulen. Auf der einen Seite das „Institutional Business“. Und auf der anderen Seite das „Commercial Portfolio“. Beide Säulen haben wir im vergangenen Geschäftsjahr deutlich weiterentwickelt.

Entscheidend für das Wachstum im Drittgeschäft war der Erwerb der GEG German Estate Group (GEG) im Juni 2019. Wir haben uns hier um interessante Projekte und vor allem auch um entscheidende Kompetenzen und um große Potenziale erweitert. Dieser Erwerb war sicher ein Meilenstein in unserer Unternehmensentwicklung. Wir schätzen die Kolleginnen und Kollegen von GEG und deren Expertise sehr. Und wir sind überzeugt, wir werden gemeinsam viel für unsere Kunden – und für unsere Aktionärinnen und Aktionäre – erreichen.

Das Fazit für 2019: Im operativen Geschäft steht unser Unternehmen nun mit dem eigenen Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) und dem Asset- und Propertymanagement für Dritte (Institutional Business) auf zwei gleichrangigen Ertragssäulen.

Bei all dem Erfolg gilt: Das Team macht den Unterschied! Es sind die Menschen, die mit ihrer Erfahrung Projekte bewegen und mit ihrer Leidenschaft Erfolge gestalten. Wir haben uns gemeinsam für das neue Geschäftsjahr eine neue Vision gegeben. Sie lautet: dynamic performance!

Wir denken, das ist genau das, was uns ausmacht. Und wie unsere Kunden uns erleben. Wir sind schnell, zuverlässig und kreativ. Daraus entsteht eine herausragende Dynamik. Und eine überzeugende Performance.

Damit werden wir auch im neuen Geschäftsjahr immer einen Schritt voraus sein. Doch lassen Sie uns zunächst einen Blick auf die Zahlen und die Entwicklungen im Geschäftsjahr 2019 werfen.

▮▮▮ Ergebnisstarkes Geschäftsjahr 2019

▮▮▮ Wir haben einen neuen Transaktionsrekord erzielt und sind netto in beiden Geschäftsbereichen gewachsen. Mit einem Gesamtvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro, eine Milliarde mehr als im Vorjahr, haben wir die Schlagzahl deutlich erhöht. Rund 1,9 Mrd. Euro davon entfielen auf Ankäufe. Investitionsschwerpunkte waren Objekte, die in der Infrastruktur des Standorts eine – vor dem Hintergrund unserer Management-Expertise und Präsenz – gut kalkulierbare Rolle spielen. ▮▮▮ Wir sind damit klar auf Wachstumskurs, und zwar in beiden Segmenten.

▮▮▮ Unsere Immobilienplattform ist damit innerhalb eines Jahres um 2 Mrd. Euro auf rund 7,6 Mrd. Euro Assets under Management (AuM) gewachsen. Das bedeutet, unser kurz- bis mittelfristiges Ziel von 10 Mrd. Euro liegt in greifbarer Nähe. ▮▮▮ Grundlage dafür sind die im Geschäftsjahr organisatorisch weiterentwickelten Management-Strukturen, einschließlich der digitalen Plattform für das Asset- und Portfoliomanagement.

▮▮▮ Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio haben wir im Jahresverlauf um weitere 70 Basispunkte auf 6,5 % reduziert. Der WALT stieg von 5,8 auf 6,0 Jahre. Unabhängige Gutachter stellten zum Jahresende für das Commercial Portfolio einen Bewertungseffekt in Höhe von rund 7 % fest, in absoluten Zahlen 124,2 Mio. Euro. ▮▮▮ Das belegt: Nicht nur das zentrale Transaktionsteam, sondern auch unser regional gut aufgestelltes Immobilienmanagement leistet ganze Arbeit.

▮▮▮ Im Institutional Business können wir mit rund 63 Mio. Euro an Managementerträgen einen Anstieg um 87 % vorweisen, als unmittelbare Folge der Plattformerweiterung und des starken Transaktionsgeschäfts. Wir hatten uns das Ziel gesetzt, diesen Geschäftsbereich, in dem wir erstmalig zum Halbjahresreport unsere früheren Segmente Funds und Other Investments zusammengefasst haben, auf starkes Wachstum auszurichten, in das wir unsere Zuverlässigkeit, Kreativität und Schnelligkeit als aktiver Assetmanager einbringen. Das ist uns im Geschäftsjahr 2019 mit einer solchen Dynamik gelungen, dass unsere Management-Dienstleistungen nunmehr als gleichrangige Ertragssäule neben der Bewirtschaftung unseres Eigenbestands zu betrachten sind.

▮▮▮ Als Resultat unserer dynamischen Entwicklung konnten wir den Funds from Operations (FFO) um 40 % auf rund 95 Mio. Euro steigern.

▮▮▮ Höhere Transparenz, größere Flexibilität, mehr Dynamik

Mit dem Neunmonatsbericht 2019 haben wir erstmals den um den Wert des Institutional Business angepassten Net Asset Value (Adjusted NAV) ausgewiesen. Er berücksichtigt ergänzend die Dienstleistungserträge, die im EPRA-NAV nicht abgebildet sind. ▮▮▮ Mit dieser zusätzlichen Kennzahl liefern wir nunmehr regelmäßig ein Gesamtbild des Substanz- und Ertragswerts unseres Geschäftsmodells.

Zum Tagesgeschäft gehören für uns vorausschauend strukturierte Finanzierungsaktivitäten. Neben dem von uns seit Jahren genutzten Anleihemarkt – unsere Anleihe 14/19 haben wir planmäßig zurückgezahlt – haben wir erstmals Schuldscheine zur langfristigen Finanzierung und Commercial Paper als kurzfristige Opportunität in unsere Finanzierungsstrategie aufgenommen. ▮▮▮ Das Schuldscheindarlehen haben wir in mehreren Tranchen im Gesamtvolumen von 180 Mio. Euro mit Laufzeitbändern von drei bis elf Jahren und einem Durchschnittszins von 1,55 % platziert. Im Rahmen des Commercial-Paper-Programms konnten wir 40 Mio. Euro kurzfristig zu einem Zinssatz von 0,1 % abrufen. ▮▮▮ Beides sichert uns für unser auf schnelles Agieren ausgerichtetes Geschäftsmodell hohe Flexibilität zu vorteilhaften Konditionen.

Mit der optimierten Finanzierungsstruktur und vor dem Hintergrund der gestiegenen Marktwerte unseres Portfolios lag unser Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, kurz LtV) zum Bilanzstichtag mit 47,8 % um 530 Basispunkte niedriger als im Vorjahr. Die im neuen Jahr vorgenommene Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital, die wir über ein beschleunigtes Bookbuildingverfahren erfolgreich platziert haben, ist ein weiterer Baustein unserer auf ein sehr dynamisches Geschäft und zuverlässiges Handeln zugeschnittenen Wachstumsstrategie.

▮▮▮ Dividendenerhöhung auf 66 Cent je Aktie

Wir sind damit bereits sehr konkret in den Vorhaben des aktuellen Geschäftsjahres angekommen. Für das Geschäftsjahr 2019 werden wir der Hauptversammlung am 17. März 2020 eine Dividende von 0,66 Euro je Aktie vorschlagen, die wir unseren Aktionärinnen und Aktionären, wie auch im Vorjahr, wahlweise als Aktiendividende anbieten. Die Dividendenrendite in Bezug auf den Jahresschlusskurs 2019 beläuft sich damit auf rund 4,2 %. Wir laden Sie ein, mit Ihrer Aktiendividende an unserer weiteren dynamischen Unternehmensentwicklung teilzuhaben.

▮▮▮ dynamic performance

Sie sehen an all diesen Zahlen: dynamic performance ist für uns mehr als eine Vision. Sondern bereits Realität. Vielmehr ein Versprechen. Denn: Eine dynamische Performance erwarten wir auch für das Geschäftsjahr 2020.

Wir wollen beide Geschäftssegmente weiter stärken und unser Wachstum noch einmal beschleunigen. Wesentlicher Treiber unserer Planung für 2020 ist ein geplantes Ankaufsvolumen in Höhe von rund 1,6 Mrd. bis 1,9 Mrd. Euro, davon rund 500 Mio. bis 600 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 1,1 Mrd. bis 1,3 Mrd. Euro im Institutional Business. Das bezieht sich sowohl auf eine Steigerung unserer Bruttomieteinnahmen als auch auf wachsende Erträge aus dem Immobilienmanagement. Darüber hinaus planen wir gezielte Verkäufe über alle Segmente in einem Volumen von rund 400 Mio. Euro. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 300 Mio. Euro auf das Institutional Business. Erstmalig werden wir auch die im Juni 2019 erworbene GEG German Estate Group AG ganzjährig im Konzernabschluss der DIC Asset konsolidieren.

▮▮▮ Wir rechnen daher mit einer erneuten kräftigen Steigerung des FFO auf 104 Mio. bis 106 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020.

Wir danken Ihnen, auch im Namen des gesamten Teams, dass Sie unserer Dynamik und unserer Performance vertrauen. Und wir freuen uns gemeinsam mit Ihnen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020.

Sonja Wärntges
Vorsitzende des Vorstands

Johannes von Mutius
Vorstand Investments

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE
DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat auch im Geschäftsjahr 2019 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.

2019 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und weiteren sieben außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat während seiner Amtszeit nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats oder weniger teilgenommen. Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 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.

SCHWERPUNKTE DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

02 | 2019

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Der Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2018 wurde ebenfalls geprüft und gebilligt. Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2019. 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.

Der Vorstand stellte die Ergebnisse der Due Diligence potenzieller Ankaufsobjekte für den Eigenbestand und das Fondsgeschäft vor. Nach ausführlicher Diskussion stimmte der Aufsichtsrat den Ankäufen zu.

Ein weiteres Thema der Sitzung war die Diversifizierung der Finanzstruktur. Der Vorstand präsentierte als neuen Finanzierungsbaustein neben Bankdarlehen und Unternehmensanleihen ein geplantes Schuldscheindarlehen und erörterte Zeitplan, Eckdaten und Term Sheet. Nach eingehender Beratung ermächtigte der Aufsichtsrat den Vorstand mit der Weiterverfolgung dieser Finanzierungsoption.

03 | 2019

In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals 2019 und erörterte mit dem Aufsichtsrat die wichtigsten Kennzahlen und die Transaktionsaktivitäten. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Abschluss des Ende 2018 vereinbarten Verkaufs der beiden Aktienpakete an der TLG Immobilien AG und der Entwicklung im Fondsgeschäft.

Des Weiteren überprüfte der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand und legte die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 fest.

06 | 2019

Beherrschendes Thema einer außerordentlichen Strategiesitzung war der vom Vorstand vorgestellte geplante Erwerb der GEG-Gruppe. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Beratung dem Vorhaben zu.

Im Rahmen einer ordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit der Ergebnisprognose für das 1. Halbjahr 2019. In die ausführliche Betrachtung des Geschäftsverlaufs und des Ausblicks für das Fondsgeschäft wurden insbesondere die übernommenen Geschäftsaktivitäten der GEG einbezogen. Der Vorstand erläuterte den Sachstand der Auflage neuer Fondsprodukte und der Eigenkapitaleinwerbung. Der Aufsichtsrat stimmte der Auflage eines neuen Fonds aus der DIC Office Balance-Reihe zu.

Der Vorstand stellte die Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Verkaufs nichtstrategischer Objekte aus dem Commercial Portfolio vor und erläuterte das Ergebnis der Due Diligence von Ankaufsobjekten sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Fondsgeschäft. Der Aufsichtsrat stimmte den An- und Verkaufsvorhaben zu.

In Nachbetrachtung der erfolgten GEG-Transaktion beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Feedback von Investorenseite und befasste sich im Rahmen einer strategischen Diskussion mit der Umsetzung der Integration der GEG und den künftigen Team- und Führungsstrukturen innerhalb der DIC-Gruppe.

Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den fortgeschrittenen Sachstand der Begebung eines Schuldscheindarlehens.

07 | 2019

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2019. Dabei präsentierte der Vorstand auch die Neustrukturierung der Geschäftssegmente, die mit dem Halbjahresfinanzbericht erstmalig zum Tragen kommt, und die sich zukünftig auf zwei Säulen fokussiert: das Segment Commercial Portfolio, das wie bisher den Immobilien-Eigenbestand umfasst, und das Segment Institutional Business, in dem die bisherigen Segmente Funds und Other Investments mit dem Geschäft der GEG zusammengefasst werden. Der Aufsichtsrat stimmte anschließend im Umlaufverfahren der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts, der Gegenstand einer prüferischen Durchsicht war und eine entsprechende uneingeschränkte Bescheinigung enthielt, mit der neu strukturierten Segmentberichterstattung zu.

Der Vorstand stellte den Sachstand des Verkaufs zweier Liegenschaften aus dem Commercial Portfolio vor und informierte den Aufsichtsrat über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zielstrukturen eines Club Deals im Institutional Business.

Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Sitzung lag auf der Integration der GEG. Dabei erörterte und beschloss der Aufsichtsrat auch zur Zusammenführung des Fondsgeschäfts der DIC Asset AG und der GEG Veränderungen in den Vorstandsgremien mit dem Wechsel von Dirk Hasselbring aus dem Vorstand der DIC Asset AG in den Vorstand der GEG zum 1. September 2019.

08 | 2019

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis der Due Diligence von zwei Ankaufsobjekten für das Segment Institutional Business, zum einen für den neu aufgelegten Fonds DIC Office Balance VI und zum anderen im Rahmen eines Club Deals. Der Aufsichtsrat stimmte den Ankaufsvorhaben zu. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit dem geplanten Refurbishment einer Liegenschaft im Commercial Portfolio.

09 | 2019

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses sowie die geplanten Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten für das vierte Quartal 2019. Der Vorstand präsentierte außerdem die Vorschau des Jahresergebnisses unter Berücksichtigung der Einflüsse der GEG-Integration und diskutierte gemeinsam mit dem Aufsichtsrat mögliche Auswirkungen auf die Gesamtjahres-Prognose.

Einen wesentlichen Rahmen der Sitzung bildeten die laufenden Property Development-Aktivitäten im Commercial Portfolio und Institutional Business, über deren Fortgang- und Planungsstand ausführlich berichtet und diskutiert wurde.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit strategischen Fragen, der Standortbestimmung und Positionierung der DIC Asset AG nach der Integration der GEG und mit zukünftigen Wachstumszielen. Der Vorstand erläuterte die Schwerpunktsetzung 2020 und Budgetfragen und diskutierte mit dem Aufsichtsrat die Möglichkeiten des Wachstums sowohl im Commercial Portfolio als auch im Institutional Business, dabei wurde auch der Planungsstand neuer Investmentprodukte im Institutional Business vorgestellt. Der Aufsichtsrat beauftragte den Vorstand mit der Verfeinerung und Verifizierung der strategischen Planungen.

10 | 2019

In zwei außerordentlichen Sitzungen im Oktober befasste sich der Aufsichtsrat zum einen mit der Repositionierung einer Liegenschaft aus dem Commercial Portfolio und für das Institutional Business mit dem Ankauf der Landmark-Immobilie „Stadthaus Köln“ in einem Volumen von rund einer halben Milliarde Euro. Der Vorstand präsentierte das Ergebnis der Due Diligence und stellte die Finanzierungsbedingungen sowie die Beteiligungsstrukturen und -gebühren des geplanten Club Deals vor. Nach ausgiebiger Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der Umsetzung des Ankaufvorhabens sowie der Planungsbeauftragung des Repositionierungsvorhabens zu.

Zum anderen erörterten Vorstand und Aufsichtsrat in einer strategischen Diskussion ausgiebig verschiedene längerfristige Finanzierungsoptionen, unter anderem die Aufstockung des Schuldscheindarlehens sowie die Initiierung eines Commercial Paper-Programms; der Aufsichtsrat stimmte den favorisierten Optionen zu und beauftragte den Vorstand mit deren Weiterverfolgung.

11 | 2019

In der außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand den Planungs- und Sachstand der verfolgten Finanzierungsoptionen, berichtete dabei über die erfolgte Aufstockung des Schuldscheindarlehens um weitere 30 Mio. Euro und präsentierte die Konditionen des Commercial Paper-Programms. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Beratung der Errichtung des Commercial-Paper-Programms zu.

12 | 2019

In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2019 und ging dabei insbesondere auf die Auswirkung der GEG-Integration und die im Geschäftsjahr neu strukturierte Segmentberichterstattung ein. Des Weiteren wurden für das Geschäftsjahr 2020 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Institutional Business mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

Ein zusätzlicher Schwerpunkt umfasste die Refurbishment- und Property-Development-Aktivitäten. Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Entwicklungen wurden in einer Nachbetrachtung analysiert und bewertet, der Sachstand der laufenden Entwicklungen wurde en détail vorgestellt und diskutiert.

BERICHT AUS DEM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2019 zweimal zusammentrat. An beiden Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2019 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2018 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte (insbesondere Vollständigkeit der Anhangangaben, Beziehung zu nahestehenden Personen, An- und Verkäufe im Jahr 2018, Fondstransaktionen sowie die Bewertung aktiver latenter Steuern) und der Key Audit Matters der Prüfung des Konzern- und Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien und der Beteiligungen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert.

Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem internen Kontrollsystem der DIC Asset AG, mit dem Abschluss des Prüfverfahrens des Konzern- und Jahresabschlusses 2017 der DIC Asset AG durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) und dem Status der Betriebsprüfungen für die Jahre 2010–2012.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2018 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 2019 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2019 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.

In der Sitzung im Dezember 2019 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2019 und legte gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtige Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2019 fest.

Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit den von der DPR festgelegten Prüfungsschwerpunkten 2020 und deren Relevanz für die DIC Asset AG und den EU-Regelungen und Rahmenbedingungen zur Berichterstattung, u.a mit dem ab dem Geschäftsjahr 2020 verpflichtenden elektronischen Format ESEF.

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 Dezember 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.

INTERESSENKONFLIKTE

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Die Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Eberhard Vetter haben dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der GEG-Gruppe durch die DIC Asset AG offengelegt, dass sie Doppelmandate im Aufsichtsrat der GEG-Gruppe innehaben und im Fall von Prof. Schmidt eine mittelbare Mehrheitsbeteiligung an der GEG-Gruppe bestand. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten haben alle drei genannten Aufsichtsratsmitglieder nicht an der Beschlussfassung des Aufsichtsrats der DIC Asset AG im Juni 2019 über die Zustimmung zum Erwerb der GEG-Gruppe teilgenommen.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2019 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Herr Prof. Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

Weitere Interessenkonflikte sind im Geschäftsjahr 2019 nicht aufgetreten.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2019 GEPRÜFT UND FESTGESTELLT

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 22. März 2019 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 4. Februar 2020, 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 Prüfungssachverhal-

te (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien, der Unternehmenserwerb der GEG sowie der Werthaltigkeitstest des hierdurch entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der DIC Asset AG wurde die Werthaltigkeit der Beteiligungen inklusive Beteiligungserträge 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 2019, 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 2019 eine Dividende von EUR 0,66 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 2019. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Die an den Sitzungen teilnehmenden Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

BESETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Vorstand hat sich im Berichtszeitraum folgende Änderung ergeben:
Dirk Hasselbring ist zum 31. August 2019 aus dem Vorstand der DIC Asset AG ausgeschieden und zum 1. September 2019 in den Vorstand der neuen Tochtergesellschaft der DIC Asset AG, GEG German Estate Group AG, gewechselt, wo er gemeinsam mit Christian Bock das institutionelle Geschäft leitet.

Im Aufsichtsrat haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben:
Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 21. Mai 2019 wurde René Zahnd zum Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG mit Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt. Herr Zahnd folgte damit auf Ulrich Höller, der sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ablauf des 15. Mai 2019 niedergelegt hatte. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ulrich Höller für die wertvolle und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit zunächst im Vorstand und später im Aufsichtsrat der Gesellschaft.

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

Frankfurt am Main, 4. Februar 2020

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Aufsichtsratsvorsitzender –

// dynamic performance

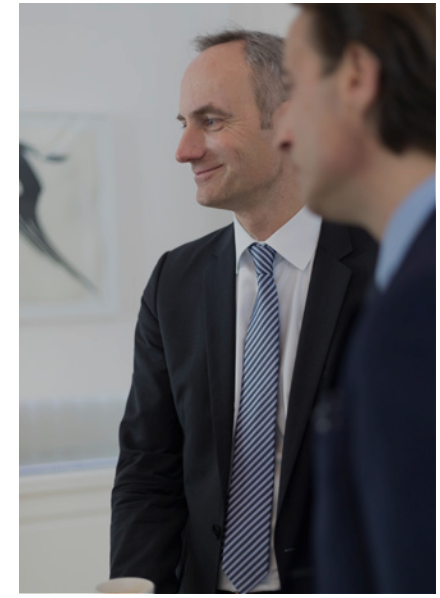
ZUVERLÄSSIG
KREATIV
SCHNELL

Aus Überzeugung, aus Erfahrung und weil uns das Ergebnis bestätigt: Der Erfolg der DIC ist eine besondere Teamleistung, in der es uns gelingt, individuelle Stärken zu verbinden: Zuverlässigkeit, Kreativität und Schnelligkeit.

2019 haben wir als Spezialisten für aktives Immobilienmanagement mit diesen Qualitäten unser Profil weiter ausgebaut und geschärft.

1 :: MANAGEMENT

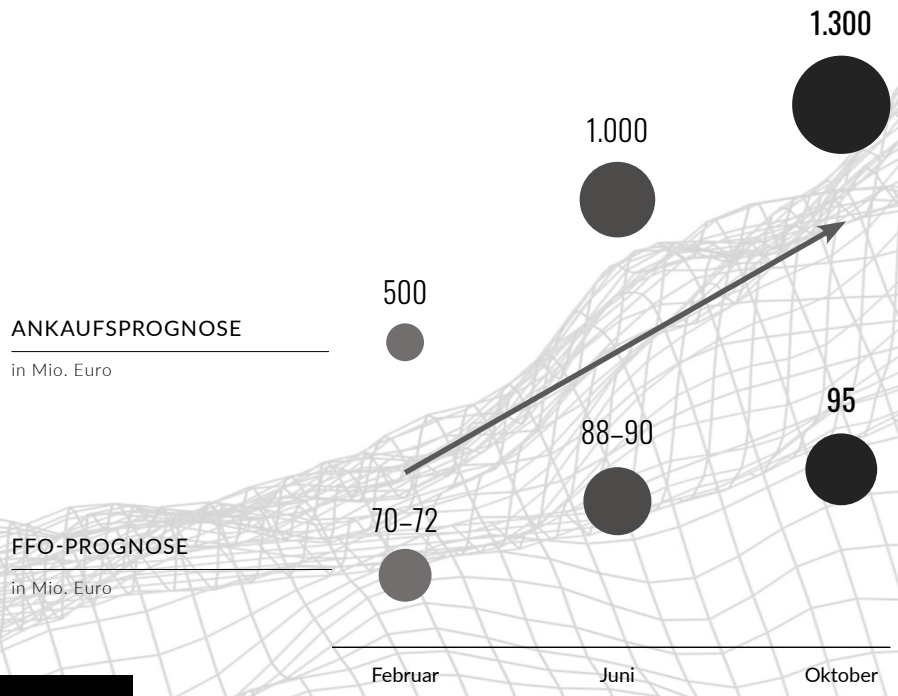
„Die GEG ergänzt unser Geschäftsmodell in hervorragender Weise und beschleunigt das geplante Wachstum im institutionellen Geschäft deutlich. Wir stärken unsere Investorenbasis und erweitern das Spektrum von Investmentprodukten für unsere Kunden."



Erwiesene Expertise

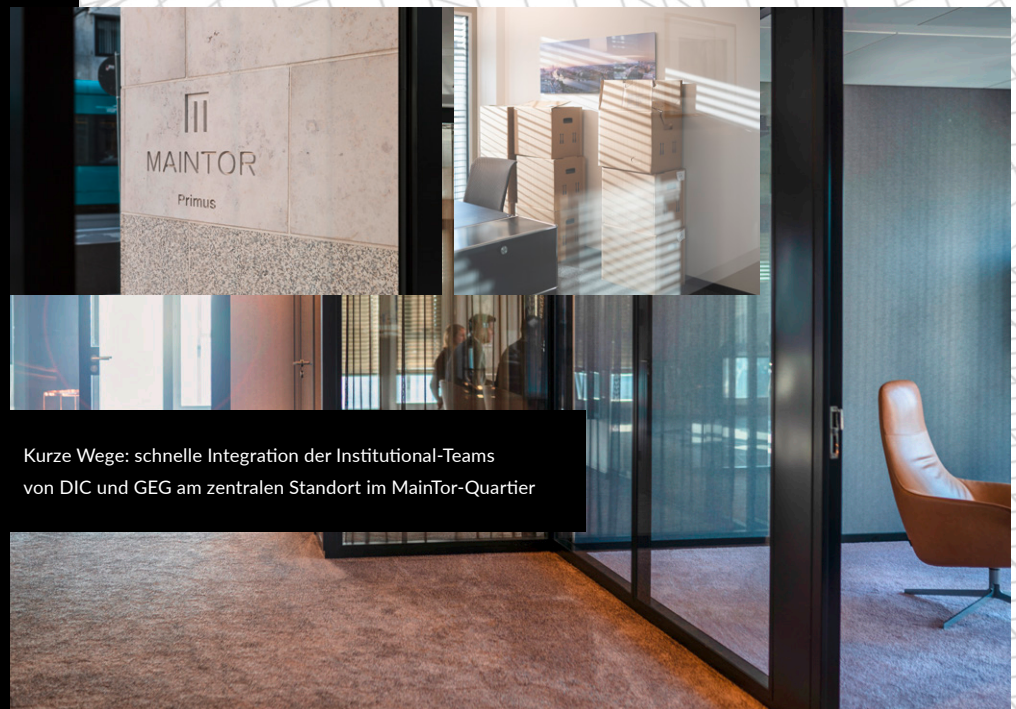
2019 hat die DIC ihr Geschäft in allen Aktivitätsfeldern konsequent ausgebaut und mit der Integration der GEG auf ein neues Level gehoben.

Im Juni 2019 wurde der Kauf der GEG vollzogen, Mitte August die künftige Unternehmensstruktur vorgestellt, und bereits zum Ende des dritten Quartals war klar: Das erfolgreiche Zusammenspiel der Stärken zahlt sich aus und verspricht **wachsende Ergebnisbeiträge.**



„Dank der komplementären Ressourcen und Expertise der GEG übertrifft unser Ergebniszuwachs deutlich den akquisitionsbedingten Anstieg der operativen Kosten."

Schnelle Integration



Kurze Wege: schnelle Integration der Institutional-Teams von DIC und GEG am zentralen Standort im MainTor-Quartier

Unsere Transaktionsbilanz 2019 hat die Erwartungen überer-füllt. Unsere sich ergänzenden Management-Teams agieren in Transaktionen zuverlässig und dynamisch.

Effektives Teamwork

2,2 MRD. TURNOVER

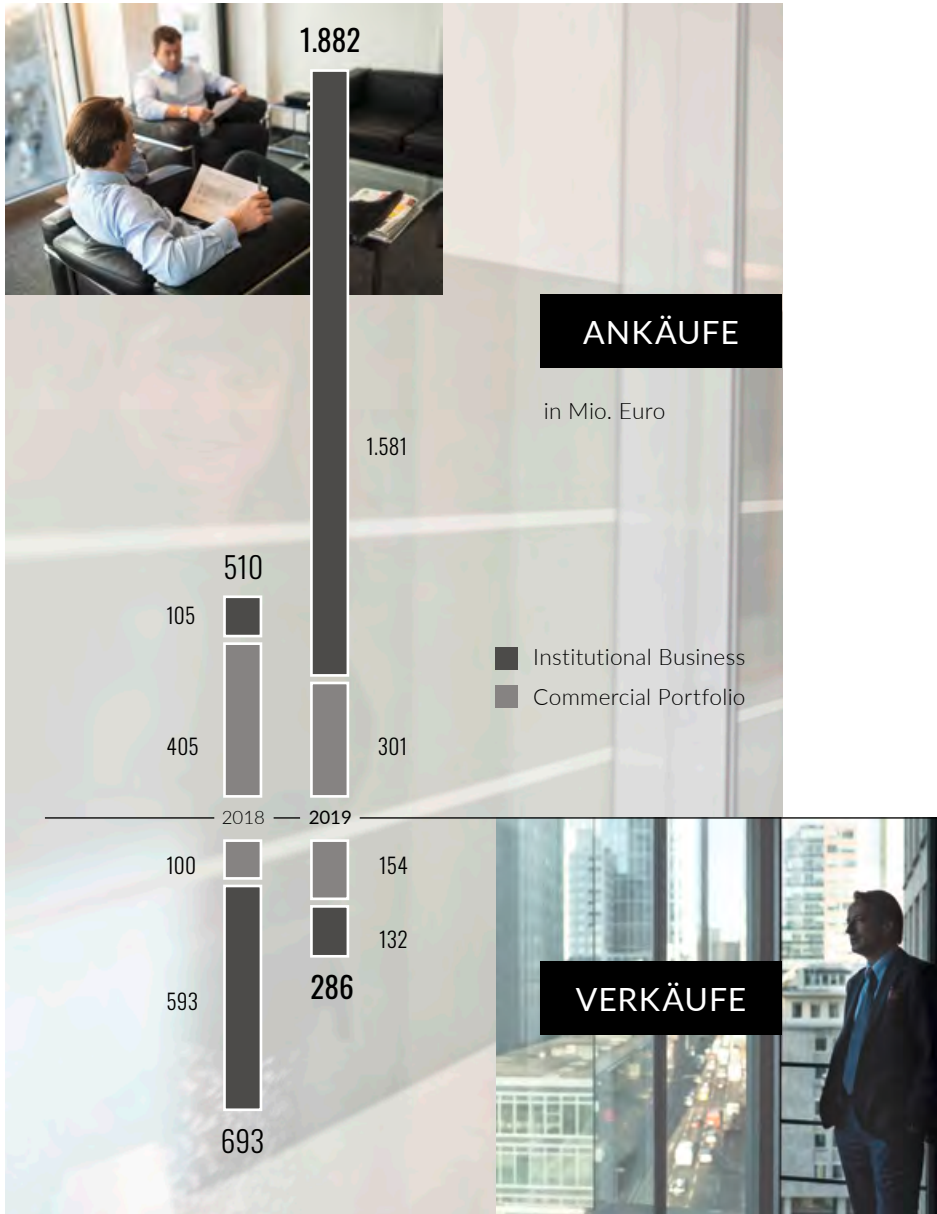
Wir haben ein Rekord-Transaktionsvolumen von 2,2 Mrd. Euro bewegt

2.000 OFFERTEN

Über 2.000 Ankaufsmöglichkeiten prüft die DIC jährlich – Objekte für knapp 1,9 Mrd. Euro hat unser Akquisitionsteam eingekauft

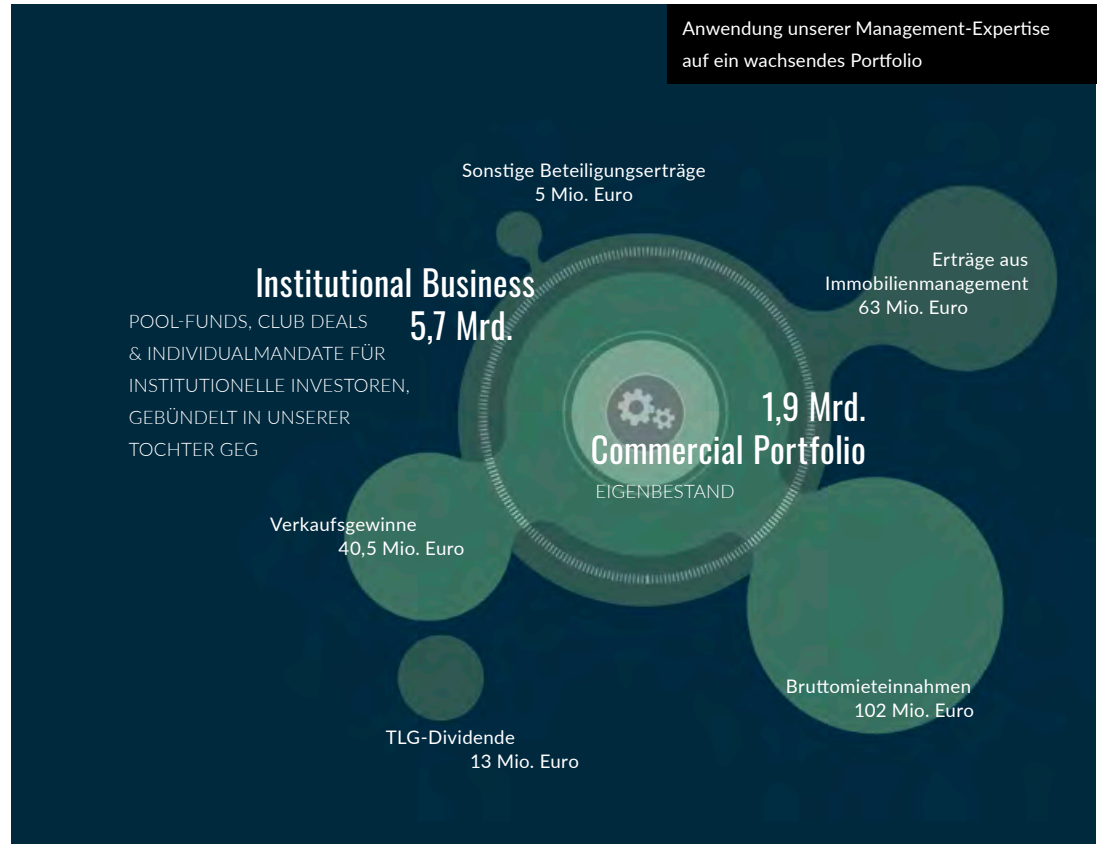
32 % MEHRWERT

Mit Verkäufen haben wir eine Verkaufsmarge von rund 32 % über alle Segmente erzielt



2 :: RESSOURCEN

Investmentkultur bedeutet für uns, von A wie Ankauf bis Z wie Zielrendite in größeren Zusammenhängen zu denken. Die Ressourcen, die wir investieren, bestehen nicht allein in Kapital, sondern ebenso in unseren Management-Fähigkeiten entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

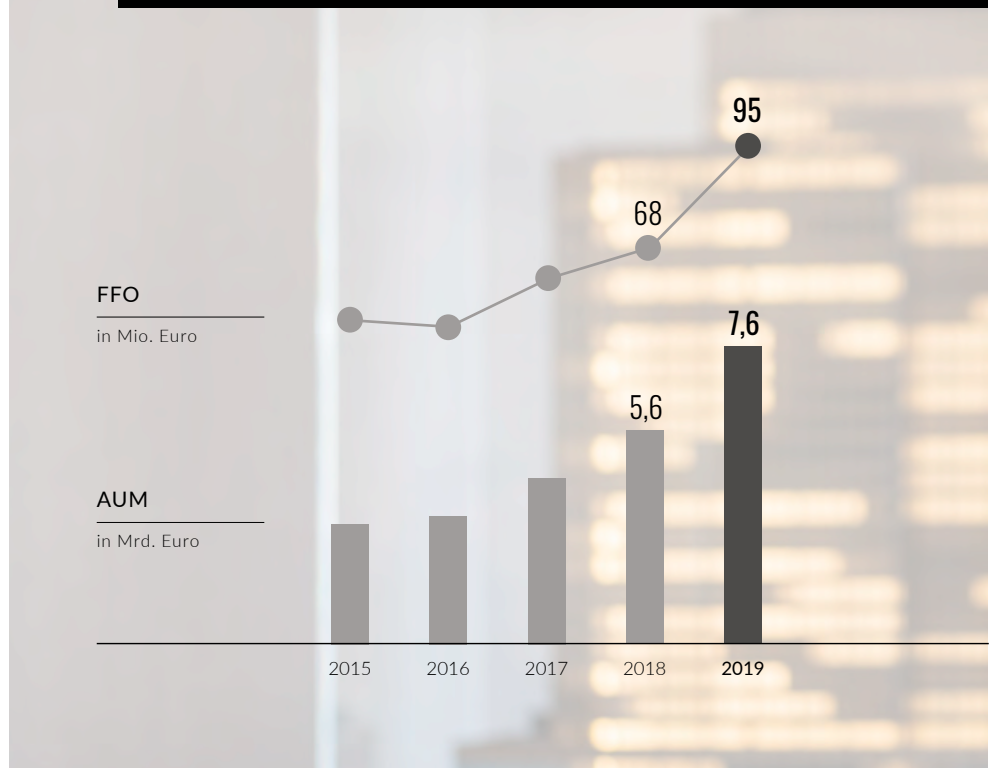


Unser operatives Geschäft haben wir mit zwei gleichberechtigten Bereichen – **Commercial Portfolio und Institutional Business** – so aufgestellt, dass wir unsere Kapital- und Management-Ressourcen im Marktkontext jederzeit ertragsstark investieren.

Beteiligungsinvestments, in denen wir nicht mit aktivem Managementansatz engagiert waren, haben wir planmäßig aufgelöst. Damit ist unsere Investmentstrategie eindeutig und klar an der Kernkompetenz der DIC orientiert: dem aktiven Assetmanagement mit eigenen Kräften, um Wertsteigerungspotenziale zu heben und Erträge zu steigern.

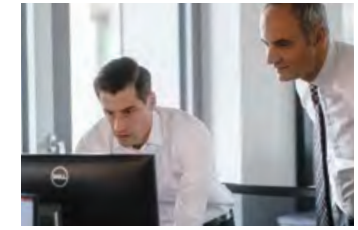
Kontext sehen

Strategisches Reinvestment der Verkaufserlöse aus der TLG-Beteiligung: Mit dem Kauf der GEG haben wir unsere Managementplattform sehr erfolgreich erweitert und das Wachstum beschleunigt

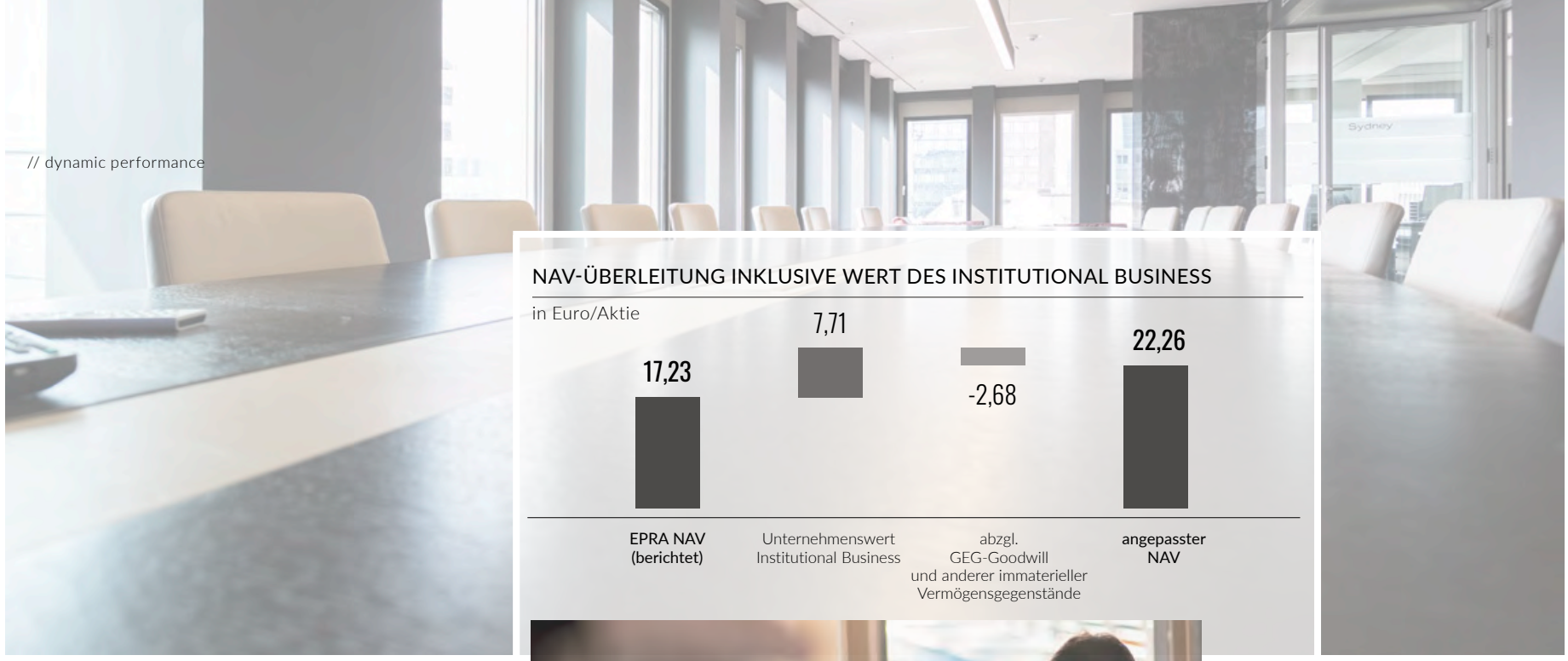


Mit Assets under Management von nunmehr 7,6 Mrd. Euro wurde das Fundament für stabile und nachhaltige Cashflows deutlich verbreitert.

Ambitionierte Ziele erreichen



Unser Institutional Business lieferte 2019 einen um 66 % auf 37,6 Mio. Euro gestiegenen FFO-Beitrag.



Ende September 2019 haben wir, um der gestiegenen Bedeutung des cash-flow-starken institutionellen Geschäfts Rechnung zu tragen, erstmals den vollständigen Wertbeitrag des Geschäftsbereichs Institutional Business zum Net Asset Value (NAV) unseres Unternehmens dokumentiert.

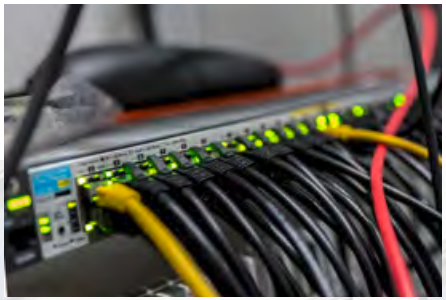
Der angepasste NAV zeigt den vollständigen Wertbeitrag der Managementleistung

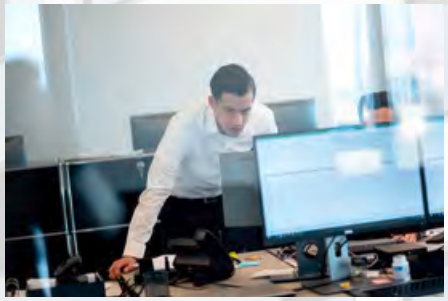
Mehrwert integriert

// dynamic performance

3 :: FULL SERVICE

Unser Immobilienmanagement kombiniert und koordiniert sämtliche Aufgaben und Herausforderungen entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette. Rund 250 Mitarbeiter sind der Erfolgsmotor hinter Projektentwicklung, Vermietung und Vermarktung.





Mit eigenen Teams präsent & effizient

211.000 qm

Mit rund **211.000 qm** haben wir erneut ein hohes Vermietungsvolumen umgesetzt.

–70 bp

Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio wurde von 7,2 % **auf 6,5 % reduziert.**

14 %

Die durchschnittliche Miete pro qm stieg bei den Vertragsabschlüssen in 2019 **um 14 %.**

25 Mio. Euro

Laufende Bestandspflege: Um- und Ausbauten für rund **25 Mio. Euro** (Capex/TI) haben unsere Objektmanager im vergangenen Jahr in Abstimmung mit den Mietern realisiert.

33 Mio. Euro

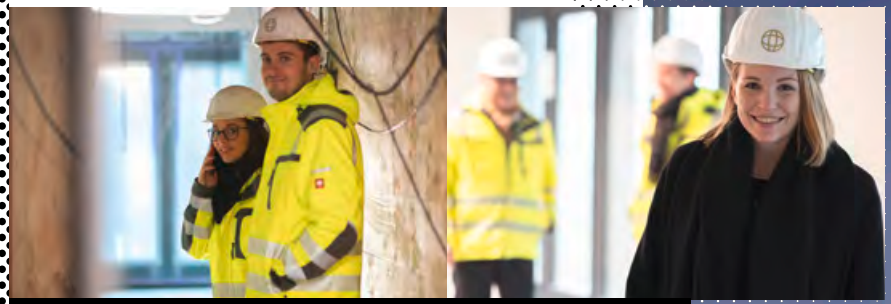
Unsere Vermietungsteams haben jährliche Mieterlöse von **32,7 Mio. Euro** neu unter Vertrag gebracht. Das Commercial Portfolio steuerte 44 % bei, das Institutional Business 56 %.

7

In 2019 haben wir **sieben** Bestands- und Projektentwicklungen über alle Segmente mit unseren Development-Teams terminsicher im Budget umgesetzt.

Bestandsentwicklungen steuern wir mit einem eigenen Team von Architekten und Ingenieuren.

Revitalisierung und Neupositionierung von Bestandsimmobilien als Schlüssel zu dynamischen Wertsteigerungen ist ein Leistungsfeld der DIC, das wir mit der Integration der GEG ausgebaut und hochklassig verstärkt haben.



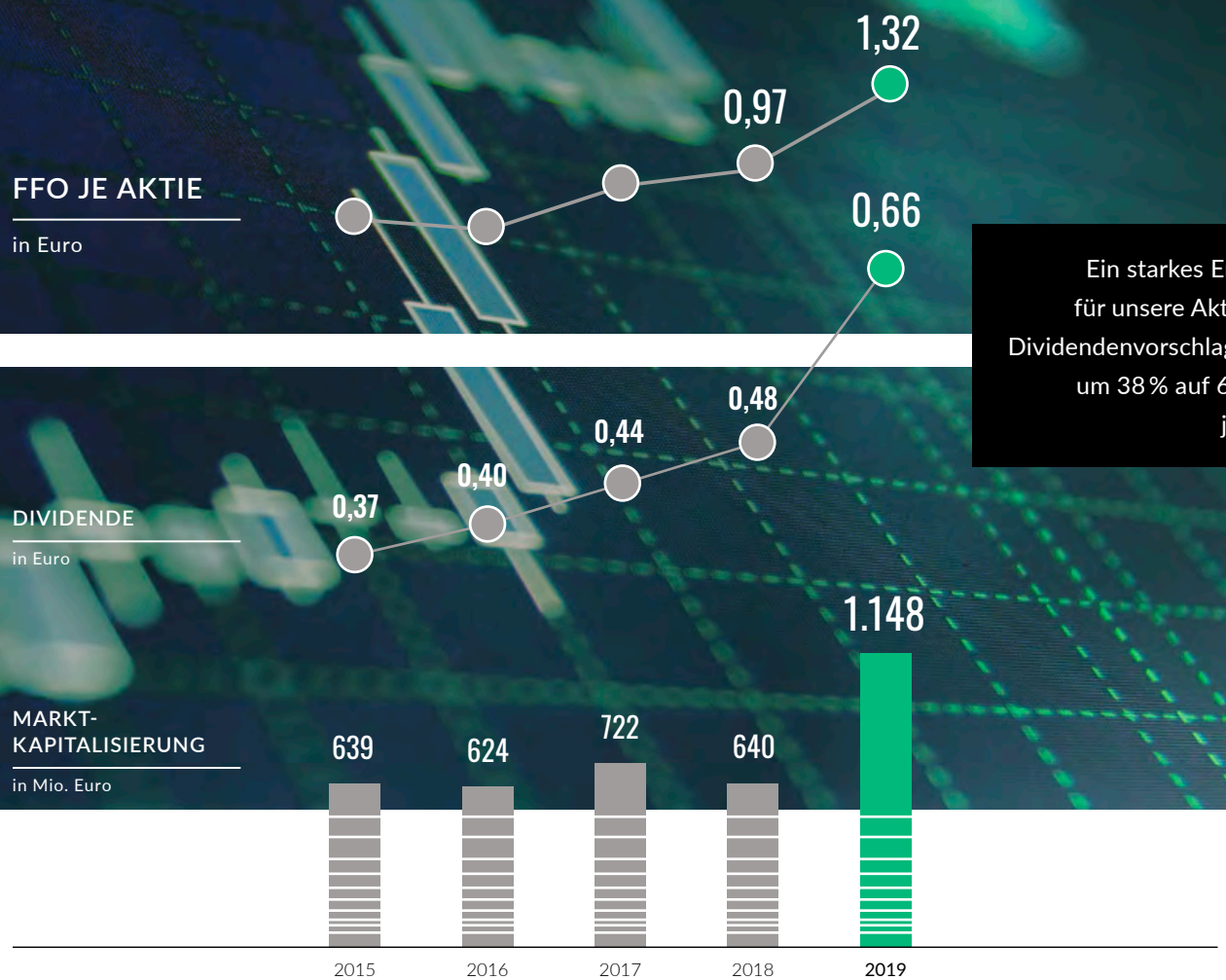
Vollumfängliches Leistungsspektrum der Planungs- und Umsetzungsphasen im eigenen Haus

Global Tower: der Frankfurter Hochhausklassiker wird nach umfangreichem Refurbishment ein top-zertifiziertes Green Building sein

4 :: DYNAMIC PERFORMANCE

2019 ist es uns gelungen, in allen Ertragsklassen unseres Geschäfts eine Steigerung zu erzielen.

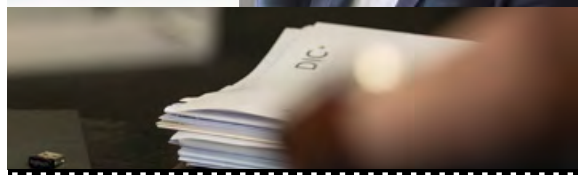
:: Mieteinnahmen über Prognose
:: Verkaufsgewinne mehr als verdoppelt
:: Management-Fees plus 90 %
:: Beteiligungserträge plus 15 %



Ein starkes Ergebnis für unsere Aktionäre: Dividendenvorschlag steigt um 38 % auf 66 Cent je Aktie

dynamic performance
ZUVERLÄSSIG
KREATIV
SCHNELL

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT



Deutscher Aktienmarkt profitiert von weiterhin lockerer Geldpolitik

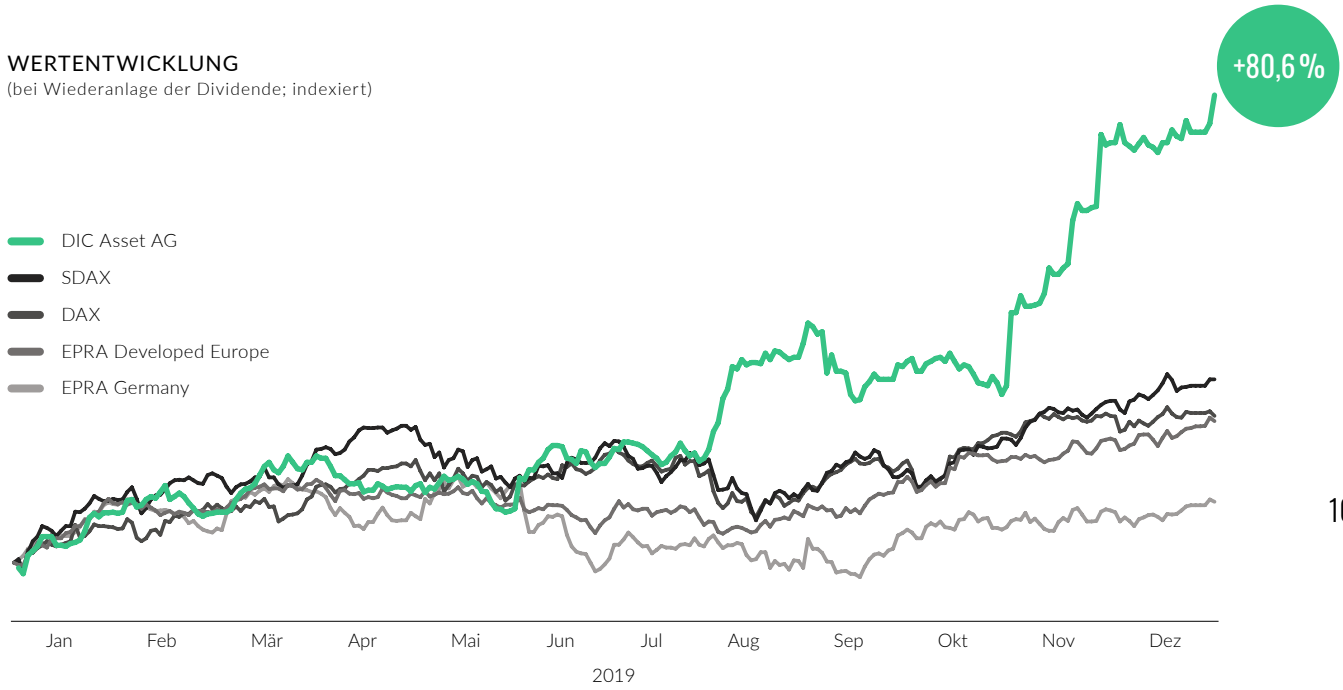
Für die deutschen Standardwerte verlief das Börsenjahr überaus erfolgreich. Die 2018 deutlich gesunkenen Notierungen veranlassten zu Jahresbeginn viele Marktteilnehmer, das Chancen-Risikoverhältnis neu zu bewerten und wieder verstärkt in deutsche Aktien zu investieren. Obwohl sich im Jahr 2019 die Hoffnung auf eine baldige Beilegung des Handelskonflikts zwischen den USA und China zerschlug, sich in der Brexit-Thematik keine klare Lösung abzeichnete und sich die Konjunkturaussichten der globalen Wirtschaft – mithin auch der exportlastigen deutschen Industrie – eintrübten, trotzten die Aktienmärkte der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik. Getrieben wurden die Märkte durch fehlende Anlagealternativen und eine weiterhin expansive Geldpolitik in Nordamerika und Europa. So sah sich die US-Notenbank mit Blick auf das global schwächere Wachstum veranlasst, von Juli bis Oktober drei Zinssenkungen in Folge vorzunehmen. Auch die EZB verlieh mit der Wiederaufnahme des milliardenschweren Anleihekaufprogramms und der ersten Senkung des Einlagezinssatzes nach drei Jahren den Aktienmärkten Auftrieb. Weitere Kursgewinne resultierten aus der zum Jahresende wieder gestiegenen Hoffnung auf eine Annäherung im amerikanisch-chinesischen Handelsstreit nach der Ankündigung der Unterzeichnung eines Teilabkommens. Positiv wirkte sich zudem der klare Wahlsieg von Boris Johnson aus, der aus Sicht der Marktteilnehmer einen geordneten Austritt Großbritanniens aus der EU ermöglichen und so für ein Ende der Unsicherheiten sorgen dürfte. Die deutschen Leitindizes schlossen in Folge dieser positiven Einflüsse zum Jahresende deutlich im Plus.

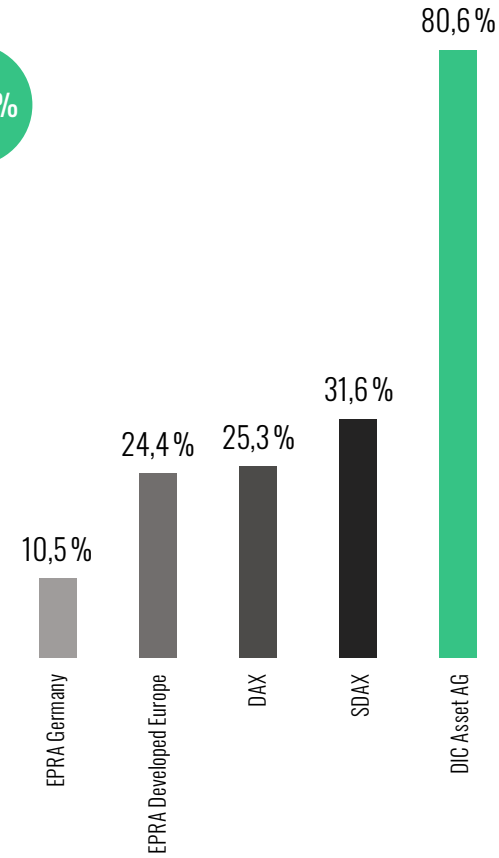
DIC-Aktie übertrifft alle Indizes deutlich

Im ersten Halbjahr entwickelte sich die DIC Asset AG-Aktie ausgehend von einem Jahresschlusskurs 2018 von 9,07 Euro im Einklang mit den deutschen Standards DAX und SDAX. Ende April erfolgte die Auszahlung der von der Hauptversammlung beschlossenen Dividende von 0,48 Euro je Aktie beziehungsweise der Handelsstart der im Rahmen der Aktiendividende neu geschaffenen Aktien. Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende schloss die DIC-Aktie das erste Halbjahr mit einem Plus von 17,1 % (DAX: +17,6 %, SDAX: +19,7 %).

Im Juni 2019 gab die DIC Asset AG den Erwerb der GEG German Estate Group (GEG) bekannt. Im Zuge der Ausweitung des Assetmanagement-Geschäfts für Dritte durch die Übernahme der GEG und den damit verbundenen wachsenden Ergebnisbeiträgen aus dem Immobilienservicegeschäft ist die DIC Asset AG gemäß den Indexregelungen mit Wirkung zum 23. September 2019 aus dem EPRA-Index ausgeschieden. Mit der Verbreiterung des Geschäftsmodells auf zwei ertragsstarke Säulen, und auch der damit verbesserten Wahrnehmung des steigenden Wertbeitrags des wachsenden Drittgeschäfts durch den Kapitalmarkt, setzte sich die Aktie jedoch mit einer expansiven Dynamik sehr deutlich vom sektoralen Durchschnitt und den Indizes im Gesamtjahresverlauf ab. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte konnte die DIC Asset AG-Aktie überdurchschnittlich stark zulegen und notierte am letzten Handelstag des Jahres 2019 mit 15,90 Euro auf einem 10-Jahreshoch.

WERTENTWICKLUNG
(bei Wiederanlage der Dividende; indexiert)

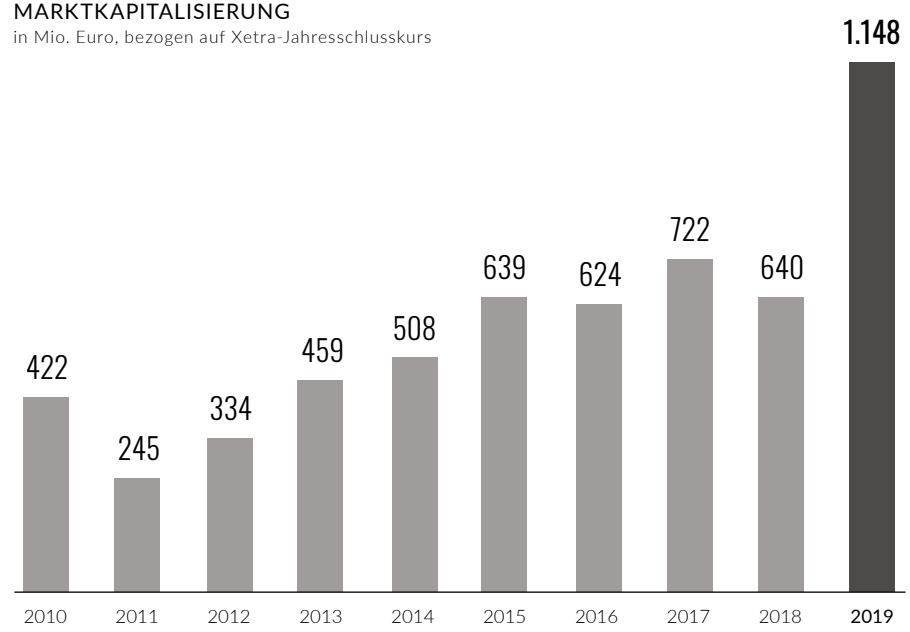




Für das Gesamtjahr 2019 erreichte die DIC Asset AG-Aktie somit einen Kursgewinn von 75,3 %, unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende sogar 80,6 %. Damit schlägt die DIC Asset AG-Aktie sämtliche relevanten Indizes. Der SDAX – in dem die DIC Asset AG-Aktie notiert – entwickelte sich 2019 mit einem Plus von 31,6 % etwas besser als der Leitindex DAX mit 25,3 %. Der Immobilienindex EPRA Europe konnte um 24,4 % zulegen, der Immobilienindex EPRA Germany hingegen litt unter der Diskussion über regulatorische Eingriffe bei Wohnmieten in Deutschland und erreichte im gleichen Zeitraum lediglich ein Plus von 10,5 %.

Mit dem wachsenden Interesse des Kapitalmarkts an der DIC-Aktie, hat sich die Marktkapitalisierung unseres Unternehmens nahezu verdoppelt. Die Marktkapitalisierung der DIC Asset AG stieg von 640 Mio. Euro auf einen neuen Spitzenwert von 1.148 Mio. Euro zum 31. Dezember 2019, nachdem die Schwelle von 1 Mrd. Euro erstmals in der Unternehmensgeschichte im November 2019 überschritten wurde.

MARKTKAPITALISIERUNG
in Mio. Euro, bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs



BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE (STAND 4. FEBRUAR 2020)

Anzahl Aktien	79.071.549 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	79.071.549
WKN / ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat / Streubesitz	55,9 %
Wichtige Indizes	SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO Seydler, Baader Bank

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE [1]

		2019	2018
FFO je Aktie	Euro	**1,32**	0,97
FFO-Rendite [2]	%	**8,4**	10,7
Dividende je Aktie	Euro	**0,66** [3]	0,48
Jahresschlusskurs	Euro	**15,90**	9,07
52-Wochen-Hoch	Euro	**15,90**	10,92
52-Wochen-Tief	Euro	**8,90**	8,76
Börsenkapitalisierung [2]	Mio. Euro	**1.148**	640

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse
(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs
(3) vorgeschlagen

Anleihe 14/19 vollständig zurückgezahlt

Als flexibler und kosteneffizienter Finanzierungsbaustein hat sich das Instrument Unternehmensanleihe bei der DIC Asset AG bewährt. Die Unternehmensanleihe 14/19 mit einem Volumen von 175 Mio. Euro und einem Zinskupon von 4,625 Prozent wurde im September 2019 vollständig zurückgezahlt. Die beiden im regulierten Markt „Bourse de Luxembourg" notierten Anleihen 17/22 und 18/23 verzeichneten im Jahr 2019 eine gute Handelsliquidität und notierten durchgehend zum oder über dem Ausgabekurs. Die Anleihe 17/22 schloss am 30. Dezember 2019 mit 103,8 %, die Anleihe 18/23 mit 104,0 %.

Erstmals Schuldschein in Höhe von 180 Mio. Euro nach Aufstockung platziert, Start Commercial-Paper-Programm

Im Juli 2019 platzierte die DIC Asset AG den ersten Schuldschein ihrer Unternehmensgeschichte bei rund 40 deutschen und internationalen institutionellen Anlegern. Die Transaktion traf auf hohe Nachfrage und war mit einem Gesamtvolumen von 150 Mio. Euro deutlich überzeichnet. Im November 2019 wurde der Schuldschein um weitere 30 Mio. Euro aufgestockt. Die Laufzeiten der gezeichneten Tranchen liegen in einer Spanne von 3 bis 11 Jahren.

Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung des Schuldscheindarlehens lag bei der Platzierung im Juli bei 1,58 % bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,4 Jahren. Nach der Aufstockung lag die Durchschnittsverzinsung zum Jahresende 2019 bei 1,55 % und die durchschnittliche Laufzeit bei 4,8 Jahren.

Anfang Dezember 2019 wurden zudem erstmals 40 Mio. Euro im Rahmen eines Commercial-Paper-Programms mit einer Laufzeit von 3 Monaten und einem Zinssatz von 0,1 % p.a. begeben.

„Das Schuldscheindarlehen mit seinen unterschiedlichen Laufzeiten und Zinsen ist für uns ein weiterer Baustein zur Diversifizierung unserer Finanzstruktur."

Sonja Wärntges, Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

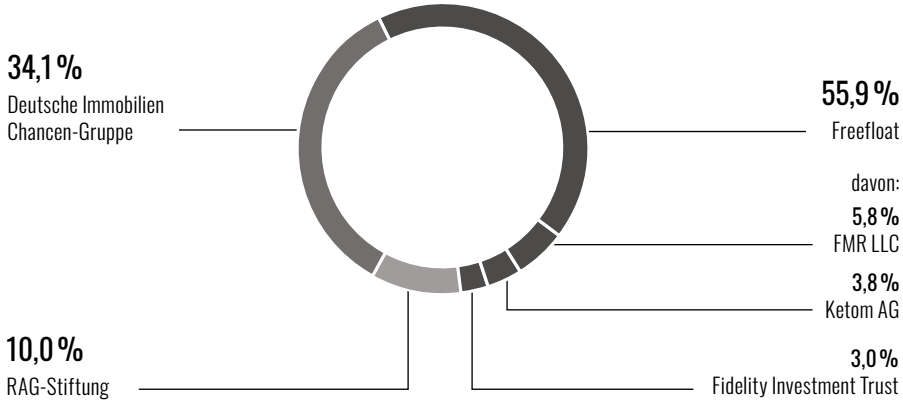
Name	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23
ISIN	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9
WKN	A2GSCV	A2NBZG
Segment	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	3,250 %	3,500 %
Emissionsvolumen	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro
Fälligkeit	11.07.2022	02.10.2023

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	2019	2018
DIC Asset AG-Anleihe 17/22		
Jahresschlusskurs	**103,8 %**	100,4 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	**1,97 %**	3,13 %
DIC Asset AG-Anleihe 18/23		
Jahresschlusskurs	**104,0 %**	100,0 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	**2,50 %**	3,50 %

Quelle: vwd group / EQS Group AG

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stabile Aktionärsstruktur mit steigendem Interesse institutioneller Investoren

Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an der DIC Asset AG beteiligt und hält rund 10,0 % der Aktien. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im November 2019 und im Rahmen der Kapitalerhöhung im Januar 2020 ihren Aktienanteil aufgestockt und hält als Ankeraktionär 34,07 % der Aktien, wovon 7,11 % über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Weiterer neuer Aktionär nach dem Bilanzstichtag ist die Ketom AG, die nach der Platzierung der Kapitalerhöhung im Januar 2020 einen Anteil von 3,79 % hält. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 55,9 %.

Im Laufe des Jahres 2019 fanden einige meldepflichtige Veränderungen im Aktionärskreis statt. Als neue Aktionäre konnten wir zum einen die FMR LLC gewinnen, die im August das Überschreiten der 3 %-Schwelle und im September das Überschreiten der 5 %-Schwelle meldete und mit einem Anteil von 5,76 % an der DIC Asset AG beteiligt ist. Zum anderen meldete uns die Fidelity Investment Trust im Oktober 2019 das Überschreiten der 3 %-Schwelle mit einem Aktienanteil von 3,01 %.

Die Makuria Fund Ltd. unterschritt im Januar 2019 die unterste gesetzliche Meldeschwelle von 3 % mit einem zuletzt gemeldeten Anteil von 2,96 %.

Die Gesamtzahl der Stimmrechte erhöhte sich nach dem Bilanzstichtag am 22. Januar 2020 infolge einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital auf 79.071.549.

Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 203.

Analysten erhöhen Kursziele zum Teil deutlich

Im Laufe des Jahres haben fünf Analysten ihre Kursziele zum Teil deutlich erhöht und davon zwei Analysten ihre Empfehlung von Hold auf Buy hochgestuft. Im Jahr 2019 haben die Research-Häuser Kepler Cheuvreux und Metzler die Coverage neu aufgenommen. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zudem im Januar 2020 die Coverage-Aufnahme durch Warburg Research. Das mittlere Kursziel der neun Analysten, die zum Berichtszeitpunkt regelmäßig über unsere Aktie berichten, betrug am 4. Februar 2020 18,00 Euro und lag damit rund 13 % über dem Niveau des Schlusskurses des Jahres 2019. Dabei bewegten sich die Bewertungen in einer Spanne zwischen 16,00 Euro und 20,00 Euro.

Insgesamt geben aktuell fünf Analysten eine Kaufempfehlung ab, während vier Analysten 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. Im Laufe des Jahres 2019 fanden 111 Gespräche mit Investoren in fünf Ländern statt.

Analysten-empfehlungen:

Bank/Finanzinstitut	Analyst	Empfehlung Februar 2019	Aktuelle Empfehlung Februar 2020	Kursziel Februar 2019 in Euro	Aktuelles Kursziel Februar 2020 in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Hold	**Buy**	10,20	**18,00**
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy	**Buy**	12,50	**19,00**
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold	**Hold**	10,75	**17,50**
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy	**Hold**	10,80	**16,10**
HSBC	Thomas Martin	Hold	**Buy**	10,50	**20,00**
ODDO BHF	Manuel Martin	Hold	**Hold**	10,40	**16,00**
Kepler Cheuvreux	Edouard Enault	–	**Buy**	–	**18,00**
Metzler	Jochen Schmitt	–	**Hold**	–	**17,00**
Warburg Research	Philipp Kaiser	–	**Buy**	–	**19,60**
Kursziel (Median)				**10,63**	**18,00**

Stand: Februar 2020

Kontinuierlich hohe Ausschüttungsquote – Dividendenvorschlag trotz höherer Aktienzahl um rund 38 % erhöht

Als wichtiges Instrument unserer Finanzstrategie verfolgen wir eine zuverlässige und auf Wachstum ausgerichtete Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres Geschäftsmodells orientiert und sich maßgeblich aus der Steuerungsgröße FFO (Funds from Operations) ableitet. Weitere Einflussfaktoren sind die wirtschaftliche Verfassung des Unternehmens sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs. Der Erfolg unseres Geschäftsmodells beruht auf verlässlichen und stetigen Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres breit diversifizierten Portfolios sowie dem Wachstum bestehender und zusätzlicher Erträge aus unseren Management-Dienstleistungen im Institutional Business.

Mit dem Erwerb der GEG und renditestarken Zukäufen für das Commercial Portfolio haben wir wesentliche Weichen für die weitere dauerhafte Stärkung von Ertragskraft und Cashflow der DIC Asset AG gestellt. Die Erträge aus dem Immobilienmanagement stiegen um 87 % auf 62,9 Mio. Euro. Insgesamt konnten wir den FFO – unsere wichtigste operative Kenngröße – 2019 um 40 % steigern. An diesem starken operativen Ergebnis möchten wir unsere Aktionäre erneut angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen.

Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine gegenüber dem Vorjahr um rund 38 % erhöhte Dividendenausschüttung von 0,66 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 in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktiendividende“) zu erhalten.

Unsere Aktionäre kommen somit zusätzlich zu der sehr starken Wertsteigerung der Aktie im Geschäftsjahr 2019 in den Genuss einer Dividendenrendite von rund 4,2 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2019. Die DIC Asset AG hat einen Track Record als eines der renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

Hauptversammlung, Veränderungen im Aufsichtsrat

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 am 22. März 2019 in Frankfurt am Main wurde bei sämtlichen Tagesordnungspunkten den Vorschlägen der Verwaltung mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Für das Geschäftsjahr 2018 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr um nahezu 10 % angehobenen Dividende in Höhe von 0,48 Euro je Aktie. Die Dividendenrendite auf Basis des Jahresschlusskurses 2018 lag bei über 5 %.

Mit Wirkung zum 21. Mai 2019 bis zum Ende der nächsten Hauptversammlung wurde René Zahnd zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG gerichtlich bestellt. Er folgt damit auf Herrn Ulrich Höller, der sein Aufsichtratsmandat niedergelegt hatte.

Vertrauensbeweis für die Aktie: Aktiendividende erneut hervorragend angenommen

Im Rahmen der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 haben wir unseren Aktionären 2019 angeboten, ihre Dividende in Form von Aktien zu erhalten. Bei einem Bezugspreis von 9,57 Euro je neuer Aktie und einem Bezugsverhältnis von 20,8:1 konnte die Annahmequote gegenüber dem Vorjahr von 44 % auf rund 50 % der dividendenberechtigten Aktien gesteigert werden. Insgesamt wurden 1.687.527 neue Aktien ausgegeben und im April 2019 in die Depots der Aktionäre überführt. Durch die hohe Akzeptanz der Aktiendividende verblieb Liquidität in Höhe von 16,1 Mio. Euro im Unternehmen für weiteres Wachstum. Das gezeichnete Kapital der DIC Asset AG erhöhte sich durch die Ausgabe der neuen Aktien auf 72.213.775 Euro und stieg damit um 2,4 % an.

Kapitalerhöhung zur Wachstumsfinanzierung im Januar 2020 erfolgreich platziert

Nach dem Bilanzstichtag hat die DIC Asset eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding“, „ABB“) erfolgreich platziert. Die zur Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gehörende TTL Real Estate GmbH und die RAG-Stiftung haben 2.336.248 bzw. 685.777 neue Aktien im Rahmen des Platzierungsverfahrens erworben. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro ausgegeben. Die neuen Aktien tragen dieselben Rechte wie die bestehenden Aktien. Der erste Handelstag der neuen Aktien war am 24. Januar 2020. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. 110 Mio. Euro dient zur Finanzierung der weiteren Wachstumsstrategie, insbesondere zur Finanzierung der Ankäufe im Commercial Portfolio, sowie allgemeinen Unternehmenszwecken.

2019 IR-AKTIVITÄTEN

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

02.04.	Property Tour	Düsseldorf/Köln
03.04.	BHL German Conference 2019	Baden-Baden
03.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2019*	
05.06.	Bekanntgabe Erwerb GEG*	
24.06.	Roadshow	London
27.06.	Roadshow	Brüssel

3. QUARTAL

11.07.	Roadshow	Kopenhagen
16.07.–19.07.	Roadshow	Nordamerika
	(Philadelphia, Boston, Minneapolis, Toronto)	
24.07.	Roadshow	München
29.07.	Roadshow	Düsseldorf
01.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019*	
24.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
25.09.	Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

30.10.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2019*	
20.11.	DZ Bank Equity Conference 2019	Frankfurt
27.11.	Deutsches Eigenkapitalforum	Frankfurt
12.12.	EPRA Corporate Access Day	London

*mit Conference Call

2020 IR-KALENDER

Stand: Februar 2020

1. QUARTAL

05.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019*	
17.03.	Hauptversammlung	Frankfurt
25.03.	BHL German Conference 2020	Baden-Baden

2. QUARTAL

02.04.	Commerzbank German Real Estate Forum	London
04.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2020*	

3. QUARTAL

29.07.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2020*	
10.09.	SRC Forum Financials & Real Estate 2020	Frankfurt
09/20	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
09/20	Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

28.10.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2020*	
11/20	Deutsches Eigenkapitalforum	Frankfurt
11/20	DZ Bank Equity Conference 2020	Frankfurt

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Wir stellen kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Wegen der hohen Bedeutung der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations und Corporate Communications direkt der Vorstandsvorsitzenden 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. Über Social-Media-Kanäle vernetzen wir uns mit Kapitalmarktinvestoren, -intermediären und Marktpartnern, insbesondere rund um IR-Events, Messen und andere aktuelle Anlässe.

Follow us on

Linkedin

Xing

Im abgelaufenen Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen an insgesamt neun Roadshowtagen, auf sieben Investorenkonferenzen und der Analystenveranstaltung Deutsches Eigenkapitalforum in Frankfurt.

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 sowie zur Bekanntgabe der GEG-Akquisition und eine detaillierte Konsens-Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Unsere Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges wurde vom Branchenfachmagazin immobilienmanager als "herausragende Managerin – Lenkerin mit Vision und Leadership" des Jahres 2019 ausgezeichnet.

Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein. Seit Januar 2015 sind wir zudem 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. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2018 ist im Juni 2019 erschienen und steht auf der Unternehmenswebsite zum Download bereit.

Geschäftsbericht zum wiederholten Mal mit globalem Gold ausgezeichnet

Das zwölfte Jahr in Folge haben wir für unsere Finanzberichterstattung bedeutende Auszeichnungen erhalten: Die internationale Jury der LACP Vision Awards – einem der weltweit größten Wettbewerbe der Finanzberichterstattung – honorierte den Geschäftsbericht 2018 der DIC Asset AG erneut mit globalem Gold. Zudem wählte die Jury den Bericht branchenübergreifend in die Top-20-Berichte Deutschlands und die 100 besten Geschäftsberichte weltweit. Mit der Zusatzauszeichnung als einer der „Most Engaging Reports“ platzierte sich die DIC Asset AG unter den höchstbewerteten Reports des internationalen Wettbewerbs.

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 mit Spezialisierung auf das Investment in und Management von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Wir betreuen ein Immobilienvermögen mit einem Marktwert von rund 7,6 Mrd. Euro. Mit Management-Teams an sieben regionalen Standorten sind wir deutschlandweit präsent.

Unser Geschäft gliedern wir in zwei ertragsstarke Segmente, aus denen wir mit unserer eigenen integrierten Immobilienmanagement-Plattform und einem aktiven Assetmanagement-Ansatz diversifizierte Erträge erwirtschaften:

- Das Segment **Commercial Portfolio** (1,9 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.

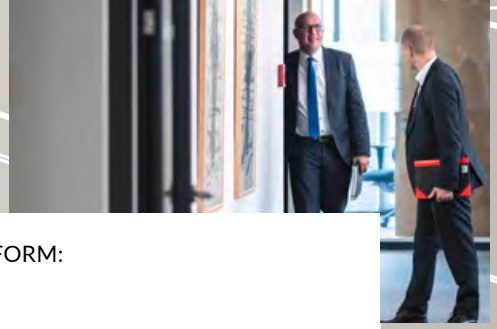
- Im Segment **Institutional Business** (5,7 Mrd. Euro Assets under Management) erzielen wir Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln – Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten – für nationale und internationale institutionelle Investoren.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.

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 (Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit sowie liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, 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.

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



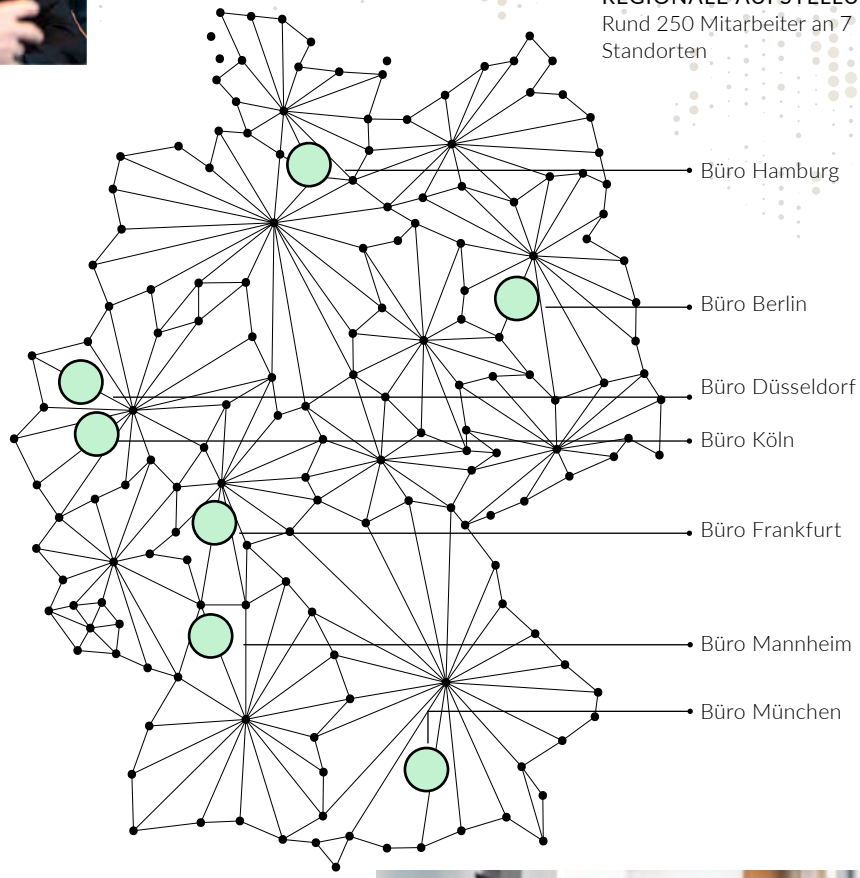
ASSETMANAGEMENT- UND INVESTMENT-PLATTFORM: REGIONAL VERANKERT

Weil wir über unsere sieben Büros bundesweit tätig sind und über ausgeprägte regionale Expertise verfügen, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen der regionalen deutschen Märkte nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen und unterschiedliche Marktdynamiken zur Ertragssteigerung wahrzunehmen. 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.

Unser von rund 250 eigenen Mitarbeitern im Asset- und Propertymanagement betreuter diversifizierter Investment-Mix sichert uns bei überschaubarem Risiko ein attraktives Wertschöpfungspotenzial und stabile Cashflows.

REGIONALE AUFSTELLUNG

Rund 250 Mitarbeiter an 7 Standorten



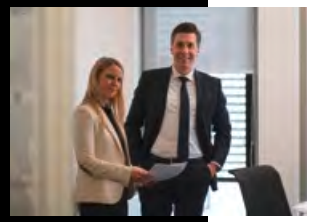
REGIONALSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Die von uns betreuten Immobilien managen wir vor Ort. Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Management-Teams mit Büros in Hamburg, Berlin, Düsseldorf und Köln, Mannheim und München sowie Frankfurt am Main.

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

Mit unseren Onsite-Teams an sieben Standorten sind wir deutschlandweitvor Ort präsent.

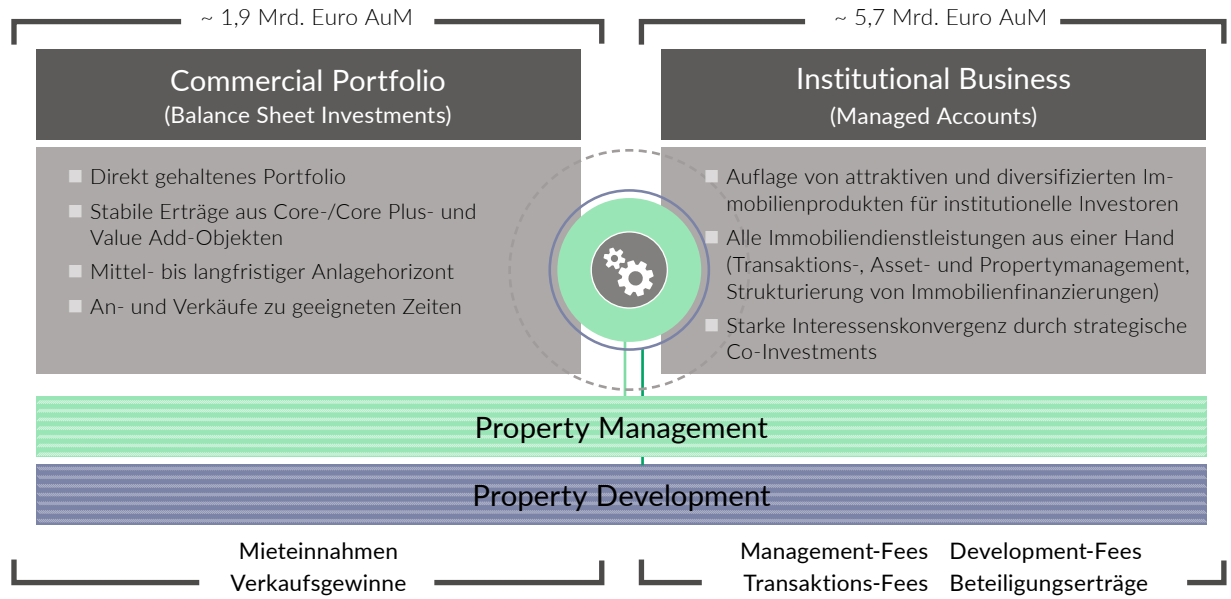
Zur Jahreswende 2019/2020 haben wir unser Niederlassungsnetz und unsere regionale Präsenz um den Standort Köln erweitert und dem gewachsenen Portfolio Rechnung getragen.



KOMPLEMENTÄRE ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR: DURCHGÄNGIG PROFITABLES GESCHÄFTSMODELL

Unser Geschäftsmodell kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Eigenbestands (Commercial Portfolio) und laufenden Managementerträgen aus einem breiten Spektrum von Dienstleistungen für Dritte (Institutional Business), ergänzt um Beteiligungserträge aus von uns strukturierten Investments.

Die Ertragsströme aus den zwei sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.



Commercial Portfolio Im Segment Commercial Portfolio (1,9 Mrd. Euro) agieren wir als Eigentümer und Bestandshalter. Damit generieren wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen und nutzen Wertsteigerungspotenziale durch aktives Vermietungsmanagement sowie durch Entwicklung und Neupositionierung von Bestandsobjekten.

Zu unserem aktiven Assetmanagement gehören Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten, mit denen wir unser Portfolio optimieren und Gewinne realisieren.

Institutional Business Im Segment Institutional Business (5,7 Mrd. Euro), das wir in unserer Tochter GEG gebündelt haben, erwirtschaften wir Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentprodukten mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für nationale und internationale institutionelle Investoren, sowohl mit als auch ohne eigene Kapitalbeteiligung der DIC. Für die von uns strukturierten Pool Funds, Club Deals und Individualmandate erbringen wir als Dienstleister das Transaktions-, Asset- und Propertymanagement sowie Development-Leistungen.

Damit erzielen wir über den gesamten Immobilienlebenszyklus kontinuierliche laufende Managementerträge wie auch transaktions- und performanceorientierte Erträge.

ERTRAGSSTRÖME

in Mio. Euro

102
Bruttomieteinnahmen
aus unserem Bestandsportfolio

41
Gewinne aus Immobilienverkäufen
im Rahmen der Portfoliooptimierung

63
Managementerträge
aus dem Transaktions-, Asset- und Propertymanagement sowie Bestandsentwicklungen für institutionelle Kunden

18
Beteiligungserträge
aus Fonds, Projektentwicklungen und (in 2019 aufgelöst) anderen Unternehmensbeteiligungen

- Aus unserem Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) erwirtschaften wir regelmäßige Mieteinnahmen aus langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert.

- Verkäufe, mit denen wir die Portfoliostruktur optimieren und Gewinne realisieren – etwa nach Entwicklung und Neupositionierung von Objekten –, runden unsere Erträge aus dem Commercial Portfolio ab.

- Managementerträge aus dem Institutional Business unterscheiden wir in:
  - Gebühren für Asset- und Propertymanagement sowie Development: Diese Erträge korrelieren stark mit dem Volumen der Assets under Management.
  - Transaktions- und Performance-Fees: Dieser Teil der Managementerträge entsteht zusätzlich und orientiert sich an bestimmten Aktivitäten und Ereignissen; er umfasst Gebühren im Rahmen der Strukturierung von Investmentprodukten, bei An- und Verkäufen und beim Überschreiten von definierten Erfolgskenngrößen.

- Hinzu kommen Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten im Segment Institutional Business.

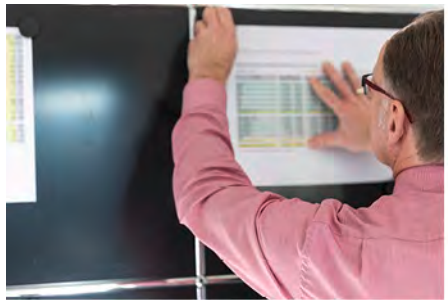
UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet. Zwei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group AG verantwortet den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio: sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG als auch die Immobilien im Institutional Business deutschlandweit vor Ort. Insgesamt zählen neben der DIC Asset AG 172 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 und dem aktuellen Status Quo mit konkreten Vorgaben und Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung des Commercial Portfolios auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Dies gilt analog für die Planung im Institutional Business, welche auf die jeweilige Anlagestrategie und Zielrendite der einzelnen Investmentvehikel ausgerichtet ist. Hinzu kommen weitere Planungen der Erlös- und Kostenseite im Overheadbereich sowie für Abschreibungen und Finanzierungen. Abgerundet wird die Unternehmensplanung über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) bevor am Ende eine Konsolidierung der einzelnen Teilpläne auf Konzernebene erfolgt.

Bestandteile der Planung sind:

- detaillierte Businesspläne für Immobilien, Portfolios und Investmentvehikel, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag einschließlich Management- und Beteiligungserträge umfassen
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, u. a. bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen
- detaillierte Planung der Erträge aus dem Immobilienmanagement (laufende Vergütungen und einmalige Vergütungen aus geplanten Transkationen) sowie Erträge aus den bestehenden Beteiligungen

Transparenz- und Geschwindigkeitsgewinne mit Digitalisierung

Mit fortschreitender Digitalisierung unserer Routinen und Expertise, wie unter anderem dynamischen Datenräumen mit den relevanten Dokumenten für unser Asset-, Property- und Transaktionsmanagement, und mit der bereichsübergreifenden Integration von Schnittstellen im Portfoliomanagement stehen uns relevante Informationen im Planungs- und Steuerungssystem früher und strukturierter zur Verfügung.

Dies ermöglicht uns beschleunigte Ergebnisdarstellungen – wie die Vorlage des Geschäftsberichts als erstes deutsches Immobilienunternehmen im Prime Standard – und schnellere, vollständigere Entscheidungsszenarien für unser agiles Tagesgeschäft, zum Beispiel bei An- und Verkaufstransaktionen.

- 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 (Bruttoinlandprodukts) 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 95 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 stark gewachsenen Bedeutung unseres Institutional Business mit Zusammenführung des Drittgeschäfts in einem Geschäftsbereich Rechnung zu tragen und die Erfolgsbeiträge der beiden Säulen unseres Geschäftsmodells transparent zu machen, haben wir die Segmentberichterstattung Mitte 2019 auf eine Gliederung nach zwei Geschäftsbereichen umgestellt. Den FFO weisen wir separat für die Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business aus. 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 Generierung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Damit zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und Immobilienmarktwerten in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und auf wachsende regelmäßige Erträge aus den Managementdienstleistungen, die wir in unserem transaktionsstarken Geschäft mit institutionellen Investoren erwirtschaften.

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

WACHSTUM DER INVESTMENTPLATTFORM

Ausbau der Assets under Management

Segmentübergreifender Erfolgstreiber unseres Geschäftsmodells ist der Einsatz unserer Management-Expertise auf ein wachsendes Portfolio. Wir verfolgen eine balancierte Wachstumsstrategie, indem wir unsere Ertragsgrundlagen in beiden Geschäftssegmenten durch Zukäufe ausbauen.

Diversifizierte Ankaufsstrategie

Unser Investment-Mix erstreckt sich über ganz Deutschland mit Schwerpunkten in den Regionen um und an den Standorten unserer Büros. Dazu zählen sowohl die Top 7-Städte als auch attraktive Städte in wirtschaftsstarken Zentren und Peripherien. Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine Diversifizierung, die Klumpenrisiken langfristig vermeidet, ein attraktives Renditeprofil sichert sowie durch gezieltes effizientes Assetmanagement Potenzial bietet, Mehrwert für uns und unsere Investoren zu generieren. Ausgangspunkte dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Dies erlaubt uns, Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

DYNAMIK DURCH AGILES MANAGEMENT

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. Im institutionellen Geschäft erzielen wir mit erfolgreichen Verkäufen attraktive Transaktions- und Performance-Fees.

Ausgezeichnete Vermietungskompetenz

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

Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen in allen Segmenten

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

MULTIPLIKATION IM DRITTGESCHÄFT

Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger

Wir bieten nationalen und internationalen institutionellen Investoren langjährige Investment-Expertise, ein versiertes Transaktionsmanagement und ein breites Spektrum von Immobilienservices in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands. Im Rahmen von Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten gestalten wir individuelle Anlagestrukturen mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

Effektive Auslastung unserer Immobilien-Expertise

Unser profundes Immobilien-Know-how nutzen wir als Treiber eines wachsenden Drittgeschäfts und erzielen mit der Übernahme von Asset- und Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende Managementerträge. Mit qualifizierter Fachkompetenz und niedrigem Kapitaleinsatz diversifizieren wir so unsere Ertragsquellen kontinuierlich weiter und verstetigen die Ertragsströme unseres Geschäfts.

STARKES ORGANISATIONS- UND FINANZFUNDAMENT

Optimierung der Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung basiert, sichert uns ein starkes Standing im Markt. Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem Wachstum von Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

Smarte Organisation

Als agiles Unternehmen mit aktivem Managementansatz messen wir einer leistungsstarken innovationsfreudige Organisation hohe Bedeutung bei. Wir treiben die Digitalisierung zur Mobilisierung von Wissen, zur Schaffung neuer Leistungsmerkmale und zur weiteren Performance-Steigerung auf unserer integrierten Managementplattform voran. Die laufende Prüfung und konstruktive Weiterentwicklung neuer Lösungsansätze ist eine Querschnittsaufgabe, die wir in allen Bereichen unseres Unternehmens wahrnehmen. Wir steigern damit Geschwindigkeit, Flexibilität und Transparenz im Unternehmen.

Grad der Zielerreichung

Deutliches Wachstum unserer Assets under Management

durch Plattformexpansion mit Erwerb der GEG im Juni 2019 und beurkundeten Ankaufsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro

Qualitätssteigerung im Commercial Portfolio

weitere Reduktion der EPRA-Leerstandsquote auf 6,5 % und
Ausbau der durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) auf 6,0 Jahre

Multiplikation der Managementleistung im Institutional Business

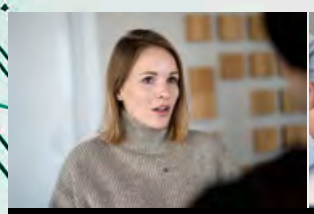
mit signifikanter Steigerung der Managementerträge um 87 % auf 62,9 Mio. Euro

Ausweis des vollständigen Wertbeitrags unseres Geschäftsmodells

Adjusted Net Asset Value bei 22,26 EUR je Aktie (31.12.2019)

Stetige Optimierung unserer Finanz- und Kapitalstruktur

Schuldscheindarlehen als neue Finanzierungsquelle,
Reduzierung durchschnittlicher Zinssatz auf 2,0 %,
weitere Senkung unseres Verschuldungsgrads (LtV) auf 47,8 %



WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESCHÄFTSVERLAUF

- IMMOBILIENMANAGEMENT
- PORTFOLIOENTWICKLUNG
- COMMERCIAL PORTFOLIO
- INSTITUTIONAL BUSINESS

FINANZINFORMATIONEN

- UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE
- FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
- NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2019 hat die DIC Asset AG die Ertragskraft und Dynamik ihres Geschäftsmodells erneut eindrucksvoll unter Beweis gestellt und entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt. Geprägt war das Geschäftsjahr durch den strategischen Erwerb und die Integration der GEG German Estate Group (GEG) und das damit verbundene starke Wachstum des Segments Institutional Business.

Den strategischen Umbau unserer Geschäftssegmente haben wir erfolgreich beendet. Mit dem Übergang des letzten Objekts aus einer Joint Venture-Beteiligung haben wir unsere Unternehmensstruktur wie geplant weiter vereinfacht. Die im Dezember 2018 vereinbarte Veräußerung unserer Beteiligung an der TLG Immobilien AG wurde im ersten Halbjahr umgesetzt, den resultierenden Erlös haben wir äußerst erfolgreich in den Kauf der GEG reinvestiert.

Dadurch sind zwei gleichberechtigte Geschäftssegmente entstanden: Das Commercial Portfolio, das unseren Eigenbestand an Immobilien beinhaltet und zuverlässig stabile Cashflows in Form von Mieteinnahmen erwirtschaftet, und das Institutional Business, in dem wir maßgeschneiderte Immobilien-Investmentprodukte für institutionelle Investoren anbieten und Erträge aus dem Immobilienmanagement generieren.

Der Erwerb der GEG hat unser Wachstum im Institutional Business wesentlich beschleunigt: Die Assets under Management und damit verbunden die Erträge aus dem Immobilienmanagement stiegen als unmittelbare Konsequenz daraus deutlich, so dass wir im Juni die Prognose für das Ankaufsvolumen und für den FFO erhöht haben. Mit der schnellen Integration der GEG haben wir die Kapazitäten unserer Investmentplattform stark vergrößert, unsere Marktposition gestärkt und die Schlagzahl noch einmal erhöht. Die gestiegene Dynamik im Transaktionsgeschäft, die große Leistungsbereitschaft unserer deutschlandweit agierenden Transaktionsteams und die hohe Nachfrage nach unseren Investmentprodukten im Institutional Business haben dazu geführt, dass wir das Geschäftsjahr mit einem Rekord-Ankaufsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro abschließen und damit auch unsere im Oktober noch einmal erhöhte Ankaufsprognose von 1,3 Mrd. Euro deutlich übertreffen konnten.

Auch unser Commercial Portfolio haben wir weiter optimiert: Auf Verkäuferseite haben wir die hohe Dynamik am gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland dazu genutzt, nicht strategische Objekte im Volumen von 154 Mio. Euro zu veräußern und attraktive Erträge zu realisieren. Über alle Segmente hinweg haben wir Immobilien im Volumen von 286 Mio. Euro mit einer Verkaufsmarge von 32 % veräußert und unsere Prognose von 200–230 Mio. Euro übertroffen. Die Ertragskraft des Commercial Portfolios konnten wir zudem durch über Plan liegende Ankäufe von Objekten mit substanziellem Mietcashflow steigern. Zusammen mit der erfolgreichen Arbeit unseres internen Immobilienmanagements, das die Mieteinnahmen like-for-like um 2 % steigern konnte, haben die Mietzuflüsse aus den Ankäufen dazu geführt, dass die Bruttomieteinnahmen von 101,9 Mio. Euro sowohl den Vorjahreswert als auch die Prognose von 98–100 Mio. Euro übertrafen.

Die zügige Integration der GEG, die hohe Dynamik im Institutional Business, die wachsende Qualität des Commercial Portfolios und die weitere Optimierung der Finanzstruktur haben uns veranlasst, im Oktober die Prognose für die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns – das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) – erneut anzuheben. Mit einem Rekord-FFO von 95 Mio. Euro konnten wir diese Einschätzung zum 31. Dezember 2019 bestätigen und den Vorjahreswert um 40 % übertreffen.

Durch das Wachstum der Assets under Management über alle Geschäftssegmente von 5,6 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro haben wir das Fundament für stabile und nachhaltige Cashflows einmal mehr deutlich verbreitert. Unser Geschäftsmodell erweist sich mit seiner diversifizierten Ertragsstruktur als robust, skalierbar und flexibel. Das Konzernergebnis stieg um 70 % auf rund 81 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektive wollen wir unsere Aktionäre an diesem starken Ergebnis teilhaben lassen und eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividende von 0,66 Euro je Aktie ausschütten.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

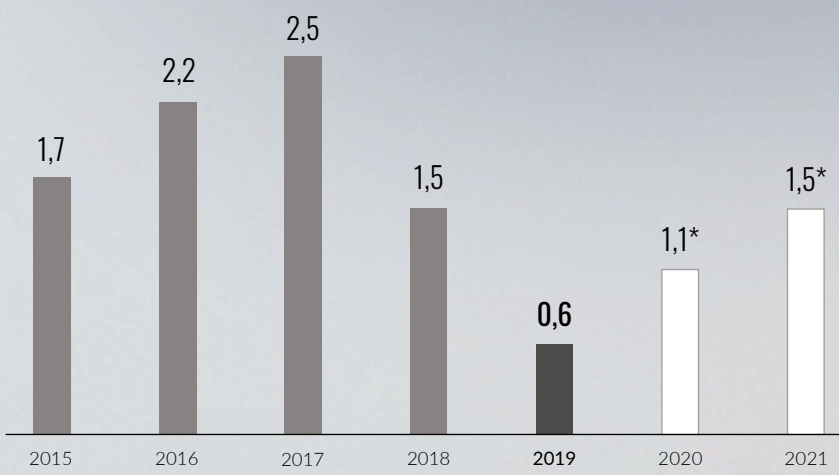
Die deutsche Wirtschaft ist 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat sich das Wirtschaftswachstum dabei merklich abgeschwächt, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2019 um 0,6 %, nachdem in den beiden vorangegangenen Jahren noch ein Wachstum von 2,5 % (2017) bzw. 1,5 % (2018) zu Buche stand. Ausschlaggebend für das gedämpfte Wachstum war der globale Abschwung der Industriekonjunktur.

Konsum und Bau stützen die deutsche Wirtschaft

Der Blick auf die Sektoren zeigt dabei ein gespaltenes Bild: Internationale Handelskonflikte und der Streit über den Brexit belasteten die exportorientierte deutsche Industrie; die Verunsicherung bremste Investitionen und trübte die Stimmung vor allem in traditionellen Schlüsselbranchen wie dem Automobil- und Maschinenbau sowie der Elektro- und Chemieindustrie ein. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück.

Dagegen haben die primär binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungen und die Bauwirtschaft in Deutschland einen kräftigen Aufschwung genommen. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %. Ebenso bliebt der Konsum eine stabile Stütze der Konjunktur. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,6 %, die Konsumausgaben des Staates um 2,5 %.

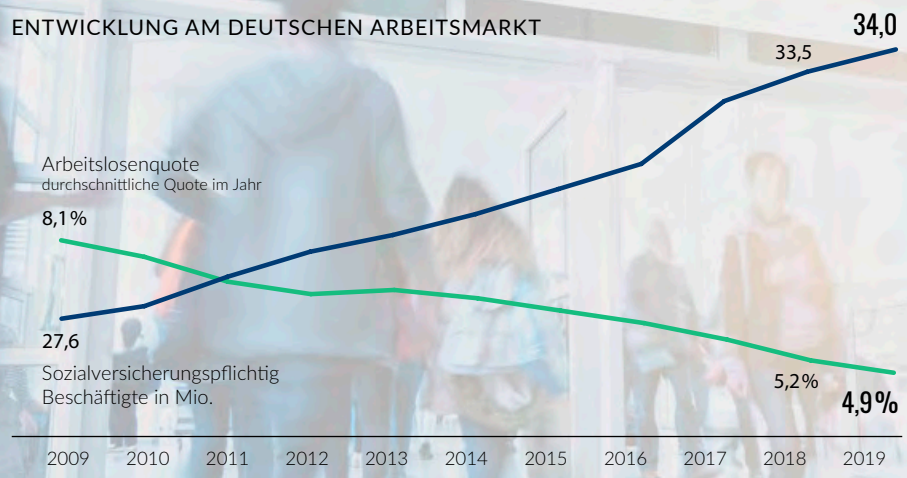
BIP-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND
preisbereinigt, Veränderung gegenüber Vorjahr in %



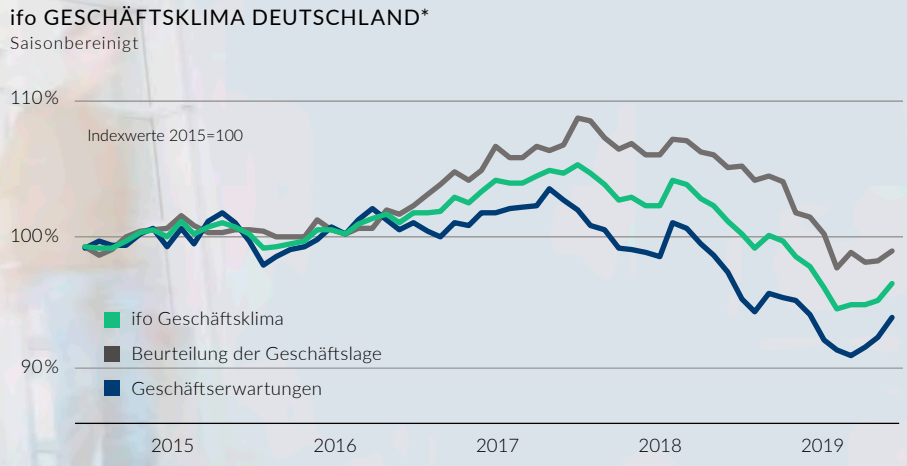
Quellen: Statistisches Bundesamt, *Prognose ifo Institut

Die positiven Impulse aus der deutschen Binnenwirtschaft – gefördert durch Beschäftigungsaufbau, hohe Tarifabschlüsse, Steuer- und Abgabenentlastung sowie niedrige Zinsen – stemmen sich der industriellen Schwäche und den außenwirtschaftlichen Belastungen entgegen und tragen die deutsche Wirtschaft aktuell durch die globale Schwächephase.

Für das kommende Jahr prognostiziert das ifo Institut eine wieder etwas kräftigere Steigerung des Wirtschaftswachstums von 1,1 % und für 2021 dann eine Steigerung um 1,5 % – auch wenn die Unsicherheiten bezüglich der globaler Wirtschaftsentwicklung in Folge der Handelskonflikte bleiben, der Brexit bewältigt werden muss, und die deutsche Automobilindustrie vor großen Herausforderungen im Zusammenhang mit der weiteren technologischen Entwicklung steht.



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2019

* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe

Schwächephase wird sichtbar

Der Arbeitsmarkt hat sich in Deutschland trotz der konjunkturellen Schwäche robust entwickelt, wobei der Beschäftigungsaufbau eine schwächere Dynamik als in den Vorjahren verzeichnete. Erstmals waren im Jahresdurchschnitt in Deutschland mehr als 45 Millionen Erwerbstätige registriert. Der Anstieg von 0,9 % auf 45,3 Mio. beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die meisten neuen Arbeitsplätze entstanden dabei laut Statistik in den Bereichen Qualifizierte Dienstleistung, Gesundheitswesen, Information und Kommunikation, während im verarbeitenden Gewerbe die Spuren der konjunkturellen Schwächephase sichtbar wurden und zu nur noch geringen Zuwächsen bzw. ersten Rückgängen führten. Im Dezember 2019 stieg die Arbeitslosigkeit erstmals seit sechs Jahren wieder im Vorjahresvergleich an und lag bei 4,9 %. Die Nachfrage nach Arbeitskräften, die durch den Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit widergespiegelt wird und schon seit März 2018 kontinuierlich sinkt, gab im Dezember erneut nach.

Bei der Beurteilung der weiteren Entwicklung bleiben große Unsicherheiten angesichts weitgehend unkalkulierbarer externer Einflüsse bestehen. Möglichen Verschlechterungen der Konjunkturaussichten im Zuge weiter schwelender Handelskonflikte steht allerdings der eklatante Arbeitskräftemangel gegenüber, so dass gravierende Konsequenzen bei der Arbeitslosigkeit nicht prognostiziert werden.

Gemäß der Herbstprojektion der Bundesregierung, die Mitte Oktober vorgestellt wurde, soll die Zahl der Erwerbstätigen bis Ende 2020 auf 45,4 Mio. steigen.

Deutsche Wirtschaft geht zuversichtlicher ins neue Jahr

Nachdem die Stimmungsindikatoren im Jahresverlauf im Zuge der schwächelnden deutschen Schlüsselindustrien, der sich zuspitzenden Handelskonflikte und der damit verbundenen Abkühlung der globalen Wirtschaft bis zum August mit immer neuen Tiefstständen aufwarteten, hellte sich die Stimmung in den deutschen Chefetagen zum Jahresende wieder auf. Insbesondere die sich abzeichnende Entspannung im amerikanisch-chinesischen

Handelsstreit nach der Ankündigung der Unterzeichnung eines Teilabkommens trug zu der merklichen Verbesserung bei. Der ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Dezember zum dritten Mal innerhalb von vier Monaten auf 96,3, dabei stiegen sowohl die Beurteilung der aktuellen Lage als auch die Erwartungen. Auch hier zeigte sich jedoch ein gemischtes Bild mit Blick auf die Sektoren: Die Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor beurteilten ihre aktuelle Lage deutlich besser und blicken optimistischer in die Zukunft, das verarbeitende Gewerbe schätzt zwar die aktuelle Lage als schlechter ein, blickt aber weniger pessimistisch in die Zukunft. Im Bauhauptgewerbe sank die Erwartungshaltung, die Einschätzung der aktuellen Lage hielt sich dafür auf hohem Niveau.

Geldpolitik reagiert auf wachsende Konjunkturrisiken

Um einer Eintrübung der Konjunkturaussichten gegenzusteuern, beendete die US-Notenbank im März nach neun Zinserhöhungen binnen drei Jahren die restriktive Geldpolitik und kündigte an, den Leitzins 2019 in einer Spanne von 2,25 bis 2,5 Prozent zu belassen. Das sich im Jahresverlauf immer deutlicher abzeichnende global schwächere Wachstum verbunden mit niedrigem Inflationsdruck veranlasste die US-Notenbank Fed zwischen Juli und Oktober, in schneller Folge drei Zinssenkungen auf eine Spanne von 1,5 bis 1,75 vorzunehmen, um so einen Konjunktureinbruch der amerikanischen Wirtschaft zu verhindern.

Auch die EZB verschob angesichts wachsender Konjunkturrisiken und niedriger Inflationsraten den Zeitpunkt einer möglichen Abkehr von der Nullzins-Politik im Laufe des Jahres sukzessive immer weiter in die Zukunft. Während zu Jahresbeginn noch ein Zinsschritt frühestens Mitte des Jahres 2019 im Raum stand, wurde der Zeitpunkt von der EZB im März auf frühestens Ende des Jahres 2019 und bei der Sitzung im Juni dann auf frühestens Mitte des Jahres 2020 verschoben. Im September senkte die EZB den Satz für Einlagen, den „Strafzins" für Banken, die ihr Geld bei der EZB parken, noch tiefer ins Minus auf -0,50 %. Im November wurden die Anleihekäufe wieder aufgenommen, die erst zu Jahresanfang beendet worden waren. Der Hauptrefinanzierungssatz in der Euro-Zone soll noch so lange bei null bleiben, bis sich der Inflationsausblick in der Euro-Zone nachhaltig verbessert.

Da sich die Inflationsrate und die Konjunkturprojektionen weiter vom Zielwert der EZB entfernt haben, und zwar nach unten, erscheinen Zinserhöhungen vor 2021 somit unwahrscheinlich.

Die Verunsicherung durch den Handelsstreit und die damit verbundenen Rezessionsängste trieben im Jahresverlauf immer mehr Anleger in die als sicher geltenden Bundesanleihen. Die Rendite der zehnjährigen Titel sank im August auf ein historisches Tief von durchschnittlich -0,63 %, konnte sich im Zuge der nachlassenden Spannungen zum Jahresende dann aber leicht erholen, ohne jedoch den negativen Bereich zu verlassen.

BRANCHENENTWICKLUNG

Bürovermietungsmarkt vom Angebotsmangel geprägt

Trotz nachlassender konjunktureller Dynamik zeigte sich der Bürovermietungsmarkt weiterhin äußerst robust. Mit einem Flächenumsatz von knapp über 4 Mio. qm wurde das Vorjahresergebnis um 1,6 % übertroffen und das zweitstärkste Umsatzergebnis nach 2017 erzielt. Es zeigen sich bei Betrachtung der einzelnen Märkte allerdings deutliche Unterschiede: Während die Umsätze im Jahresvergleich in Stuttgart um fast 50 %, in Düsseldorf um 33 % und in Berlin um 19 % stiegen, bildete München mit einem Minus von 22 % das diesjährige Schlusslicht der Entwicklung. Auch für Hamburg (-9 %), Frankfurt (-8 %) und Köln (-5 %) wurden rückläufige Umsatzzahlen vermeldet. Unangefochtener Spitzenreiter 2019 beim Flächenumsatz mit rund 1 Mio. qm war Berlin, gefolgt von München mit einem Umsatz von rund 0,8 Mio. qm.

Die Situation am Vermietungsmarkt ist weiterhin stark vom Angebotsmangel geprägt. Zwar stiegen sowohl das Volumen der in Bau befindlicher Flächen als auch das Baufertigstellungsvolumen inzwischen deutlich – mit einer Steigerung um 21 % im Jahresvergleich und aggregierten rund 1,1 Mio. qm wurde das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2010 erreicht –, es reicht aber immer noch nicht aus, um den Nachfragestau gerade nach Neubauflächen aufzulösen. Insgesamt standen Ende 2019 den flächensuchenden Unternehmen in den Top-7-Städten nur noch 2,85 Mio. qm zur Verfügung, ein Rückgang um knapp 550.000 qm binnen Jahresfrist (Ende 2018: 3,4 Mio. qm).

Die aggregierte Leerstandsquote verringerte sich im Jahresvergleich weiter um 0,6 Prozentpunkte auf inzwischen nur noch 3,0 %, auch hier nimmt Berlin bundesweit mit der niedrigsten Leerstandsquote von 1,8 % den Spitzenplatz ein.

Die Maklerhäuser beobachteten zum Jahresende eine leichte Entspannung am Büromietungsmarkt und spekulieren über eine mögliche Trendumkehr. Das traditionell am Vermietungsmarkt stärkste vierte Quartal konnte in 2019 weniger als ein Viertel zum Gesamtumsatz beitragen und auch der Rückgang der verfügbaren Flächen hat sich im Jahresverlauf verlangsamt.

Durch die weiterhin hohe Flächennachfrage gepaart mit dem Mangel an attraktiven Flächen konnten im Jahresvergleich an allen Big-7-Standorten steigende Spitzenmieten beobachtet werden. Binnen Jahresfrist erhöhte sich das gemittelte Niveau um 5,4 % und damit auf den höchsten Wert seit 1992.

Erneuter Umsatzrekord am Immobilieninvestmentmarkt

Am Immobilieninvestmentmarkt haben sich weder globale Risikofaktoren noch die schwächere Konjunkturdynamik als Zäsur bemerkbar machen können. Der gewerbliche Investmentmarkt schloss das für Immobilieninvestoren äußerst erfreuliche Jahrzehnt mit einem erneuten Umsatzrekord. Mit der deutlichen Belebung des Transaktionsgeschehens zum Jahresende und dem stärksten Quartal aller Zeiten wurden die Jahresprognosen der Maklerhäuser zum Teil deutlich übertroffen. CBRE errechnete ohne Einbeziehung von Unternehmensbeteiligungen ein Transaktionsvolumen von rund 68 Mrd. Euro, Colliers ermittelte inklusive Beteiligungen an Immobilienbestandshaltern bzw. deren Portfolien ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 71,6 Mrd. Euro und JLL für alle gewerblichen Transaktionsvolumina rund 69,5 Mrd. Euro.

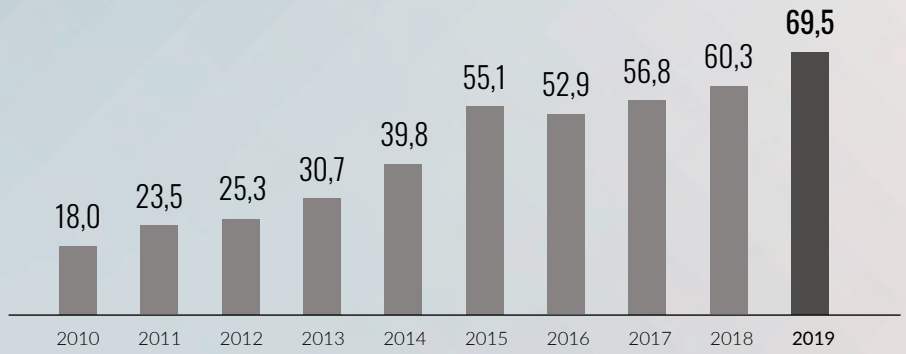
Zum Jahresende stand gegenüber dem ohnehin bereits außergewöhnlich hohen Transaktionsumsatz des Vorjahres ein deutliches Plus von weit über 10 % zu Buche.

„Die Marktphase ist günstig für Investments in deutsche Gewerbeimmobilien. Die Preise sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, aber aus Sicht ausländischer Investoren im globalen Vergleich immer noch attraktiv."

Sonja Wärntges

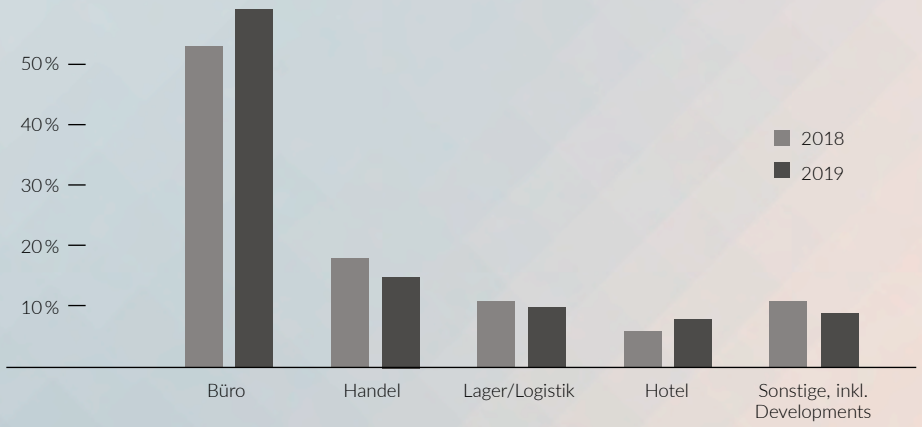
Beliebteste Assetklasse sind mit großem und steigendem Abstand Büroobjekte. Sie erreichten nach 53 % im Vorjahr einen Anteil von 59 % an den Investmentumsätzen, was mit den umgeschlagenen gut 40 Mrd. Euro eine Steigerung von 25 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Handelsimmobilien, die den zweiten Rang belegen, trugen rund 16

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: JLL

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN



Quelle: CBRE Research

Mrd. Euro (24 %) zum Umsatzgeschehen bei, was einem Umsatzrückgang um 6 % entspricht. Der Anteil von Logistikobjekten ging bei einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens auf 10 % (6,9 Mrd. Euro) zurück, während bei Hotelimmobilien ein starker Anstieg der Transaktionsvolumen von 43 % auf 5,6 Mrd. Euro zu verzeichnen war, gleichbedeutend mit einem auf 8 % gestiegenen Anteil an den Investmentumsätzen.

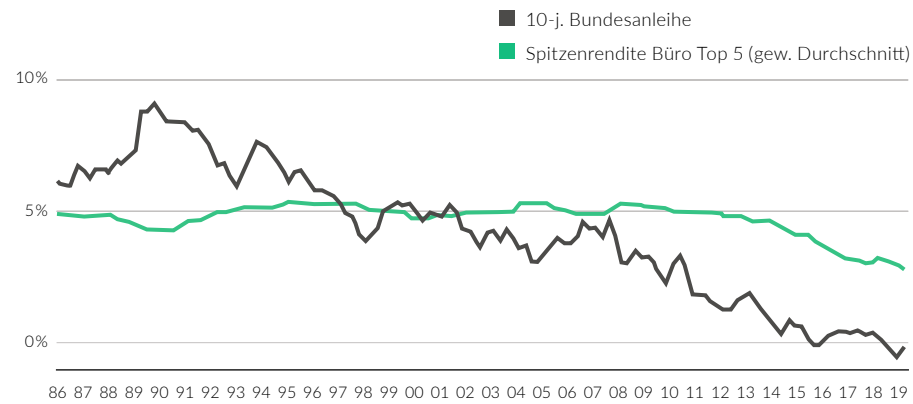
Wie im Vorjahr war eine Fokussierung der Investoren auf Einzeltransaktionen zu verzeichnen. Deren Anteil an den gewerblichen Immobilieninvestments belief sich auf 71 % und steht somit für eine intensive Beschäftigung der Investoren mit der Rentabilität auf Einzelobjektebene. Den Anstieg des Volumens von Portfoliotransaktionen führen Colliers und JLL auf das gestiegene Interesse an Unternehmensbeteiligungen zurück. Die Beteiligungstransaktionen, die auch als Immobilieninvestition zu werten sind, erwiesen sich angesichts des nach wie vor herrschenden Produktmangels mit einer entsprechenden Verzinsung als echte Anlagealternative für Investoren.

Das Transaktionsgeschehen am Gewerbeimmobilienmarkt konzentriert sich weiterhin auf die Big-7-Standorte, die mit einem Plus von 21 % auf 44 Mrd. Euro den Anteil auf rund 60 % vergrößern konnten. Dabei sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen.

Herausragend entwickelte sich der Umsatz in der Bundeshauptstadt Berlin, die erstmals die 10-Mrd-Euro-Marke durchbrach und mit Transaktionen für 12,2 Mrd. Euro ihren Vorjahreswert um 75 % steigern konnten. Auch München konnte mit einem starken Schlussquartal, in dem rund die Hälfte des Jahresvolumens von 10,9 Mrd. Euro umgesetzt wurde, die 10-Mrd-Euro-Marke übertreffen und auf Jahressicht um 67 % zulegen. Köln (3,2 Mrd. Euro, +74 %) und Düsseldorf (3,8 Mrd. Euro, +12 %) stellen ebenfalls neue Rekordwerte auf. Dagegen blieb Frankfurt mit einem Rückgang um 19 % auf 7,8 Mrd. Euro deutlich unter dem letztjährigen Rekordumsatz, der knapp unter der 10-Mrd-Euro-Marke lag. Auch in Hamburg (4,3 Mrd. Euro, -24 %) und Stuttgart (1,8 Mrd. Euro, -20 %) konnten die Vorjahresergebnisse nicht erreicht werden.

Die Maklerhäuser berichten mit Blick auf den Anteil der ausländischen Marktakteure mit unterschiedlichen Ausgangspositionen: Während JLL das Investmentgeschehen am Immobilienmarkt einschließlich Wohnimmobilien betrachtet und den Anteil ausländischer Kapitalquellen insgesamt mit knapp einem Drittel auf dem niedrigsten Wert seit 2013 sieht, stellt Colliers für den Gewerbeimmobilienmarkt ohne Wohnen einen stabil hohen Beitrag zum Transaktionsumsatz von 42 % fest.

RENDITESPREAD BÜROIMMOBILIE VS. 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE
Werte jeweils im Dezember



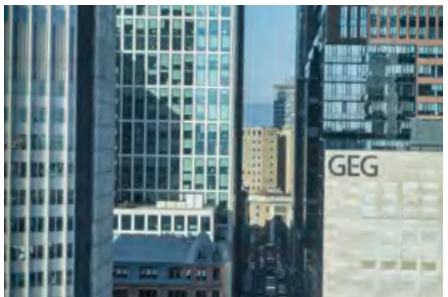
Quelle: CBRE Research

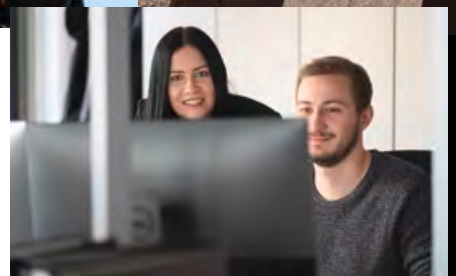
Die Renditen haben mit der anhaltend hohen Marktdynamik weiter nachgegeben. Zum Ende des Jahres 2019 betrug die gemittelte Büro-Spitzenrendite gemäß JLL in den Top-7-Städten 2,93 % und lag damit noch einmal 18 Basispunkte unter Vorjahr. Nachdem Berlin bereits 2018 die 3 %-Schwelle durchbrochen hatte und mit einem weiteren Rückgang um 25 bp auf 2,65 % auch in 2019 teuerster Standort bleibt, zogen 2019 Stuttgart (2,95 %, -10 bp), Hamburg (2,95 %, -10 bp), Frankfurt (2,85 %, -30 bp) und München (2,80 %, -40 bp) nach. Lediglich in Düsseldorf (3,10 %, -10 bp) und Köln (3,20 %, +/-0 bp) erreichen die Spitzenrenditen noch Werte über 3 %.

GESCHÄFTSVERLAUF

- Übernahme der GEG und zügige Integration in zusammengeführtes Geschäftssegment Institutional Business
- Kräftiges Wachstum der Assets under Management um 2 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro
- Neues Rekordniveau beim Transaktionsvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro – davon 1,9 Mrd. Euro Akquisitionen
- Marktwert des betreuten Gesamtportfolios um ca. 35 % gewachsen
- Renditestarke Neuerwerbe für das Commercial Portfolio stärken künftige Mieteinnahmen und Portfolioqualität
- Hohe Vermietungsleistung von 211.300 qm mit 32,7 Mio. Euro jährlichen Mieterlösen

Unser aktiv betreutes Immobilienvermögen steigerten wir 2019 um 2 Mrd. Euro auf einen neuen Spitzenwert von 7,6 Mrd. Euro.





ENTWICKLUNG DES BETREUTEN IMMOBILIENVERMÖGENS

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 umfasste unser betreutes Immobilienvermögen 180 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,0 Mio. qm. Durch den Erwerb der GEG im Juni des Geschäftsjahres sowie durch weitere Akquisitionen im Commercial Portfolio und Institutional Business steigerten wir den Wert innerhalb von einem Jahr um zwei Milliarden Euro auf 7,6 Mrd. Euro.

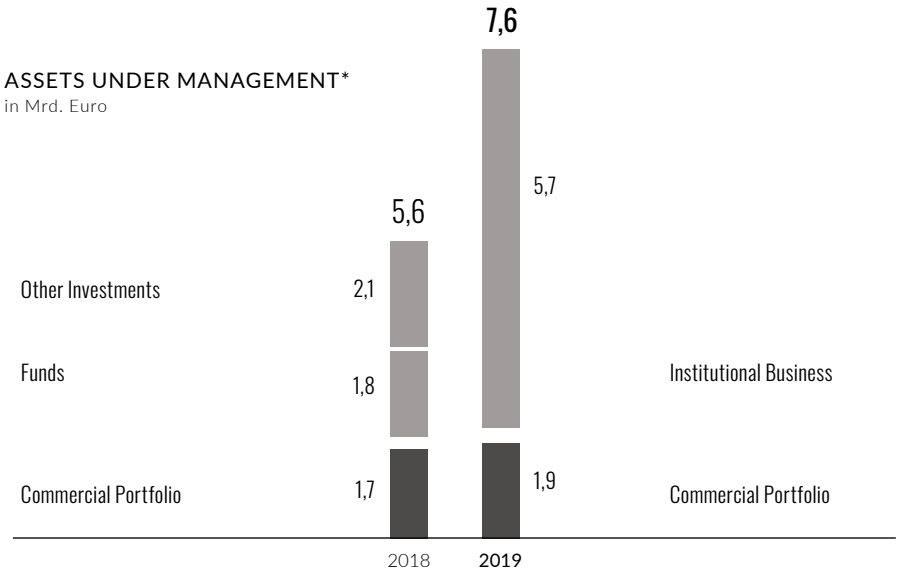
Rund 1,9 Mrd. Euro entfallen auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios und 5,7 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fondsimmobilien und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst.

ERWERB DER GEG GERMAN ESTATE GROUP

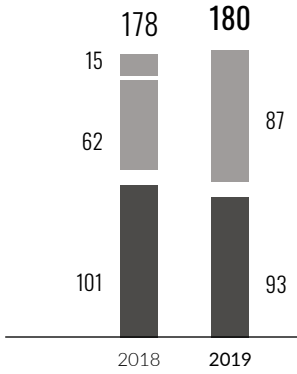
Wir haben 2019 den Ausbau unserer Geschäftsbasis und Marktposition wesentlich durch zwei strategische Transaktionen vorangetrieben: Der Ende 2018 vereinbarte Verkauf der TLG-Beteiligung wurde im ersten Halbjahr 2019 planmäßig abgeschlossen. Die für unser eigenes Wachstum freigesetzten Mittel aus den beiden Teilverkäufen in Höhe von rund 376 Mio. Euro haben wir unverzüglich reinvestiert: Für einen Kaufpreis von ca. 225 Mio. Euro, der komplett aus Barmitteln entrichtet wurde, hat die DIC Asset AG mit Vertrag vom 5. Juni 2019 den Immobilien-Investment- und -Assetm anager GEG German Estate Group, kurz GEG, erworben.

Zum 30. Juni 2019 verwaltete die GEG Assets under Management im Volumen von 3,6 Mrd. Euro, von denen Objekte im Volumen von rund 2,2 Mrd. Euro bereits im Rahmen von früher erteilten Mandaten durch unsere Propertymanagement-Teams im Drittgeschäft betreut wurden und werden. Mit der Übernahme haben wir unsere institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG in zu dem Zeitpunkt 23 Objekten in Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert waren.

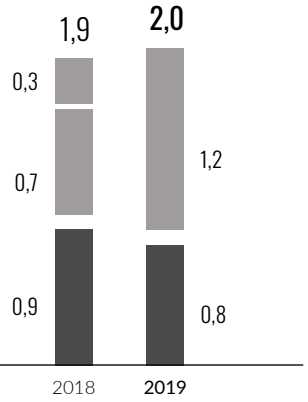
ASSETS UNDER MANAGEMENT*
in Mrd. Euro



ANZAHL IMMOBILIEN

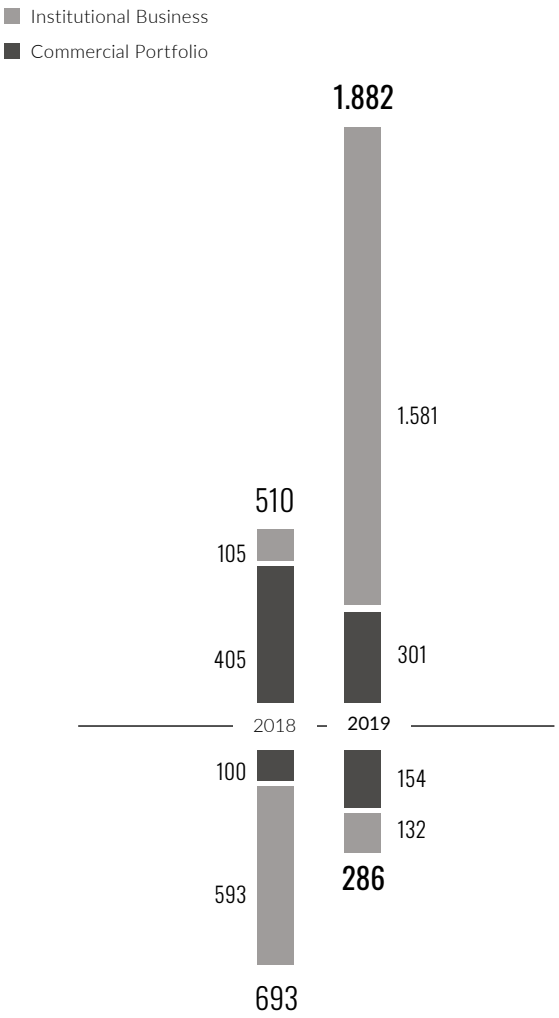


MIETFLÄCHE
in Mio. qm



* Segmente „Other Investments“ und „Fonds“ ab H1 2019 zu „Institutional Business“ zusammengeführt

ANKAUFSVOLUMEN in Mio. EUR



VERKAUFSVOLUMEN in Mio. Euro

ANKÄUFE

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2019	Beurkundungen 2019 BNL-Übergang 2019	Beurkundungen 2018 BNL-Übergang 2019
Commercial Portfolio	301 (5)	216 (4)	45 (1)
Institutional Business	1.581 (16)	973 (12)	51 (2)
Summe	**1.882 (21)**	**1.189 (16)**	**96 (3)**

Transaktionsvolumen überschreitet Marke von zwei Milliarden Euro

Nach dem Spitzenwert des Vorjahres von 1,2 Mrd. Euro ist es 2019 unseren Transaktionsteams gelungen, den Umsatz nahezu zu verdoppeln und ein neues Rekordvolumen über der Marke von zwei Milliarden Euro umzusetzen: Wir haben sowohl unsere geplanten Ankaufs- als auch unsere Verkaufsvorhaben vollständig realisiert, unterjährig mit Ankauf und Integration der GEG unsere Transaktionsziele höher gesteckt und in Summe den Rekordwert von rund 2,2 Mrd. Euro bei An- und Verkäufen erreicht.

Starker Track Record: unser Transaktionsmanagement beweist exzellenten Marktzugang

VERKÄUFE

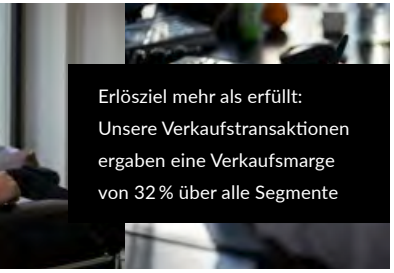
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2019	Beurkundungen 2019 BNL-Übergang 2019	Beurkundungen 2018 BNL-Übergang 2019
Commercial Portfolio	154 (11)	154 (11)	27 (2)
Institutional Business	132 (4)	132 (4)	115 (2)
Summe	**286 (15)**	**286 (15)**	**142 (4)**

Zusammengefasstes Ankaufsvolumen von 1,9 Mrd. realisiert

Mit Akquisitionen im Volumen von rund 1,9 Mrd. Euro über beide Segmente haben wir die Jahreseingangsprognose von 1,3 Mrd. Euro deutlich übertroffen. Hieran hat der dynamische Ausbau unseres Institutional Business mit der Integration des komplementären GEG-Geschäfts wesentlichen Anteil. Insgesamt wurden 21 Immobilien erworben:

Fünf davon, mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 301 Mio. Euro, haben wir für das Commercial Portfolio angekauft und setzen damit unsere Strategie, den langfristigen wiederkehrenden Cashflow mit verlässlichen Mieteinnahmen aus Eigenbestand zu stärken, effektiv fort. Vier der Neuerwerbungen sind noch in 2019 in unser Portfolio übergegangen; das fünfte Objekt mit einem Volumen von rund 85 Mio. Euro haben wir uns im Rahmen eines Forward Deals vertraglich gesichert und erwarten den Übergang nach Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2021.

16 Immobilien mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro sind für das Institutional Business akquiriert worden. Davon sind zwölf noch im abgelaufenen Geschäftsjahr wirksam übergegangen. Für vier der Neuerwerbungen im Volumen von rund 610 Mio. Euro wird der Übergang in die betreuten Investmentvehikel voraussichtlich im ersten Quartal 2020 erfolgt sein.



Verkaufstransaktionen von 286 Mio. Euro mit hohem Mehrwert strukturiert

Für 15 Objekte im Gesamtvolumen von 286 Mio. Euro wurden Verkäufe notarisiert: elf davon mit einem Volumen von rund 154 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung aus dem Commercial Portfolio und vier Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 132 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate. Damit haben wir unser Jahresziel, das für die Verkaufserlöse einen Korridor von 200–230 Mio. Euro vorsah, übertroffen. Mit den realisierten Transaktionspreisen haben wir im Geschäftsjahr 2019 eine Verkaufsmarge von rund 32 % über alle Segmente erzielt.

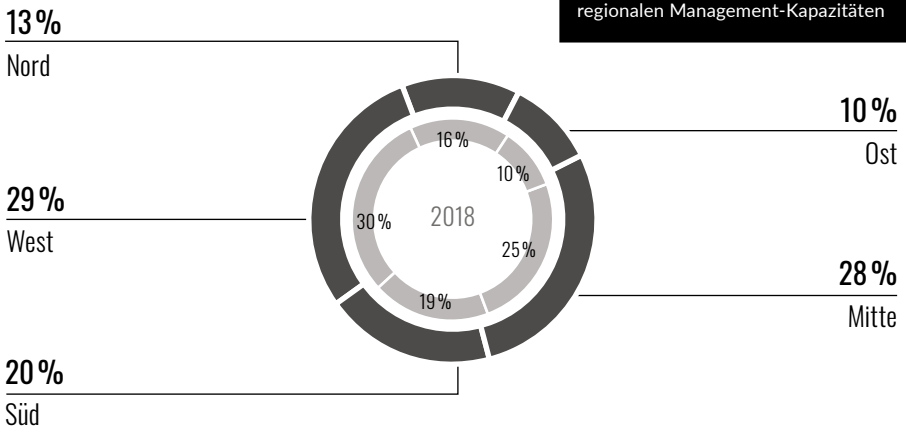
Regionale Entwicklung: stabilisierende Allokation, Renditen über Marktdurchschnitt

Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen und Übernahme neuer Mandate nur geringfügig verschoben. Mit dem neuerlichen Zuwachs an Mietflächen in der Region West, deren rund 580.000 qm und 29 % Portfolioanteil einen wichtigen Investmentschwerpunkt repräsentieren, haben wir unsere Betreuungskapazitäten in dieser Wirtschaftsregion erweitert und zur Jahreswende 2019/2020 ein Büro in Köln eröffnet.

Bruttomietrenditen waren im Zuge der allgemeinen Marktentwicklung in allen Regionen rückläufig, behaupteten sich allerdings erneut auf höherem Niveau als der von den Immobilienresearchern von JLL beobachtete Gesamtmarkt: Mit dem stärkeren Gewicht von Regionen und Teilmärkten mit höheren Renditen ergab sich aus unserer regionalen Allokation eine durchschnittliche Bruttomietrendite von 4,5 % (Vj. 5,4 %). JLL notierte im Schnitt der Büro-Spitzenrenditen 2019 einen Wert von 2,93 %. Hier zeigt sich erneut der stabilisierende Effekt der regionalen deutschlandweiten Verteilung unserer Investmentstrategie in der vergleichsweise attraktiven Rendite unseres Gesamtportfolios. Eine ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 211.

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO 2019
Basis: Mietflächen, ohne Projektentwicklungen und Warehousing

Komplementäres Portfoliowachstum:
Der Zuwachs um rund 147.000 qm Mietflächen verteilt sich gleichmäßig auf unsere regionalen Management-Kapazitäten



IMMOBILIENMANAGEMENT

Optimierung der Flächenerträge

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich im abgelaufenen Jahr erfolgreich mit der Mieterakquise zu marktgängigen Mietpreisen, der Mieterbindung und der Steigerung der Portfolioqualität durch einen optimierten Mieter-Mix befasst.

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 211.300 qm (Vorjahr: 264.400 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 32,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 35,7 Mio. Euro). Die Vermietungsleistung entfiel, gemessen an den annualisierten Mieteinnahmen zu 56 % (18,4 Mio. Euro) auf das Institutional Business und zu 44 % (14,3 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

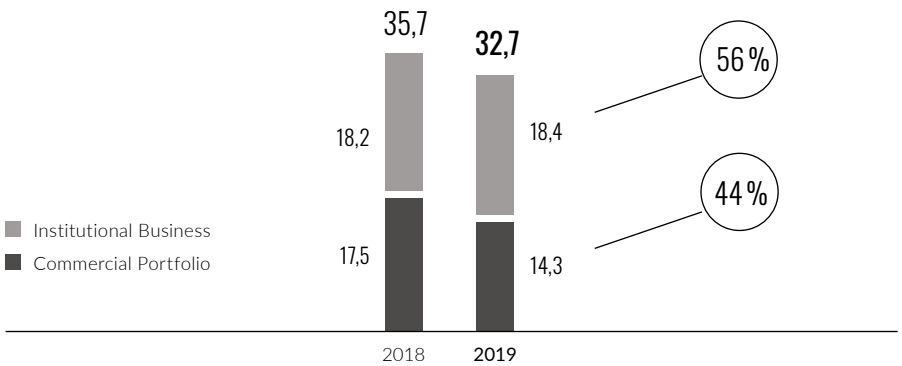
Auf Basis der Quadratmeter entfielen 58 % (122.000 qm) auf Neuvermietungen und 42 % (89.300 qm) auf Anschlussvermietungen.

Höhere Mieten, mehr langfristige Verträge

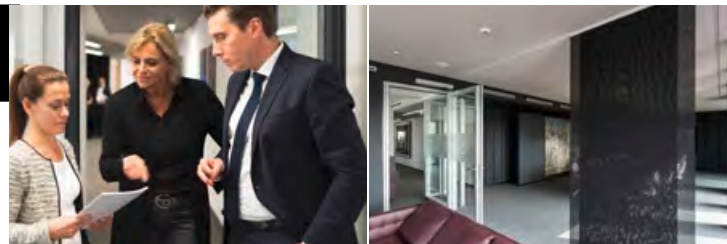
Die Durchschnittsmiete in den Vertragsabschlüssen stieg um 14 % auf 12,88 Euro/qm. Auf das Gesamtportfolio bezogen steigerte unser Immobilienmanagement damit die Mieteinnahmen like-for-like um 2,0 % auf 242,1 Mio. Euro. Deutliche Erfolge erzielten unsere Vermietungsteams erneut mit Abschlüssen über längere Laufzeiten. Mit den Neu- und Anschlussvermietungen stieg die durchschnittliche Mietlaufzeit im Gesamtportfolio von 5,5 auf 6,2 Jahre.

Die qualifizierte Vermietungsarbeit hat wesentlich dazu beigetragen, die Ertragskraft unseres Portfolios nachhaltig zu stärken. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende nochmals deutlich an: Knapp zwei Drittel (64 %) unserer Mietverträge laufen noch länger als vier Jahre (Vorjahr: 52 %).

VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENTEN
annualisiert in Mio. Euro



Höhere Durchschnittsmieten und Stabilität unserer Mieter haben zu signifikanten Wertzuwächsen des gesamten betreuten Portfolios geführt; siehe dazu Abschnitt „Marktbewertung" auf Seite 66.

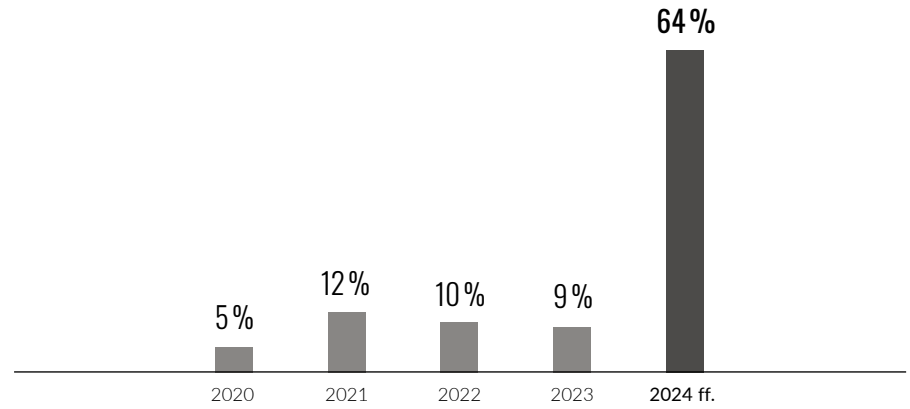


VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSART

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	2019	2018	**2019**	2018
Büro	**131.000**	218.700	**22,0**	31,3
Einzelhandel	**30.800**	13.700	**3,7**	2,4
Lager/Logistik	**26.300**	23.800	**1,6**	1,5
Weiteres Gewerbe	**20.800**	7.000	**5,1**	0,4
Wohnen	**2.400**	1.200	**0,3**	0,1
Gesamt	**211.300**	264.400	**32,7**	35,7
Stellplätze	**2.468 Stück**	**2.190 Stück**	**1,7**	**1,2**

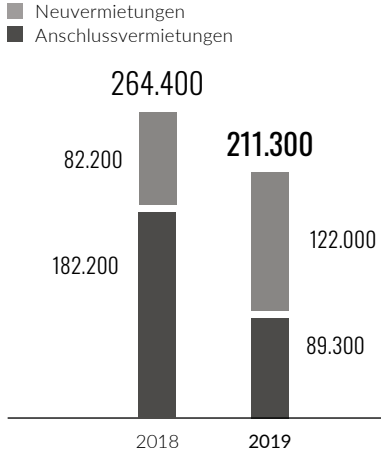
LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



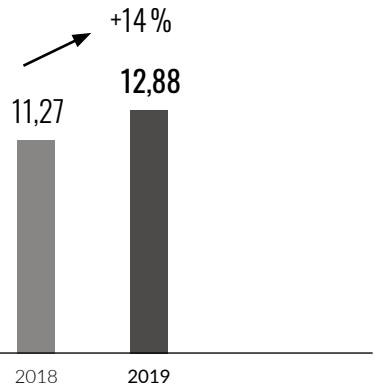
VERMIETUNGSLEISTUNG

in qm



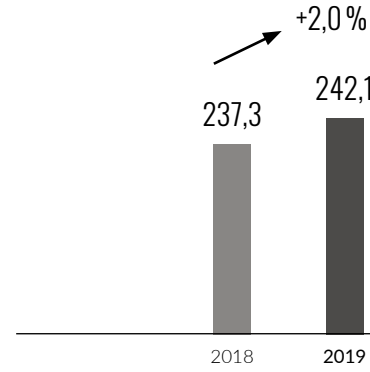
Ø-MIETE NEUER MIETVERTRÄGE

in Euro/qm



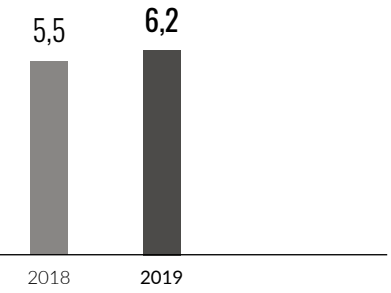
LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*



DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT

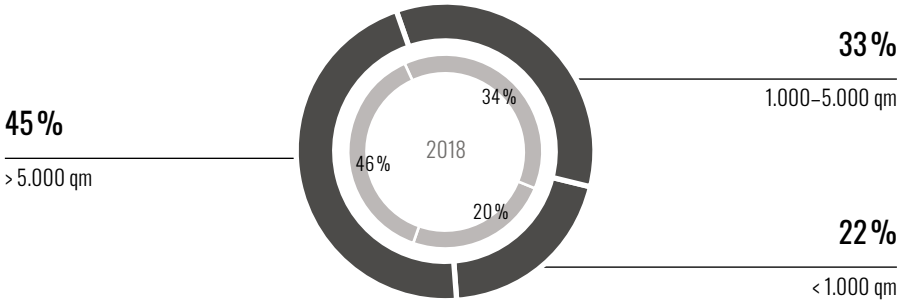
in Jahren*



* ohne Repositionierungsobjekte

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG 2019

Basis vermietete Flächen in qm



Mietverträge wurden 2019 nicht nur über im Schnitt längere Laufzeiten, sondern auch mit einem Schwerpunkt auf größeren Flächen abgeschlossen. Nahezu die Hälfte des Vermietungsvolumens in Quadratmetern machten, wie im Vorjahr, Mietflächen größer 5.000 qm aus.

Wertschöpfung durch Entwicklung im Bestand

Als Besonderheit unseres Geschäftsmodells verfügen wir über die Kompetenzen und Kapazitäten, Objekte passgenau zu revitalisieren und Flächen so herzurichten, dass sie bestehenden oder künftigen Mietern einen höheren Nutzen stiften und deshalb zu langfristigen, werthaltigen Mietverträgen führen.

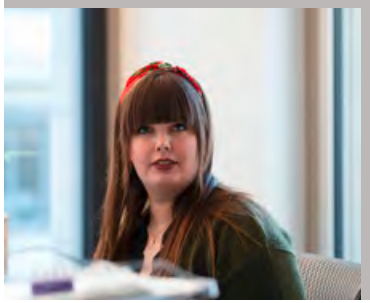
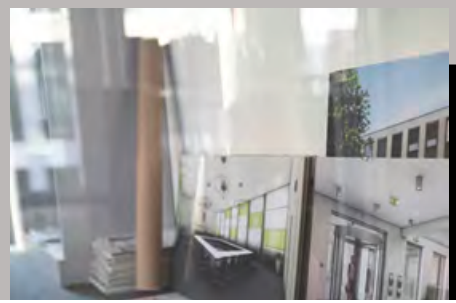
TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

			qm	Jahre
GALERIA Kaufhof	Commercial Portfolio	Chemnitz	26.900	10,0
Landeshauptstadt Düsseldorf	Institutional Business	Düsseldorf	13.000	10,0
1 & 1 Mail & Media Applications	Institutional Business	München	9.000	3,8
Google Germany	Institutional Business	Frankfurt	4.800	10,0
WeWork	Institutional Business	Frankfurt	4.600	15,3

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

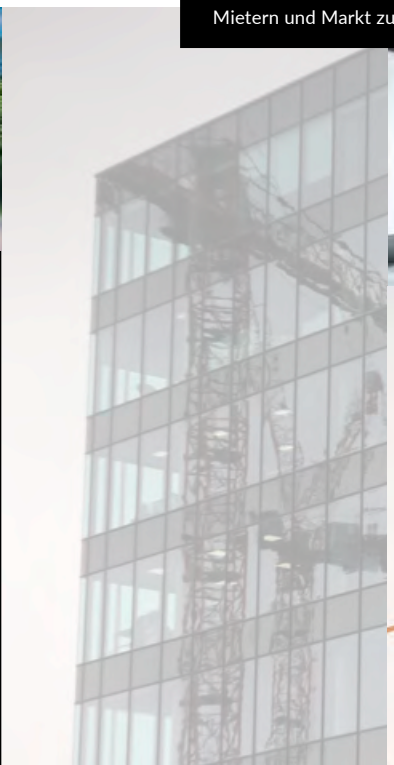
			qm	Jahre
NH Hoteles Deutschland GmbH	Commercial Portfolio	Düsseldorf	15.000	12,6
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Commercial Portfolio	Mannheim	9.700	5,1
ver.di	Commercial Portfolio	Saalfeld	6.900	4,0
Eurest Deutschland GmbH	Institutional Business	Frankfurt	4.600	5,0
Universität zu Köln	Institutional Business	Köln	3.500	4,5

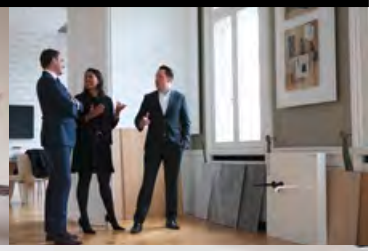
Wilhelminenhaus: Der Umbau mit einem Investitionsvolumen von rund 34 Mio. Euro wird im ersten Quartal 2020 planmäßig abgeschlossen. Rund 700 Bedienstete des Regierungspräsidiums kehren dann aus dem von der DIC für die Bauzeit organisierten Ausweichquartier zurück und nehmen ihre Arbeit in dem barrierefreien und energetisch optimierten Ensemble am Luisenplatz auf.

Die Expertise hierfür ist in einem interdisziplinären eigenen Property-Development-Team aus Architekten, Ingenieuren, Ökonomen und weiteren Fachleuten für die planerische und operative Projektsteuerung gebündelt. Dieses Team haben wir im vergangenen Geschäftsjahr durch die Integration der GEG und ihrer Bestandsentwickler deutlich ausbauen können.

Unser interdisziplinäres Development-Team übernimmt Revitalisierungen und Repositionierungen von Immobilien in enger Abstimmung mit den Vermietungsteams, um den genauen Anforderungen von Mietern und Markt zu entsprechen.





Wesentliche Property-Development-Aktivitäten im Jahr 2019 waren die umfassende Modernisierung des **Wilhelminenhauses** in Darmstadt, Sitz des Hessischen Regierungspräsidiums (Commercial Portfolio), und das Refurbishment einer Büroliegenschaft als **BKA-Standort** in Wiesbaden (Institutional Business). Beide Immobilien umfassen je 25.000 qm Mietflächen, die in enger Abstimmung mit den künftigen Nutzern von uns umgebaut wurden. Die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Leistungen erfolgte termingerecht und im Rahmen der geplanten Kosten. Durch die Kombination von Entwicklungsleistungen und Vereinbarung langfristiger Mietverträge haben wir signifikante Wertsteigerungen im Bestand erzielt.

Weitere Bestandsentwicklungen, für die wir mit der Übernahme der GEG die Steuerung und Umsetzung im Auftrag institutioneller Investoren übernommen haben, sind zwei Hochhäuser in prominenter Lage in Frankfurt am Main:

Der **Global Tower**, ehemals Zentrale der Commerzbank im Herzen des Bankenviertels, wird mit seinen 30 Etagen und rund 33.000 qm Mietfläche zu einem erstklassigen Büroturm nach höchsten Green-Building-Standards umgebaut. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. Der Rohbau ist per Ende 2019 weitgehend abgeschlossen; derzeit steuert unser Team den Grundausbau und die Vermarktung der hochwertigen Büroflächen.

Riverpark Tower ist ein Landmark-Projekt direkt am Mainufer. Der jahrzehntelang gewerblich genutzte Turm wird als Wohnturm neu konzipiert und komplett erneuert. Das Projekt, für dessen Entwurf der international renommierte Architekt Ole Scheeren verantwortlich zeichnet, verbindet innovative Gebäudequalitäten mit internationaler Architektur in hervorragender Lage. Die Ausschreibung der Bauleistungen ist in Q4 2019 gestartet; der Baubeginn soll nach Vorliegen aller Genehmigungen im Frühsommer 2020 erfolgen.

COMMERCIAL PORTFOLIO

Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen. Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Wir nutzen attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft stabilisieren und ausbauen, und wir realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten. Unser Commercial Portfolio umfasst zum Geschäftsjahresende 93 Immobilien (Vorjahr: 101) und Mietflächen von 842.400 qm (Vorjahr: 893.500 qm). Der Marktwert beträgt rund 1,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,7 Mrd. Euro).

➲ Portfolio strukturell verstärkt und optimiert

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 haben wir mit dem Ankauf von 5 Objekten renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 301 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio getätigt. Mit den Zukäufen – im Geschäftsjahr wirksam übergegangen sind vier der fünf Neuerwerbungen sowie eine im Dezember 2018 erworbene Immobilie in Karlsruhe – haben wir den Effekt der Verkäufe auf unsere Mieteinnahmen ausgeglichen und die Portfolioqualität gesteigert: Entgegen dem Rückgang der Mietflächen stiegen die annualisierten Mieteinnahmen des Commercial Portfolios von 97,6 Mio. Euro auf 101,8 Mio. Euro.

➲ Renditestarke Neuzugänge im Eigenbestand

Im Januar 2019 haben wir im Technologiepark Bremen ein vollvermietetes Multi-Tenant-Büroensemble aus fünf Gebäuden erworben. Die Liegenschaft hat eine Mietfläche von rund 9.400 qm und wird mehrheitlich von der Universität Bremen genutzt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) beträgt 4,5 Jahre. Die Gesamtinvestitionskosten lagen bei 14,7 Mio. Euro.

Das Stadtfenster in Duisburg, das wir Anfang Mai zu Gesamtinvestitionskosten von 58,1 Mio. Euro erworben haben, ist eine moderne, 2014 fertiggestellte Büroimmobilie in zentraler Lage. Sie verfügt auf fünf Geschossen insgesamt über 12.600 qm Mietfläche, die hauptsächlich von der Stadtbibliothek und der Volkshochschule genutzt werden. Das vollvermietete Objekt hat eine gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) von rund 18 Jahren. Die annualisierten Mieteinnahmen betragen ca. 2,2 Mio. Euro.

Ebenfalls im zweiten Quartal erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer Büroimmobilie in Karlsruhe am Bahnhofsplatz für rund 45 Mio. Euro. Für die hervorragend gelegene, modern ausgestattete und zu 100 % vermietete Immobilie wurde bereits im Dezember 2018 ein Kaufvertrag geschlossen.

Im August wurde der Ankauf des Bürogebäudes SAFE in Berlin-Mitte mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.100 qm beurkundet. Der Kaufpreis betrug rund 111 Mio. Euro. Das sehr gepflegte Objekt in erstklassiger Ministeriumslage unweit der Friedrichstraße, dem Gendarmenmarkt und dem Boulevard Unter den Linden ist über eine Laufzeit (WALT) von 5,1 Jahren an die Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft (DKB) vollvermietet. Aufgrund der großen zusammenhängenden und hochwertigen Büroflächen in Top-Lage verfügt die Immobilie in einem dynamischen Berliner Markt über ein hohes Zukunftspotenzial.

Im Oktober haben wir für rund 25 Mio. Euro (GIK) ein Nahversorgungszentrum in Stockstadt am Main mit überzeugenden Fundamentaldaten erworben. Die über 9.000 qm sind langfristig an starke Ankermieter vermietet und generieren einen sehr attraktiven, stabilen Mietcashflow. 90 % der Flächen werden von Rewe und Drogerie Müller genutzt; die gewichtete Laufzeit der Mietverträge betrug zum Ankaufszeitpunkt 11,1 Jahre.

Im November sicherten wir uns im Rahmen eines Forward Deals einen Neubau im dynamischen Büroteilmarkt Kaiserlei an der Nahtstelle von Frankfurt am Main und Offenbach. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten lag bei rund 85 Mio. Euro. Das Neubauprojekt an der Berliner Straße ist zu 100 % vorvermietet. Nach Fertigstellung der Immobilie verfügt diese über eine vermietbare Gesamtfläche von rund 13.300 qm und wird vollständig von der AXA-Versicherungsgruppe und dem Flexible-Office-Anbieter Regus genutzt. Die abgeschlossene Mietvertragslaufzeit liegt im Durchschnitt bei rund 12,4 Jahren. Voraussichtlicher Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgt Anfang 2021.

COMMERCIAL PORTFOLIO

Neuzugänge: Bei der Akquisitionsentscheidung legen wir Wert auf das Potenzial von Mieterstruktur, Entwicklungsmöglichkeiten und vor allem der Lage.

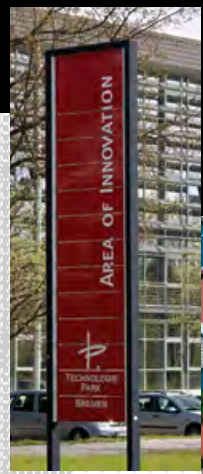
Stadtfenster DUISBURG, hochmoderner Bau mit zentraler Funktion für die Stadt

Kommunale Nutzung: Die Stadt ist langfristige Hauptmieterin und hat im Stadtfenster Duisburg ihre Stadtbibliothek und Volkshochschule eingerichtet.

Nahversorgungszentrum in STOCKSTADT am Main, langfristig vermietet an Rewe und Drogerie Müller

WALT > 11 Jahre: Das Fachmarktzentrum hat mit einem stabil hohen Mietcashflow exzellente Fundamentaldaten vorzuweisen.

Standortdynamik: Frankfurt am Main und Offenbach wachsen am Knotenpunkt Kaiserlei zusammen. Unser per Forward Deal gesicherter Neubau, in den nach Fertigstellung 2021 der Hauptmieter AXA-Konzern einzieht, ist bestens situiert in einem boomenden Mikromarkt.



Vernetzt im Zukunftscampus: Im Technologiepark Bremen haben mehr als 550 Unternehmen, universitäre Institute und Forschungseinrichtungen ihren Sitz.

Bürogebäude mit der Uni BREMEN als Hauptmieterin

Neubau eines Verwaltungsgebäudes in OFFENBACH für 570 Mitarbeiter der AXA Konzern AG

SAFE in BERLIN: 10.100 qm Büroflächen nahe Friedrichstraße und Gendarmenmarkt

1A Berlin Mitte: SAFE ist eine großflächige Büroimmobilie in zentraler Lage. Große zusammenhängende Flächen sind stark gefragt im dynamischen Berliner Markt.

Starke Gewinne bei planmäßigen Verkäufen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 haben wir 11 nicht-strategische Objekte erfolgreich verkauft und damit das Commercial Portfolio mit hervorragenden Gewinnen bei einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 154 Mio. Euro weiter optimiert.

Im Durchschnitt haben wir bei den Verkäufen einen Erlös realisieren können, der um 18 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

Wesentlichen Anteil hatte der Verkauf von zwei Bürogebäuden in Duisburg, die sich seit 2007 in unserem Portfolio befanden. Für die Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 28.700 qm konnte ein Verkaufspreis von rund 95 Mio. Euro erzielt werden, der zu einem Verkaufsgewinn von rund 28 Mio. Euro über Bilanzwert führte.

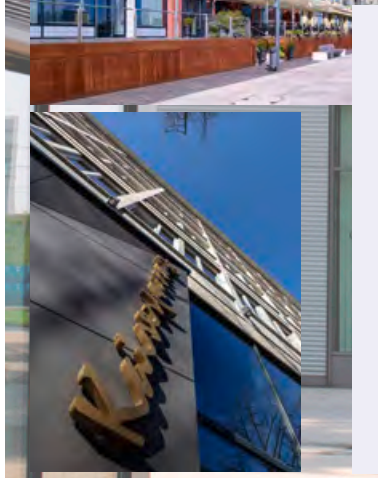
Portfolioqualität weiter gestiegen durch eigenes Immobilienmanagement

Mit einer Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,0 % von 87,1 Mio. Euro auf 88,9 Mio. Euro lieferte unsere fokussierte Vermietungsarbeit zusätzlich zu den Transaktionsaktivitäten einen wesentlichen Beitrag zur Portfoliooptimierung und zum Anstieg der annualisierten Mieteinnahmen von 97,6 Mio. Euro auf 101,8 Mio. Euro. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit verbesserte sich von 5,8 auf 6,0 Jahre, und die EPRA-Leerstandsquote ist von 7,2 % um 70 Basispunkte auf 6,5 % per Ende 2019 gesunken.

Repositionierungen im Bestand: Basis für deutliche Wertsteigerungen

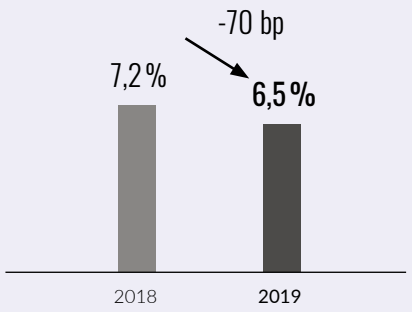
Der auf 18 Monate angelegte Umbau des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde im Geschäftsjahr termin- und budgetgerecht durchgeführt. Der Rückumzug aus dem Ausweichquartier, das wir für die Dauer der Baumaßnahmen für die etwa 700 Beschäftigten der Verwaltung organisiert hatten, findet im ersten Quartal 2020 statt. Der 25.000 qm Mietfläche umfassende Verwaltungsbau in städtebaulich exponierter Lage am Luisenplatz ist nunmehr nach seiner Grundsanierung als prominenter Teil des hessischen Regierungspräsidiums mit einem bis 2040 laufenden Mietvertrag ausgestattet und signifikant aufgewertet.

Die Anfang 2019 wiedereröffnete Kaiserpassage in Frankfurt ist nach ihrer Revitalisierung nahezu voll vermietet und hat nachhaltig an Attraktivität gewonnen. Den Marktwert haben wir gegenüber dem Zustand vor dem Umbau Ende 2016 auf einem Marktwert von 56,5 Mio. mehr als vervierfacht.



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

per 31.12. *



* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

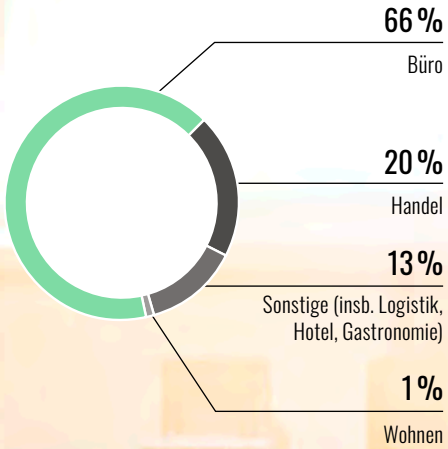
ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	2019	2018
Anzahl Immobilien	93	101
Marktwert in Mio. Euro	1.900,0	1.696,8
Mietfläche in qm	842.400	893.500
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	101,8	97,6
Ø Miete in Euro pro qm	10,41	9,64
Ø Mietlaufzeit in Jahren	6,0	5,8
EPRA-Leerstandsquote in %	6,5	7,2
Bruttomietrendite in %	5,4	5,9

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

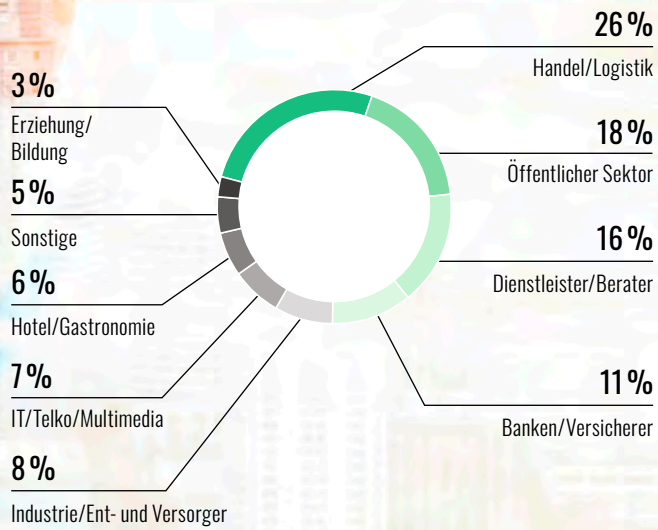
NUTZUNGSARTEN COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



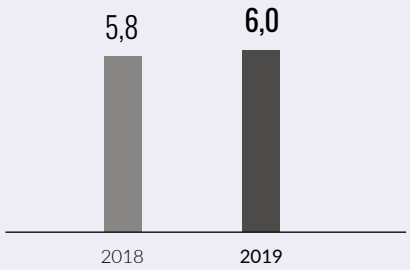
BRANCHEN COMMERCIAL PORTFOLIO

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



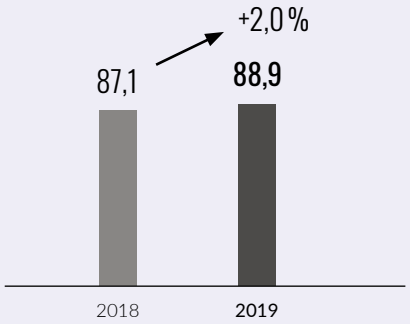
WALT

in Jahren



LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro



Rund 124 Mio. Euro Wertzuwachs ohne Transaktionen

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2019 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien unseres Commercial Portfolios einen signifikanten Wertzuwachs.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und dem Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 1.900,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 12,0 % gegenüber dem Vorjahr (1.696,8 Mio. Euro). Der Bewertungseffekt auf das Portfolio zum 31. Dezember 2019 betrug 124,2 Mio. Euro bzw. 7,0 %.

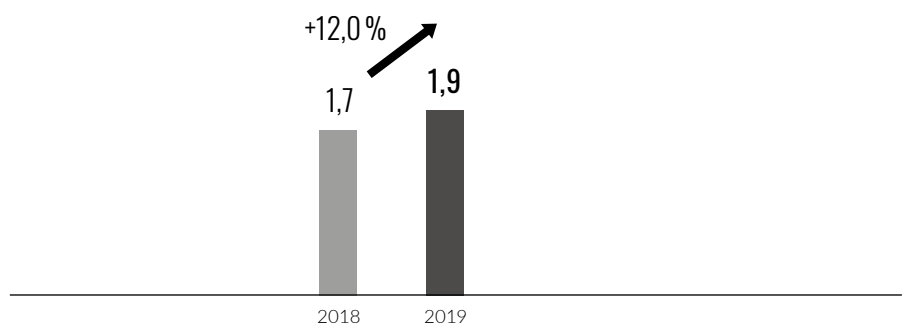
Regelmäßig ermitteln externe Gutachter für unseren Eigenbestand und für unsere betreuten Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds.

Die Wertveränderung spiegelt mithin wesentlich auch die Leistung des Asset-, Property- und Developmentmanagements wider.

Der Bewertungseffekt des von uns betreuten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2019 auf 11,1 %.

MARKTWERTSTEIGERUNG COMMERCIAL PORTFOLIO

Mrd. Euro



ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

	Commercial Portfolio	Gesamt-Portfolio
Marktwert am 31.12.2018	1.696,8	5.645,7
Ankäufe	260,6	1.645,7
Verkäufe	-181,6	-426,6
Bewertungseffekt (7,0 % / 11,1%)	124,2	764,6
Marktwert am 31.12.2019	1.900,0	7.629,4

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. 146.

INSTITUTIONAL BUSINESS

Das Segment Institutional Business fasst die bisherigen Segmente Funds und Other Investments mit dem institutionellen Investmentgeschäft der GEG zusammen. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge.

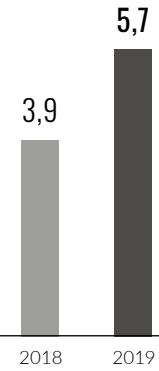
Zum 31. Dezember 2019 umfasste das Segment Assets under Management im Wert von 5,7 Mrd. Euro (zusammengefasste Werte der vorherigen Segmente per 31. Dezember 2018: 3,9 Mrd. Euro).

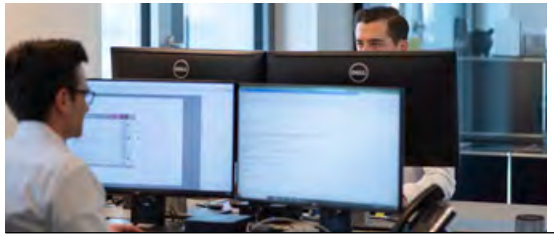
➲ Starker Wachstumssprung im institutionellen Geschäft

2019 konnten wir unsere Wachstumsstrategie für das institutionelle Segment sehr effektiv vorantreiben. Die Integration der GEG und ein starkes Transaktionsgeschäft steigerten das betreute Vermögen um 46 % auf 5,7 Mrd. Euro. Die Office-Spezialfonds-Reihe wurde um den DIC Office Balance VI erweitert (der 2020 in die Vermarktung geht); zusätzlich wurde ein neuer Spezialfonds mit dem Fokus auf Infrastruktur-Immobilien aufgelegt. Insgesamt wurden für den Ausbau des Institutional Business im Geschäftsjahr 16 Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.581 Mio. Euro erworben, davon rund 761 Mio. Euro über die per Ende Juni eingegliederte GEG. Von den 16 neu erworbenen Immobilien sind 12 mit einem Volumen von 973 Mio. Euro bis Ende des Geschäftsjahres in unser betreutes Vermögen übergegangen.

Für unsere institutionellen Investoren strukturieren und managen wir im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Investmentprodukte mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro





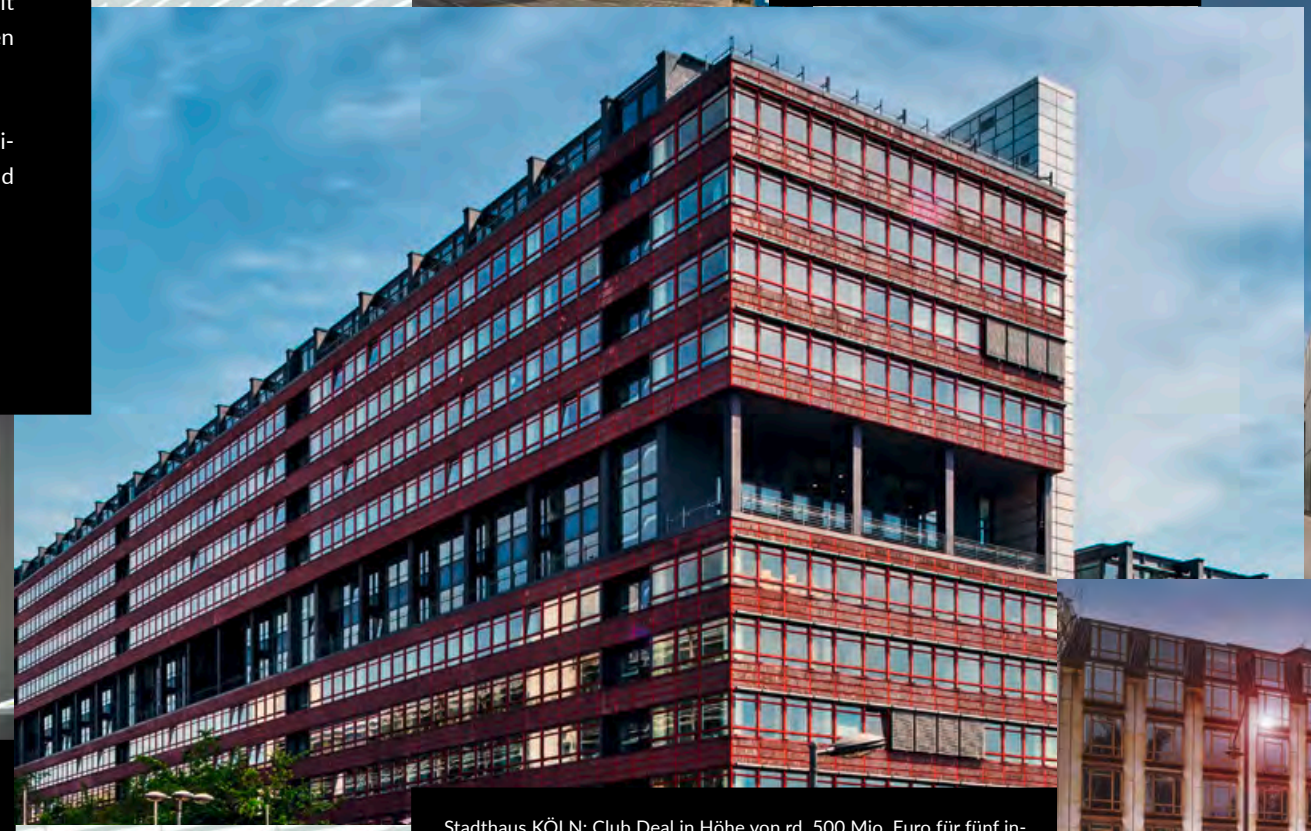
AUSBAU DER PLATTORM IM INSTITUTIONAL BUSINESS

Unser Institutional Business haben wir 2019 mit der Akquisition von Objekten im Gesamtvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro weiter ausgebaut.

Zum Stichtag umfasste der Bereich 87 Immobilien (Vorjahr: 77) mit einem Marktwert von rund 5,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,9 Mrd. Euro).

FRANKFURT, Palazzo Fiorentino: eine Premium-Immobilie, die vollständig an das Bankhaus Metzler vermietet ist. Das Objekt wurde für den Manage-to-Core-Fonds GEG Deutschland Value I erworben

HAMBURG, Hauptquartier des ILS (Institut für Lernsysteme); Objekt für den Fonds GEG Public Infrastructure I



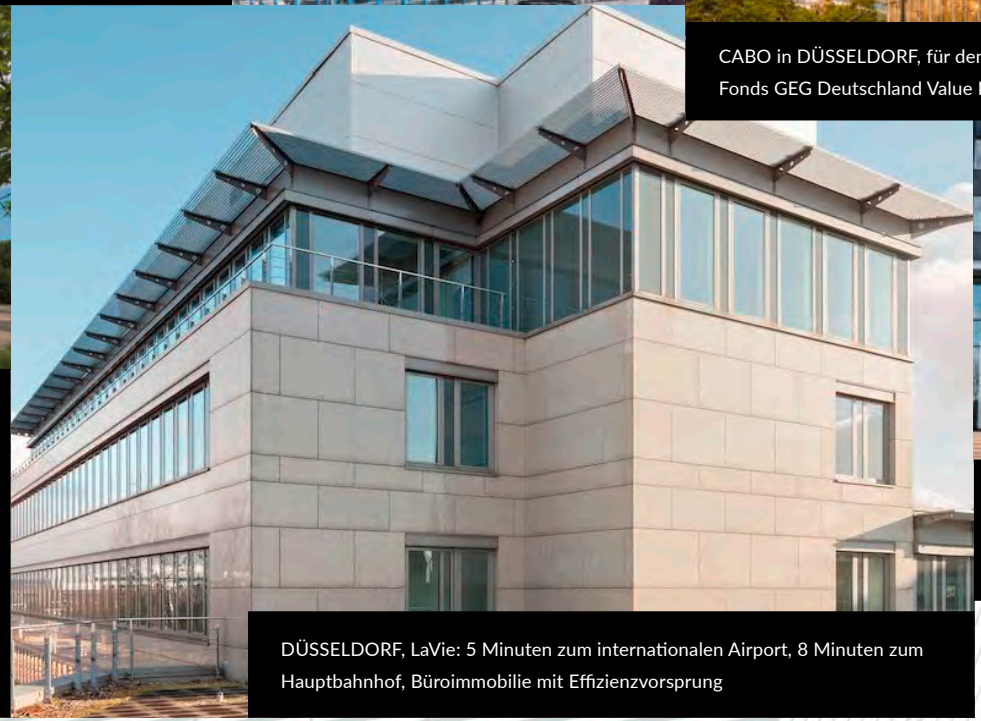
Stadthaus KÖLN: Club Deal in Höhe von rd. 500 Mio. Euro für fünf institutionelle Investoren. Die Immobilie ist langfristig an die Stadt Köln vermietet, die hier einen Teil der Stadtverwaltung untergebracht hat

Landmark-Objekt in BOCHUM: Core-Büroimmobilie für den Spezialfonds GEG Public Infrastructure I

MÜNCHEN, Mode-Orderzentrum: eine exklusive Immobilie für Showrooms namhafter Modemarken mit optimaler Infrastruktur-Anbindung am wirtschaftsstarken Standort München

CABO in DÜSSELDORF, für den Manage-to-Core-Fonds GEG Deutschland Value I

BREMEN, Multi-Tenant-Büroensemble: Repositionierung mit hohem Value-Add-Potenzial



DÜSSELDORF, LaVie: 5 Minuten zum internationalen Airport, 8 Minuten zum Hauptbahnhof, Büroimmobilie mit Effizienzvorsprung

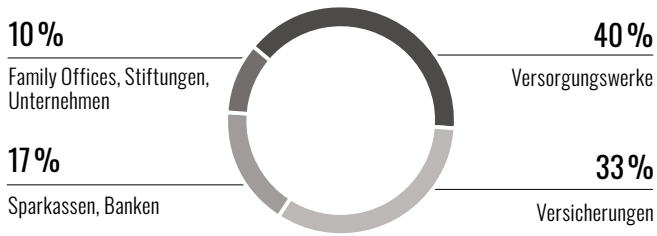
BAD HOMBURG, Bürogebäude für den Fonds DIC Office Balance V. Standort mit Stärken für die Pharmabranche

Ankäufe untermauern Wachstumsstrategie

Für den Fonds DIC Office Balance V erwarben wir im Februar zu Gesamtinvestitionskosten von rund 19,5 Mio. Euro die hauptsächlich an die Uni Dresden vermietete Büroimmobilie Falkenbrunnen in der sächsischen Landeshauptstadt. Über die GEG kamen mehrere großvolumige Immobilien in zentralen Lagen hinzu: im Februar das CABO in Düsseldorf für 56,6 Mio. Euro sowie ein zu 100 % von der Deutschen Bahn genutztes Objekt in Mainz am Rheinufer für 85,6 Mio. Euro, im April das Berliner Pressehaus am Alexanderplatz – ein Ensemble aus revitalisiertem Hochhaus und projektiertem Erweiterungsbau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 367,1 Mio. Euro – und im Juni das HELIO in Augsburg, ein vollvermietetes Objekt in erstklassiger Zentrumslage für 111,6 Mio. Euro. Ebenfalls im Juni kam für 50,9 Mio. Euro das Bürohaus Palazzo Fiorentino in Frankfurt-Sachsenhausen hinzu, das komplett an das Bankhaus Metzler vermietet ist. Zeitgleich fand der Erwerb der vollvermieteten Fashion Mall Munich in der Parkstadt Schwabing in München für ein Gesamtinvestitionsvolumen von 88,7 Mio. Euro statt.

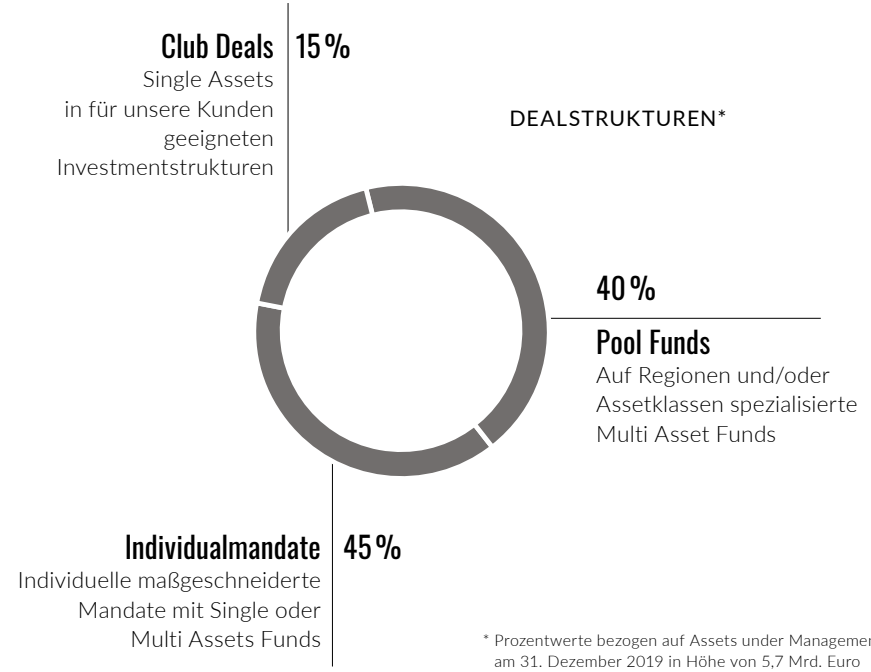
Im zweiten Halbjahr hat das gemeinsam agierende Transaktionsteam von DIC und GEG die Ankaufserfolge mit gesteigerter Dynamik ausbauen können. Für den Spezialfonds DIC Office Balance V wurde im August ein Büroensemble in Bremen mit zwei Multi-Tenant-Bürogebäuden angekauft; der Kaufpreis belief sich auf rund 31 Mio. Euro. Die Immobilie „Am Brill“ bietet einen stabilen Cashflow und mittelfristig weiteres Potenzial. Der Bürokomplex „Am Wall“ wird von uns modernisiert und im Bremer Büromarkt repositioniert. Im Oktober markierte das neu erworbene Objekt LaVie in Düsseldorf den Startpunkt für die Auflage eines neuen Bürofonds, des DIC Office Balance VI. Zeitgleich wurde für den Fonds GEG Public Infrastructure I eine vollvermietete Büroimmobilie in Hamburg angekauft, die vom renommierten Fernlehrinstitut ILS (Institut für Lernsysteme) als Hauptquartier genutzt wird. Die zwei Zukäufe beliefen sich zusammen auf 81 Mio. Euro. Anfang November wurde für rund 59 Mio. Euro eine Multi-Tenant-Immobilie in Bad Homburg für den DIC Office Balance V erworben. Für den offenen Spezialfonds GEG Public Infrastructure I wurde zudem eine Core-Büroimmobilie in Bochum für rund 27 Mio. Euro akquiriert. Anfang Dezember wurde im Rahmen eines Club Deals für fünf institutionelle Investoren der Kaufvertrag für das Stadthaus Köln in unmittelbarer Nachbarschaft zur Lanxess-Arena und zum ICE-Bahnhof Köln-Deutz beurkundet; die Gesamtinvestitionskosten lagen bei über 500 Mio. Euro. Das Stadthaus ist vollständig und langfristig an die Stadt Köln vermietet, die die über 100.000 qm für fünf Dezernate der Stadtverwaltung nutzt.

INVESTITIONSPARTNER*

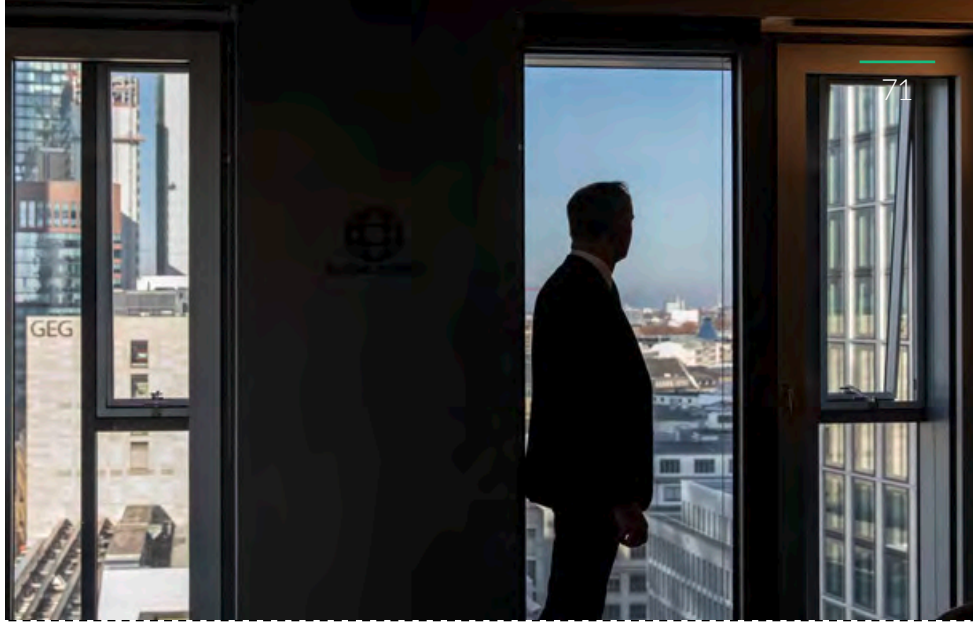


* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2019 in Höhe von 5,7 Mrd. Euro

DEALSTRUKTUREN*



* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2019 in Höhe von 5,7 Mrd. Euro



Verkäufe nach erfolgreichem aktivem Management

Im Einklang mit der Anlagestrategie wurden drei Immobilien aus den Portfolien der Office-Balance-Fonds I und II nach deutlicher Wertsteigerung durch das aktive Assetmanagement weiterplatziert. Das Verkaufsvolumen betrug insgesamt rund 132 Mio. Euro.

Managementerträge um 87 % gewachsen

Mit der Plattformerweiterung und dem starken Transaktionsgeschäft ist unsere Strategie zum dynamischen Ausbau des institutionellen Geschäfts im laufenden Jahr sehr effektiv vorangetrieben worden. Die im Geschäftsjahr erzielten Managementerträge von 62,9 Mio. Euro entsprechen einem Plus von 87 % gegenüber dem Vorjahr.

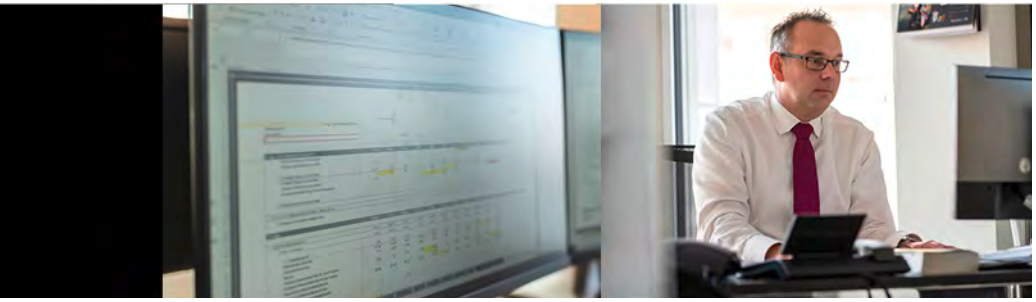
Zur Struktur der Managementerträge siehe Seite 76 des Abschnitts Umsatz- und Ertragslage.

Projektentwicklung MainTor: Fertigstellung des WINX-Hochaus

Das sechste und zugleich letzte Teilprojekt WINX mit rund 42.000 qm auf dem MainTor-Areal befindet sich aktuell in der Fertigstellung. Nahezu alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen sind unter Vertrag gebracht worden. Mit der Fertigstellung und Übergabe an den Endinvestor im Laufe des Jahres, schließen wir die Beteiligung an der Großprojektentwicklung vollständig ab und konzentrieren uns verstärkt auf Refurbishments im Commercial Portfolio und auf die Repositionierung von Landmark-Immobilien für Dritte im Institutional Business.

Auflösung TLG-Beteiligung

Im ersten Halbjahr 2019 wurde planmäßig der Verkauf der TLG-Beteiligung vollzogen und das Engagement beendet. Die Erlöse hieraus von insgesamt rund 376 Mio. Euro haben wir effektiv zur Finanzierung des Ausbaus unserer eigenen Management-Plattform eingesetzt. Die vereinnahmte Dividende hat mit 12,9 Mio. Euro zum letzten Mal zu den Beteiligungserträgen und zum FFO des Geschäftsjahres beigetragen.



FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- **FFO steigt um 40 % auf die Rekordhöhe von 95,0 Mio. Euro**
- **Wachstum lässt Bruttomieteinnahmen auf 101,9 Mio. Euro steigen, ein Plus von 2 % gegenüber dem Vorjahreswert**
- **Erträge aus Immobilienmanagement mit 62,9 Mio. Euro auch durch den GEG-Erwerb fast verdoppelt (+87 %)**
- **Gewinne aus Immobilienverkauf steigen um 117 % auf 40,5 Mio. Euro**
- **Konzernergebnis steigt um 70 % auf 80,7 Mio. Euro**

Die DIC Asset AG hat ihren Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2019 deutlich intensiviert. Die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen der im Juni erworbenen GEG Gruppe beeinflusst. Insbesondere die Erträge aus Immobilienmanagement und die operativen Aufwendungen sind hiervon betroffen. Folglich sind die Aufwendungen und Erträge der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

➲ Entwicklung der Erträge

Die Gesamterträge wurden im Geschäftsjahr 2019 um 50 % bzw. 122,7 Mio. Euro auf 364,3 Mio. Euro gesteigert (2018: 241,6 Mio. Euro). Zu dieser starken Umsatzsteigerung trugen beide Ertragssäulen Commercial Portfolio und Institutional Business bei.

➲ FFO signifikant um 40 % auf 95,0 Mio. Euro gesteigert

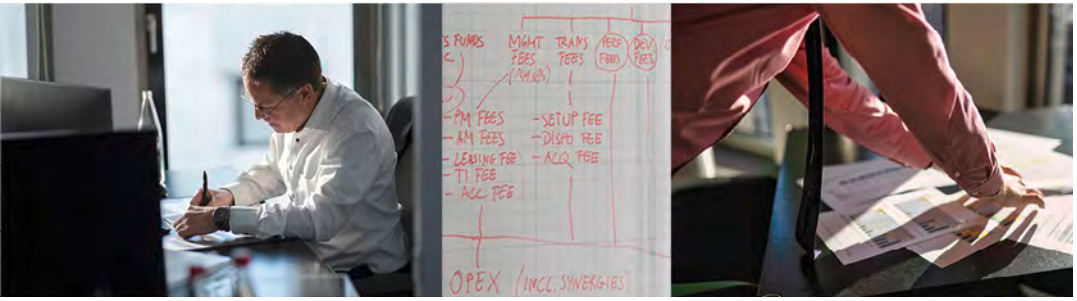
Der FFO erhöhte sich auch aufgrund des Erwerbs der GEG Gruppe im Juni des Geschäftsjahres um 40 % auf 95,0 Mio. Euro (Vorjahr: 68,0 Mio. Euro). Zu dem Anstieg um 40 % trugen neben der deutlichen Steigerung der Erträge aus dem Immobilienmanagement und höherer Brutto- bzw. Nettomieten auch die Optimierung der Finanzstruktur bei. Das Zinsergebnis verbesserte sich mit -32,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Mio. Euro

(2018: -36,8 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die vorteilhafteren Finanzierungskonditionen der neu aufgenommenen Immobilienfinanzierungen sowie der Schuldscheindarlehen zurückzuführen. Während die Anleihe 14/19 mit einem Volumen von 175 Mio. Euro und einem Coupon von 4,625 % im September 2019 zurückgezahlt wurde, haben wir im zweiten Halbjahr Schuldscheindarlehen im Gesamtvolumen von 180 Mio. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,55 % platziert. Insgesamt konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzschulden von 2,5 % um 50 Basispunkte auf 2,0 % gesenkt und so die Zinsaufwendungen reduziert werden.

Der FFO je Aktie stieg 2019 bei einer um 1.755.408 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl um 36 % auf 1,32 Euro, nach 0,97 Euro im Vorjahr.

➲ Konzernergebnis 70 % über Vorjahr

Das Konzernergebnis erhöhte sich deutlich um 70 % auf 80,7 Mio. Euro (2018: 47,6 Mio. Euro). Neben dem insgesamt gestiegenen operativen Ergebnis trugen vor allem auch höhere Verkaufsgewinne zum Anstieg bei. Je Aktie stieg das Ergebnis 2019 bei einer um 1.755.408 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl um 66 % auf 1,13 Euro (2018: 0,68 Euro).



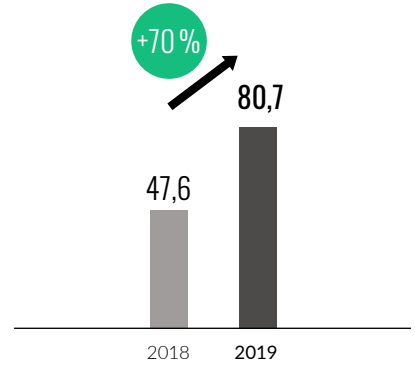
ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. EUR	2019	2018	
Bruttomieteinnahmen	**101,9**	100,2	+2%
Erlöse aus Verkäufen	**176,0**	86,8	>100 %
Erträge aus Immobilienmanagement	**62,9**	33,6	+87 %
Sonstige Erträge	**23,5**	21,0	+12 %
Gesamterträge	**364,3**	241,6	+51 %

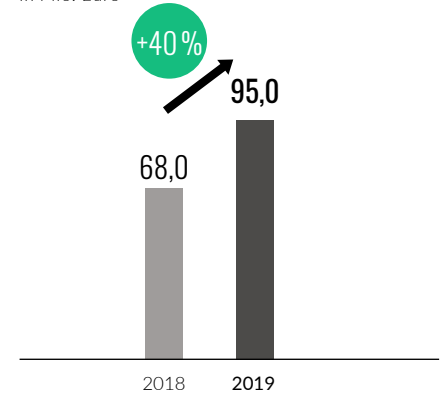
ZINSERGEBNIS

in Mio. EUR	2019	2018	Δ
Zinserträge	**10,3**	9,3	11 %
Zinsaufwendungen	**-42,7**	-46,1	-9 %
Zinsergebnis	**-32,4**	-36,8	12 %

KONZERNERGEBNIS
in Mio. Euro



FFO
in Mio. Euro



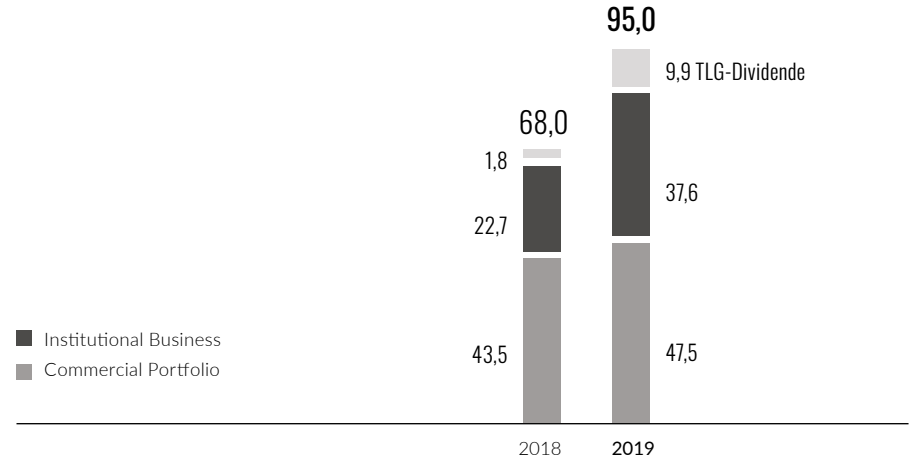
NEUSTRUKTURIERUNG DER SEGMENTE

Im Zuge der GEG-Transaktion haben wir unsere Geschäftssegmente neu strukturiert, vereinfacht und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das wie bisher unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unser bisheriges Segment Funds mit dem Geschäft der GEG zusammen. In der Spalte TLG-Dividende stellen wir den Effekt aus unserer ehemaligen Beteiligung an der TLG dar, den wir keinem Segment zugeordnet haben. Mit Abschluss des Paketverkaufs der Anteile an der TLG Immobilien AG im ersten Halbjahr 2019 haben wir unser Engagement an der TLG Immobilien AG beendet und alle Effekte im zweiten Quartal 2019 einfließen lassen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Im Folgenden stellen wir die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres der einzelnen Segmente dar.

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business			[TLG-Dividende]		
in Mio. Euro	**2019**	2018	Δ	**2019**	2018	Δ	**2019**	2018	Δ	**2019**	2018	Δ
Nettomieteinnahmen	**87,9**	84,7	4%	**87,9**	84,7	4%						
Verwaltungsaufwand	**-17,9**	-12,1	48%	**-4,9**	-5,1	-4%	**-12,5**	-6,4	95%	**-0,5**	-0,6	-17%
Personalaufwand	**-27,9**	-18,2	53%	**-7,9**	-7,6	4%	**-19,0**	-9,7	96%	**-1,0**	-0,9	11%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	**0,6**	-0,1	>100%	**1,0**	-0,1	>100%	**-0,4**	0,0	>100%	**0,0**	0,0	0%
Erträge aus Immobilienmanagement	**62,9**	33,6	87%				**62,9**	33,6	87%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	**18,3**	15,8	16%				**5,4**	5,6	-4%	**12,9**	10,2	26%
Zinsergebnis	**-32,4**	-36,8	12%	**-28,6**	-28,5	0%	**-2,2**	-1,4	-57%	**-1,6**	-6,9	77%
Sonstige Bereinigungen*	**3,5**	1,1	>100%	**0,0**	0,3	>100%	**3,4**	0,8	>100%	**0,1**	0,0	0%
Funds from Operations	**95,0**	68,0	40%	**47,5**	43,5	9%	**37,6**	22,7	66%	**9,9**	1,8	>100%

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
– Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 2.090 (Vj.: TEUR 1.152)
– Verwaltungs- und Personalkosten i.H.v. TEUR 1.325 (Vj.: 0)

COMMERCIAL PORTFOLIO

➲ Mieteinnahmen steigen und übertreffen erneut die Erwartungen

Die Bruttomieteinnahmen stiegen im Jahresvergleich um 2 % auf 101,9 Mio. Euro (2018: 100,2 Mio. Euro) und lagen damit über der zu Jahresbeginn abgegebenen Prognose von 98–100 Mio. Euro. Dieses gute Ergebnis ist insbesondere auf das erfolgreiche Assetmanagement zurückzuführen, das unsere annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand zum Bilanzstichtag like-for-like um 2,0 % steigern konnte. Daneben haben höhere Bruttomieteinnahmen als prognostiziert, durch spätere Abgänge von Verkäufen und frühere Zugänge von Ankäufen, zu dem Übertreffen der Erwartungen beigetragen. Die Nettomieteinnahmen stiegen aufgrund geringerer Immobilienbezogener Kosten – insbesondere Leerstandskosten – stärker als die Bruttomieteinnahmen um 4 % auf 87,9 Mio. Euro (2018: 84,7 Mio. Euro).

➲ Deutlich gesteigerte Verkaufserlöse und -gewinne

In 2019 haben wir im Zuge der weiteren strategischen Optimierung des Portfolios und zur Realisierung attraktiver Marktchancen die Verkaufsaktivitäten aus dem Commercial Portfolio insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutlich intensiviert. Die Nettoerlöse aus Verkäufen verdoppelten sich dabei auf 176,0 Mio. Euro (2018: 86,8 Mio. Euro).

Die Verkaufsgewinne erhöhten sich noch stärker um 117 % auf 40,5 Mio. Euro (2018: 18,6 Mio. Euro). Folglich konnten wir unsere Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) im Jahresvergleich erneut steigern, von rund 21 % in 2018 auf rund 23 % in 2019.

➲ Operative Kostenquote bei 12,6 %

Die Verwaltungskosten im Commercial Portfolio waren mit 4,9 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. Euro geringer (2018: 5,1 Mio. Euro). Dagegen sind die Personalkosten im Commercial Portfolio geringfügig um 0,3 Mio. Euro auf 7,9 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2018: 7,6 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten zu Bruttomieteinahmen) blieb somit mit 12,6 % auf vergleichbarem Niveau des Vorjahres.

➲ Zinsergebnis stabil

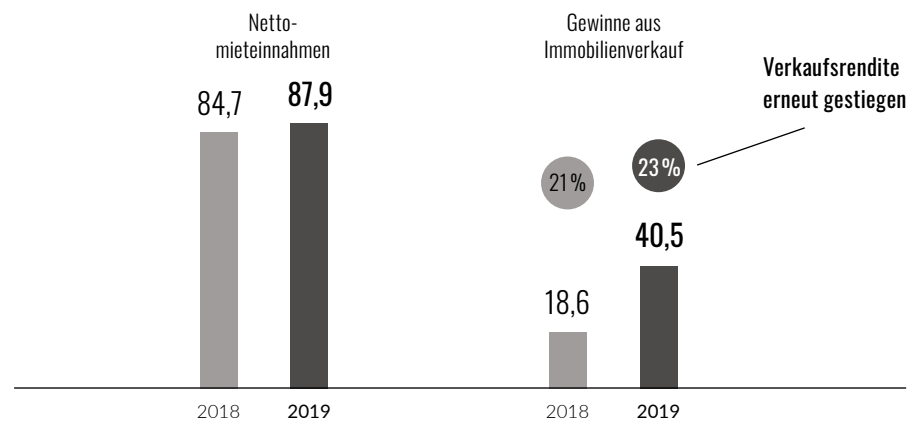
Das Zinsergebnis des Segments blieb trotz des 12 %igen Wachstums der Assets under Management mit -28,6 Mio. Euro stabil (2018: -28,5 Mio. Euro). Einerseits haben wir die Finanzierungskonditionen verbessert wozu im Wesentlichen die Ablösung der Anleihe

FFO-BEITRAG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

	Gesamt			Commercial Portfolio		
in Mio. Euro	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Nettomieteinnahmen	87,9	84,7	4%	87,9	84,7	4%
Verwaltungsaufwand	-17,9	-12,1	48%	-4,9	-5,1	-4%
Personalaufwand	-27,9	-18,2	53%	-7,9	-7,6	4%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,6	-0,1	>100%	1,0	-0,1	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	62,9	33,6	87%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,3	15,8	16%			
Zinsergebnis	-32,4	-36,8	12%	-28,6	-28,5	0%
Sonstige Bereinigungen	3,5	1,1	>100%	0,0	0,3	>100%
Funds from Operations	95,0	68,0	40%	47,5	43,5	9%

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mio. Euro



14/19 mit einem Coupon von 4,625 % im September dieses Jahres und die Ablösung von Darlehen durch Verkäufe beitrugen. Andererseits haben wir in 2019 erstmalig Schuldscheindarlehen in einem Volumen von insgesamt 180,0 Mio. Euro begeben zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,55 % bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 4,8 Jahren zum Jahresende und günstige Ankaufsfinanzierungen realisiert.

➲ FFO-Beitrag um 10 % durch Wachstum gesteigert

Insgesamt hat sich der FFO-Beitrag des Segments um 4,0 Mio. Euro bzw. 9 % auf 47,5 Mio. Euro (2018: 43,5 Mio. Euro) erhöht, was im Wesentlichen an den um 1,7 Mio. Euro höheren Bruttomieteinnahmen bzw. 3,2 Mio. Euro höheren Nettomieteinnahmen lag und damit den Wachstumstrend des Commercial Portfolios bestätigt. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 47 % (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen).

FFO-BEITRAG DES INSTITUTIONAL BUSINESS

	Gesamt			Institutional Business		
in Mio. Euro	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Nettomieteinnahmen	87,9	84,7	4%			
Verwaltungsaufwand	-17,9	-12,1	48%	-12,5	-6,4	95%
Personalaufwand	-27,9	-18,2	53%	-19,0	-9,7	96%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,6	-0,1	>100%	-0,4	0,0	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	62,9	33,6	87%	62,9	33,6	87%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,3	15,8	16%	5,4	5,6	-4%
Zinsergebnis	-32,4	-36,8	12%	-2,2	-1,4	-57%
Sonstige Bereinigungen	3,5	1,1	>100%	3,4	0,8	>100%
Funds from Operations	95,0	68,0	40%	37,6	22,7	66%

INSTITUTIONAL BUSINESS

Durch den Erwerb der GEG und der damit verbundenen Zusammenführung unserer bisherigen Segmente Funds und Other Investments mit dem Asset- und Investmentmanagement Geschäft der GEG sind die Zahlen in diesem Segment nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.

➲ Signifikanter Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge

Mit dem Erwerb der GEG und dem Anstieg der Assets under Management im Institutional Business von 3,9 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro wurden die Erträge aus Immobilienmanagement signifikant um 87 % auf 62,9 Mio. Euro gesteigert (2018: 33,6 Mio. Euro).

Zum einen stiegen die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Development proportional zum Anstieg der Assets under Management um 62 % auf 21,0 Mio. Euro (2018: 13,0 Mio. Euro). Zum Anderen haben wir Ende des Jahres zwei Objektverkäufe aus dem Sondervermögen DIC Office Balance I realisiert, die zu hohen transaktionsbezogenen Fees führten. Daneben haben wir im Zuge unserer Bestandsentwicklungen signifikante performanceabhängige Erlöse erzielt sowie erneut Strukturierungsgebühren für neu aufgelegte Investmentvehikel realisiert. Insgesamt sind die Transaktions- und Performance-

ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT

in Mio. Euro

Fees (Fees für An- und Verkäufe, für das Setup und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Zielrenditen durch erfolgreiches Immobilienmanagement) insbesondere durch die hervorragende Arbeit unserer Investment-Teams, die im Institutional Business ein Transaktionsvolumen von rund 1,7 Mrd. Euro unter Vertrag brachten, auf 41,9 Mio. Euro gestiegen und haben sich somit mehr als verdoppelt (2018: 20,6 Mio. Euro).

➲ Zusätzliche Beteiligungserträge im Institutional Business

Neben den Immobilienmanagement-Erträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office Balance Reihe. Diese lagen 2019 mit 5,4 Mio. Euro auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (2018: 5,6 Mio. Euro).

➲ Operative Kosten durch Wachstumskurs beeinflusst

Im stark gewachsenen Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten bedingt durch den GEG-Erwerb auf 31,5 Mio. Euro (2018: 16,1 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich durch die Integration der GEG-Teams auf 19,0 Mio. Euro (2018: 9,7 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management sowie transaktionsbedingter Kosten auf 12,5 Mio. Euro (2018: 6,4 Mio. Euro).

➲ Zinsergebnis reflektiert gewachsenes Segment

Das Zinsergebnis betrug -2,2 Mio. Euro und stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der durch den GEG-Erwerb hinzu gekommenen Anteilen an Investmentvehikeln an (2018: -1,3 Mio. Euro).

➲ FFO-Beitrag um 66 % gestiegen

Die auch durch den GEG-Erwerb gestiegenen Immobilienmanagement Erträge sind insbesondere für den signifikanten Anstieg des FFO-Beitrages des Segments verantwortlich, die zudem die gestiegenen operativen Kosten überkompensierten. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 55 % (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

TLG-DIVIDENDE

Aus der Beteiligung an der TLG Immobilien AG, von der wir uns im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres getrennt haben, erzielten wir Beteiligungserträge in Höhe von 12,9 Mio. Euro. Nach Abzug von operativen und Finanzierungsaufwendungen betrug der FFO-Beitrag 9,9 Mio. Euro. Die für das eigene Wachstum freigesetzten Mittel aus dem Verkauf in Höhe von insgesamt rund 376 Mio. Euro haben wir unverzüglich reinvestiert und den Immobilien-Investment- und -Assetmanager GEG erworben, der das geplante Wachstum des Segments Institutional Business beschleunigt.

FFO-BEITRAG DER TLG-DIVIDENDE

	Gesamt			[TLG-Dividende]		
in Mio. Euro	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Nettomieteinnahmen	87,9	84,7	4%			
Verwaltungsaufwand	-17,9	-12,1	48%	-0,5	-0,6	-17%
Personalaufwand	-27,9	-18,2	53%	-1,0	-0,9	11%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,6	-0,1	>100%	0,0	0,0	0%
Erträge aus Immobilienmanagement	62,9	33,6	87%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,3	15,8	16%	12,9	10,2	26%
Zinsergebnis	-32,4	-36,8	12%	-1,6	-6,9	77%
Sonstige Bereinigungen	3,5	1,1	>100%	0,1	0,0	0%
Funds from Operations	95,0	68,0	40%	9,9	1,8	>100%

FINANZLAGE

- **Erweiterung der Finanzierungsstruktur**
- **Schuldscheindarlehen über 180 Mio. Euro mit durchschnittlichem Kupon von 1,55 % platziert**
- **Erstmalig Commercial-Paper-Programm mit einem Volumen von maximal 300 Mio. aufgelegt**
- **LtV um 530 Basispunkte auf 47,8 % gesenkt**
- **Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten um 50 bp auf 2,0 % reduziert**
- **91 % der Finanzierungen sind festverzinslich**
- **Rückzahlung der Anleihe 14/19 in Höhe von 175 Mio. Euro mit einem Kupon von 4,625 % p.a. planmäßig im September erfolgt**

➲ Erweitertes 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 den Schuldscheinmarkt sowie ein Commercial-Paper-Programm 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 erfolgten 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.

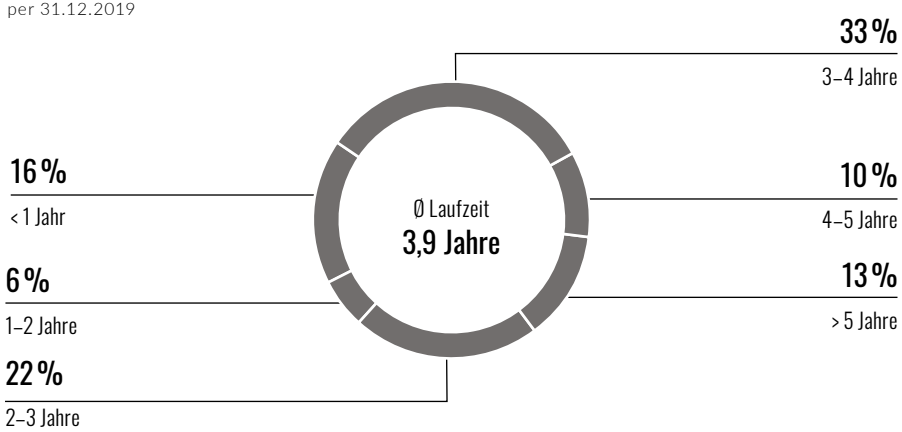
Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unser Segment Institutional Business haben wir 2019 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.705 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 1.099 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2019

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	184
Rückführung Darlehen	207
Begebung Schuldscheindarlehen	180
Launch Commercial Paper Programm	40
Rückzahlung Anleihe	175

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2019 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.547,2 Mio. Euro um 66,1 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (64 %) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (21 %), den in 2019 erstmals ausgegebenen Schuldscheindarlehen (12 %) und dem Commercial-Paper-Programm (3 %). Über alle Segmente wurden 2019 Darlehensrückführungen in Höhe von 500,3 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rund 190,9 Mio. Euro .

LAUFZEIT SCHULDEN
per 31.12.2019



➲ Restlaufzeiten durch Neuemission und Rückzahlung von Anleihen weiterhin auf komfortablen Niveau

Im Juli 2019 haben wir uns erstmals dem deutschen Schuldscheinmarkt bedient und Schuldscheindarlehen von 150,0 Mio. und Laufzeitbändern von 3 bis 11 Jahren platziert. Im zweiten Halbjahr haben wir mit zwei weiteren Tranchen das Gesamtvolumen auf 180,0 Mio. Euro erhöht.

Im September haben wir planmäßig die 2014 aufgelegte und zwischenzeitlich auf 175,0 Mio. Euro aufgestockte Anleihe 14/19 mit einer Verzinsung von 4,625 % zurückgezahlt.

Dadurch blieb die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden stabil. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen betrug unverändert zum Vorjahr per Ende Dezember 2019 3,9 Jahre. Rund 84 % aller Finanzierungen ist mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

Um unserem dynamischen und von Schnelligkeit lebenden Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem wir bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig abrufen können. Zum Jahresende haben wir hiervon 40 Mio. Euro abgerufen. Zusätzlich habe wir mit einer deutschen Großbank über eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. verhandelt. Diese ist aktuell ungezogen und ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar.

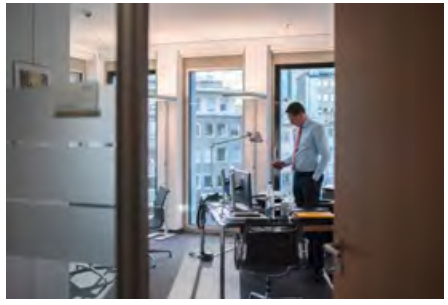
➲ Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 91 % ist die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 9 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➲ Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten um 50bp gesenkt

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2019 bei 2,0 % und ist somit um 50 Basispunkte niedriger als im Vorjahr (Vorjahr: 2,5 %).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist aufgrund des signifikant gestiegenen EBITDA sowie des verbesserten Zinsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 176 Basispunkte auf 509 % gestiegen (2018: 333 %).



LOAN TO VALUE (LTV)

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Vermögenswerte		
Marktwert Immobilien gesamt	1.900.017	1.696.772
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	130.710	512.154
Geschäfts- oder Firmenwert	177.892	0
Dienstleistungsverträge	40.795	0
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	130.529	139.588
Marktwert Vermögen (Value)	**2.379.943**	**2.348.514**
Verbindlichkeiten		
langfristige Bankverbindlichkeiten	967.374	857.601
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	178.856	125.681
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	16.582	16.104
Unternehmensanleihe	324.896	497.823
Sonstige Verbindlichkeiten	0	37.591
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	-351.236	-286.903
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	**1.136.472**	**1.247.897**
LTV**	**47,8%**	**53,1%**

* enthält Anteile an assoziierten Unternehmen und Beteiligungen
** bereinigt um Warehousing

➲ LtV um 530 Basispunkte auf 47,8 % gesenkt

Aufgrund gestiegener Marktwerte unsere Immobilien im Commercial Portfolios (bereinigt um An- und Verkäufe um +7 %) und unserer optimierten Finanzierungsstruktur haben wir den LtV bereinigt um Warehousing um 530 Basispunkte auf 47,8 % gesenkt (2018: 53,1 %).

➲ Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Die DIC Asset AG hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants 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 155 zu finden.

➲ 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 täglichen 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 2019 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2019 betrug die freie Liquidität 306,9 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 77,3 Mio. Euro zur Verfügung.

➲ Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Finanzierungen 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, der erstmaligen Begebung von Schuldscheindarlehen und der Rückzahlung einer Unternehmensanleihe. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit hat den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit deutlich überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Mittelzufluss von 50,4 Mio. Euro (Vorjahr: 84,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist insbesondere aufgrund der sehr positiven Entwicklung der Erlöse im Institutional Business gestiegen und spiegelt die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft wieder. Dem stehen aufgrund der erfolgreichen Ergebnisse der vergangenen Jahre gestiegene Steuerzahlungen gegenüber. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist insgesamt um 2,9 Mio. Euro auf 64,8 Mio. gestiegen (Vorjahr: 61,9 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen durch unsere in 2019 getätigten Investitionen in Immobilen und den Erwerb der GEG geprägt, die unseren Wachstumskurs in beiden Segmenten bestätigen. Der Mittelabfluss für erworbene Immobilien betrug -254,7 Mio. Euro, weitere Investitionen in unsere Bestandsimmobilien -49,0 Mio. Euro und für den Erwerb der GEG flossen Barmittel in Höhe von -222,2 Mio. Euro ab. Mittelzuflüsse konnten im Rahmen des Verkaufs unserer Aktien an der TLG Immobilien AG sowie der erhaltenen Dividende in Höhe von 326,7 Mio. Euro im Geschäftsjahr generiert werden. Darüber hinaus erzielten wir mit erfolgreichen Verkäufen einen Mittelzufluss von 176,0 Mio. Euro. Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -15,2 Mio. Euro aus (2018: +24,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war in 2019 durch sich gegenseitig fast vollständig aufhebende Effekte geprägt und zeigte zum Jahresende einen Mittelzufluss von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr Mittelabfluss -1,8 Mio. Euro). Die erstmalige Ausgabe von Schuldscheindarlehen führte insgesamt zu einem Mittelzufluss von 180,0 Mio. Euro. Zur kurzfristigen Finanzierung haben wir ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt aus dem 40,0 Mio. Euro in 2019 zuflossen. Die Aufnahme von Darlehen für erworbene Immobilien betrug 184,1 Mio. Euro. Rückführungen aufgrund von Objektverkäufen führten im Geschäftsjahr zu einem Mittelabfluss von -206,9 Mio. Euro. Die Rückzahlung der 2014 ausgegebenen und zwischenzeitlich auf 175,0 Mio. Euro aufgestockten Anleihe führte ebenfalls zu einem Mittelabfluss. Für die Zahlung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Insbesondere aufgrund des Erwerbs der GEG sind 13,9 Mio. Euro erwerbsbedingt dem Finanzmittelbestand zugeführt worden. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 64,3 Mio. Euro auf 351,2 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	**2019**	2018
Konzernergebnis	**80,7**	47,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**64,8**	61,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-15,2**	24,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**0,8**	-1,8
Zahlungswirksame Veränderungen	**50,4**	84,5
Erwerbsbedingter Zugang	**13,9**	0,4
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	**351,2**	286,9

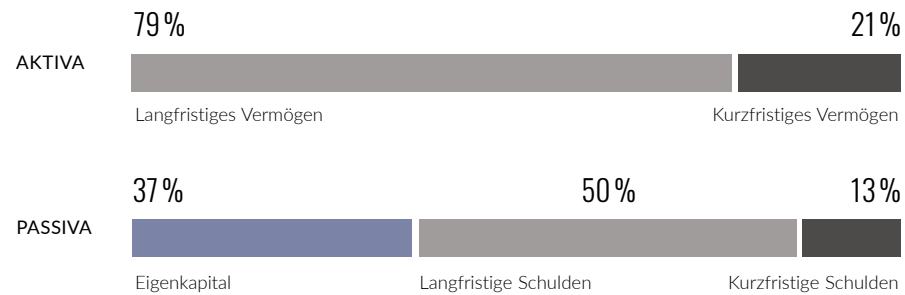
VERMÖGENSLAGE

- **Immobilienvermögen um 11 % auf 1.623,0 Mio. Euro gewachsen**
- **EPRA-Net Asset Value auf 1.244,2 Mio. Euro erhöht (+15 %)**
- **Adjusted NAV erreicht 22,26 Euro je Aktie**
- **Hohe Akzeptanz der Aktiendividende stärkt Eigenkapital**
- **Bilanzielles Eigenkapital um 72,9 Mio. Euro gestiegen (+8 %)**
- **EK-Quote von 36,0 % auf 36,5 % erhöht**

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen beeinflusst durch den Ankauf der GEG-Gruppe, den Ankauf von weiteren Objekten für das Commercial Portfolio, der Veräußerung der Anteile an der TLG Immobilien AG sowie den Zahlungseingängen aus der Begebung unserer Schuldscheindarlehen. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio erhöhte sich um insgesamt 11 %, resultierend aus dem positiven Saldo von An- und Verkäufen und spiegelt den eingeschlagenen Wachstumskurs im Commercial Portfolio wieder. Darüber hinaus hat die Eigenkapitalstärkung durch die Aktiendividende die Vermögenslage positiv beeinflusst. Der EPRA-Net Asset Value erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf 1.244,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.085,8 Mio. Euro). Der um den Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business angepasste Net Asset Value (Adjusted NAV) lag zum Jahresende 2019 bei 22,26 Euro je Aktie (Vorjahr: 18,76 Euro je Aktie).

Der Erwerb der GEG-Gruppe hat insbesondere die Positionen Geschäfts- und Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte, Beteiligungen, Sonstige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand beeinflusst. Eine Vergleichbarkeit mit der Vorperiode ist hierdurch nur eingeschränkt möglich.

BILANZSTRUKTUR



➲ Bilanzierung zu 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 2019 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

➲ Bilanzsumme durch Wachstum erhöht

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2019 mit 2.657,4 Mio. Euro um 167,4 Mio. Euro (7 %) über dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2019 einen Buchwert von 1.623,0 Mio. Euro gegenüber 1.459,0 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 164,0 Mio. Euro (+11 %) geht im Wesentlichen auf Zugänge durch Ankäufe zurück, die unsere Verkäufe zur Optimierung des Portfolios deutlich überkompensierten.

Aufgrund des Erwerbs der GEG-Gruppe weist die Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 177,9 Mio. Euro aus.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich aufgrund von transaktionsbedingten Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen, insbesondere im DIC Office Balance I sowie unserer MSREF-Joint Ventures, von 87,0 Mio. Euro auf 71,2 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkten sich die positiven Ergebnisbeiträge aus unseren Fonds sowie weiterer Investitionen in unser Institutional Business aus. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 1.581,3 Mio. Euro für das Segment Institutional Business, einschließlich der erworbenen GEG-Gruppe, vorgenommen. Aufgrund von Teilrückführungen im Geschäftsjahr sind die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen um 10,7 Mio. Euro auf 119,5 Mio. Euro zurückgegangen. Dagegen sind die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 1,6 Mio. Euro auf 11,0 Mio. Euro, insbesondere aufgrund des Erwerbs der GEG-Gruppe, gestiegen. Die Beteiligungen haben sich aufgrund der Veräußerung der Anteile an der TLG Immobilien AG im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs von 382,6 Mio. Euro um 329,0 Mio. Euro auf 53,6 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkte der Erwerb der GEG-Gruppe. Insgesamt ist das langfristige Vermögen im Vergleich zum Vorjahr um 1 % oder 19,1 Mio. Euro auf 2.105,6 Mio. Euro (31. Dezember 2018: 2.086,5 Mio. Euro) gestiegen.

Ebenso hat sich das kurzfristige Vermögen um 148,2 Mio. Euro bzw. 37 % auf 551,8 Mio. Euro erhöht. Dies liegt zum einen an den Zugängen im Rahmen des Erwerbs der GEG-Gruppe und zum anderen an den um 64,3 Mio. Euro auf 351,2 Mio. Euro gestiegenen flüssigen Mitteln. Der Anstieg der flüssigen Mittel ist im Wesentlichen begründet durch den Verkauf der TLG Immobilien AG-Aktien sowie der Begebung der Schuldscheindarlehen und der Einzahlungen im Zuge des Commercial-Paper-Programms. Gegenläufig wirkte sich der Kauf der Anteile an der GEG für einen Kaufpreis von rund 225,0 Mio. Euro, die planmäßige Rückzahlung der in 2014 aufgelegten Anleihe über 175,0 Mio. Euro. sowie die Auszahlung der Bardividende von 17,7 Mio. Euro. aus. Unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte weisen wir die Investmentprodukte im Segment Institutional Business aus, die in 2020 ihren operativen Start haben werden.

➲ Eigenkapital durch sehr gutes Konzernergebnis gesteigert

Das Eigenkapital ist vor allem aufgrund des sehr guten Konzernjahresüberschusses in Höhe von 80,7 Mio. Euro von 895,9 Mio. Euro um 72,9 Mio. Euro auf 968,8 Mio. Euro gestiegen (+8 %). Die in 2019 ausgeschüttete Dividende betrug 33,9 Mio. Euro. Insgesamt wurden 17,7 Mio. Euro tatsächlich an die Aktionäre ausgezahlt. Im Zuge der freiwilligen Sachdividende wurde das gezeichnete Kapital um 1,7 Mio. Euro und die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten um 14,1 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich erneut im Vergleich zum Vorjahr (36,0 %) um 0,5 Prozentpunkte auf 36,5 %. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierten wir insbesondere aufgrund der gestiegenen Immobilienwerte um 5,3 Prozentpunkte von 53,1 % auf 47,8 % (bereinigt um Warehousing).

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	**31.12.2019**	31.12.2018
Bilanzsumme	**2.657,4**	2.490,1
Langfristiges Vermögen	**2.105,6**	2.086,5
Kurzfristiges Vermögen	**551,8**	403,6
Eigenkapital	**968,8**	895,9
Langfristige Finanzschulden	**1.292,3**	1.181,0
Kurzfristige Finanzschulden	**219,9**	300,1
Sonstige Verbindlichkeiten	**176,4**	113,1
Summe Schulden	**1.688,6**	1.594,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote	**36,5%**	36,0 %
Loan-to-Value*	**47,8%**	53,1 %
EPRA-NAV	**1.244,2**	1.085,8
Adjusted NAV	**1.607,2**	1.322,8

* Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen.

➲ Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.244,2 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2019. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert im EPRA-NAV reflektiert. Erstmals haben wir daher im Geschäftsjahr 2019 den EPRA-NAV um diesen Wertbeitrag ergänzt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.607,2 Mio. Euro (2018: 1.322,8 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der EPRA-Net Asset Value 17,23 Euro, nach 15,40 Euro im Vorjahr. Je Aktie belief sich der EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV) (siehe Anhang S. 145) auf 16,70 Euro (2018: 15,55 Euro). Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31.12.2019 auf 22,26 Euro (2018: 18,76 Euro).

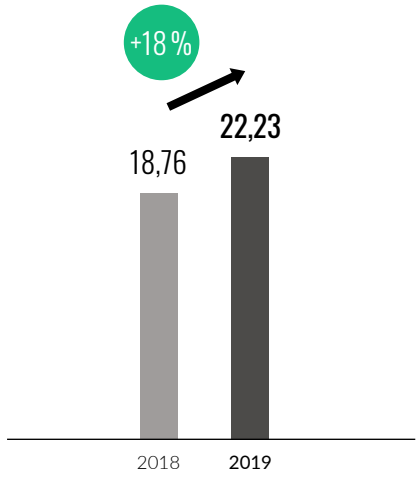
EPRA-NET ASSET VALUE

in Mio. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Buchwert der Immobilien	1.623,0	1.459,0
Wertdifferenz zum Zeitwert	277,0	212,6
Marktwert Bestandsportfolio	1.900,0	1.671,6
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	100,2	25,2
Marktwert der Immobilien	2.000,2	1.696,8
Buchwert Beteiligungen	71,2	87,0
Wertdifferenz zum Zeitwert	5,9	34,9
Marktwerte Beteiligungen	77,1	121,9
+/- Sonstige Aktiva/Passiva (ohne Goodwill)	592,6	830,9
Anpassungen Sonstige Aktiva/Passiva*	-60,3	-73,8
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.512,1	-1.481,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-35,0	0,0
Minderheitenanteile	-12,2	-8,9
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	193,9	0,0
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	1.244,2	1.085,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	72.214	70.526
EPRA-NAV pro Aktie in Euro**	17,23	15,40
EPRA-NNNAV pro Aktie in Euro**	16,70	15,55

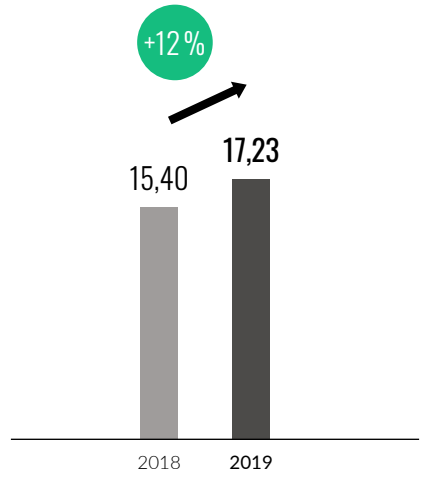
* Anpassung um latente Steuern (TEUR +7.880 Vj: TEUR +6.058), Finanzinstrumente (TEUR -3.045; Vj: TEUR -54.667 und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -65.123; Vj: TEUR -25.194)

** basierend auf 72.213.775 Aktien (Vorjahr: 70.526.248)

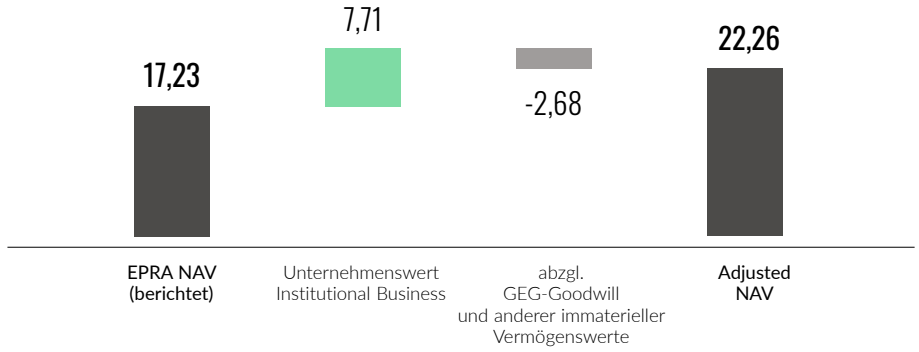
ADJUSTED NET ASSET VALUE
in Mio. Euro



EPRA-NET ASSET VALUE JE AKTIE
in Euro



ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS
in Euro/Aktie



WEITERE ANGABEN

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2019 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:

- motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform
- langjährige Mieter- und Investorenbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Geschäftspartnern
- vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit allen relevanten Stakeholdern

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 und in der Außendarstellung prominent platziert.

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 gefordert werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Entwicklung von Fachkenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir allgemeine Schulungen sowie themenspezifische Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen an. Dabei greifen wir 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 als exzellenter Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen.

Bereits zum neunten Mal war unser Unternehmen mit einem eigenen Stand beim IZ-Karriereforum der Immobilien Zeitung am 25. Mai 2019 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 unserer Unternehmensgruppe. Mit rund 300 Besucherinnen und Besuchern war die Messe auch in diesem Jahr wieder sehr gut frequentiert. Für uns ist die jährlich stattfindende Veranstaltung die ideale Plattform, um interessante Kontakte in der Immobilienbranche zu knüpfen und potentielle Bewerberinnen und Bewerber für eine Tätigkeit im DIC Konzern zu begeistern. Am 20. Juni 2020 findet das nächste IZ-Karriereforum statt.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

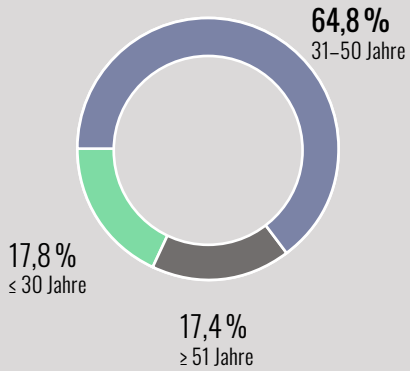
Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. 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 28. März 2019 haben wir zum dritten 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.

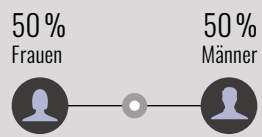
Vergütungssystem

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 2019 wurden in Summe 24,9 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 3,7 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 15 %. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,7 Mio. Euro.

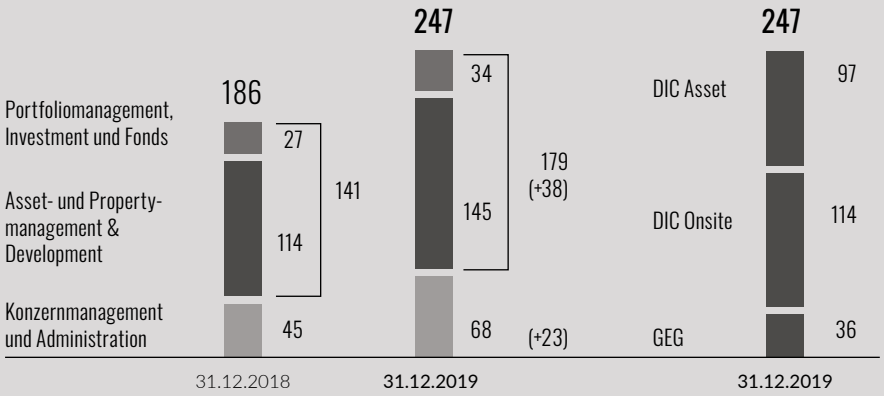
ALTERSSTRUKTUR



VERHÄLTNIS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



ANZAHL MITARBEITER NACH BEREICH



ANZAHL MITARBEITER NACH GESELLSCHAFT

Wie in den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Institutional Business ausgebaut, um die Immobilienkompetenz und die Umsetzungsdynamik zu stärken.

Die Anzahl der Mitarbeiter stieg durch organisches Wachstum des Asset- und Propertymanagements und insbesondere mit der Übernahme der GEG auf 247 Personen an (31. Dezember 2018: 186). Mit dem GEG-Erwerb wurden 67 Mitarbeiter integriert, davon 11 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds, 29 Personen im Bereich Asset- und Propertymanagement sowie 27 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende stieg die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement auf 34, im Bereich Asset- und Propertymanagement auf 145 und im Bereich Administration auf 68.

Diversität

Die DIC Asset und ihre Tochtergesellschaften fördert die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2019 waren 50 % der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Zum Jahresende 2019 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus neun Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, v.a. in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

NACHHALTIGKEIT

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

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

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

Mit unserem langfristigen Anlagehorizont verfolgen wir einen langjährig tragfähigen Umgang mit Ressourcen und 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.

Siebter Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht

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. Dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit folgend berichtet die DIC Asset AG in ihren Nachhaltigkeitsberichten über die ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekte ihres unternehmerischen Handelns. Ende Juni 2019 wurde der siebte Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei haben wir uns an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen (Environmental, Social, Governance) orientiert. Im letzten Bericht wurde das EPRA-Reporting erstmals neben ökologischen auch um soziale und Governance-Informationen erweitert.

Highlights des Nachhaltigkeitsberichts:

- Vollständige Auswertung der Energieverbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2018 aufgrund beschleunigter Reporting-Prozesse
- Stromverbrauch 2018 im Analyseportfolio sinkt auf vergleichbarer Basis (like-for-like) um 14,8 % auf 44,4 kWh gegenüber Referenzjahr 2016
- Like-for-like-Rückgang der durch Strom- und Heizenergieverbrauch verursachten CO_2-Emissionen des Portfolios von 12,6 % auf 32.615 Tonnen CO_2-Äquivalent (tCO_2e) im Analysezeitraum 2016 bis 2018
- Neuausschreibung der Energielieferverträge zur schrittweisen Umstellung des Eigenbestands auf 100 % Ökostrom und weiteren Standardisierung der Verbrauchsdaten
- Erstmalige Erweiterung um eine Wertschöpfungsrechnung für das Geschäftsjahr 2018 nach GRI-Vorgaben (Stakeholder-Ansatz)

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

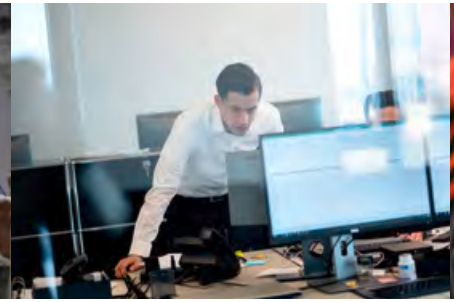
DIGITALISIERUNG

Die Digitalisierung ist einer der Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit von morgen. Die DIC als agiles Unternehmen hat sich dafür entschieden, die Dynamik von innen heraus zu erhöhen und im vergangenen Geschäftsjahr die Digitalisierung als ein strategisches Fokusthema im Unternehmen etabliert.

Im organisatorischen Bereich waren zwei wesentliche Maßnahmen des vergangenen Jahres die mehrtägige Digital Days Tagung unserer Führungskräfte in Berlin in Zusammenarbeit mit der XU Group und die Etablierung des Bereichs Corporate & Digital Development, der sich auf unternehmensübergreifende Digitalisierungsthemen spezialisiert.

In der Digitalisierungsstrategie der letzten Jahre gehörte die Standardisierung und Automatisierung von Prozessen im Unternehmen bereits zu den kontinuierlichen Aufgaben der Organisation. Dies haben wir konsequent fortgeführt. Mittlerweile arbeiten weite Teile der Supportfunktionen des Unternehmens – wie der Personalbereich oder die Kreditorenbuchhaltung – nahezu vollständig in digitalen Workflows.

Spezifisch für unser Leistungsprofil und unsere Entscheidung, Herausforderungen mitzugestalten und damit einen eigenen Mehrwert zu schaffen, sind Digitalisierungslösungen, die wir in unseren Geschäftsfeldern in direktem Zusammenspiel mit unserer immobilienwirtschaftlichen Kernwertschöpfung etabliert haben.



PRAXISBEISPIELE AUS UNSERER WERTSCHÖPFUNG

Digitale Plattform für Asset- und Portfoliomanagement

Wesentliche Funktionen:

- vollumfängliche und harmonisierte Datenintegration
- Planung/Budgetierung auf Asset-/Fonds- und Portfolio-Ebene
- Nachhalten der Performance (z.B. Controlling, Soll-Ist-Abgleiche) nahezu in Echtzeit und integriertes Risikomanagement
- automatisiertes, maßgeschneidertes Reporting und direkte Schnittstellen zu Kapitalverwaltungsgesellschaften

Die Lösung, die wir im Institutional Business etabliert haben, passen wir stetig und mit individualisiertem Mehrwert für uns und unsere Geschäftspartner an dynamische Anforderungen unserer Wachstumsstrategie an.

Die Praxis zeigt uns klare Effizienz- und Transparenzvorteile dieses Systems und überzeugendes Potenzial, die vielen Facetten unseres Leistungsgeschehens segmentübergreifend zu integrieren, sodass wir sie auf das Management des Commercial Portfolios und das Konzerncontrolling ausweiten.

Service-Plattform im Propertymanagement mit App-Zugriff für Mieter „onsite“

Wir entwickeln und pilotieren eine Service-Plattform, die das Datenaufkommen in der operativen Immobilienbewirtschaftung über die reine digitale Verwaltung hinaus mit Mehrwertdiensten bereitstellt.

Auf der kurz- und mittelfristigen Agenda stehen für uns die Einführung der app-basierten Datendienste im Mietermanagement und systemgestützt die Umsetzung effizienterer Abläufe im operativen Propertymanagement. Die neuen Lösungen pilotieren wir zunächst selektiv in einzelnen Standorten und Clustern. Eingebunden werden auf der digitalen Service-Plattform unter anderem:

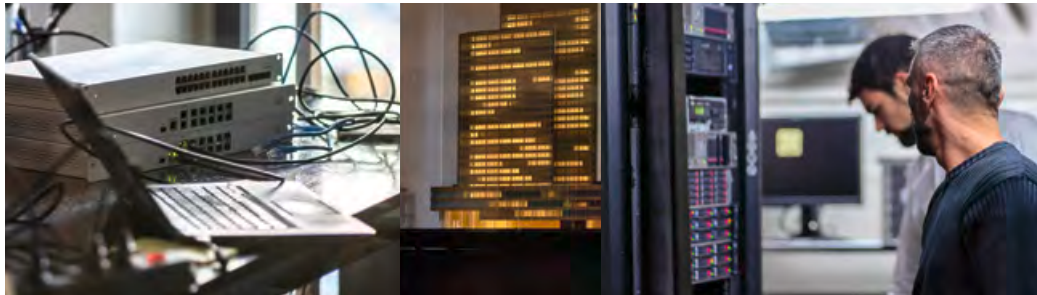
- Kommunikation (1-on-1 Mieter/Vermieter oder auch als Community Dashboard, ehemals „Schwarzes Brett“)
- Nebenkostenabrechnungen
- Einsicht Energieverbräuche
- Ticket-Portal für Störungen und Mängel
- Buchung und Abrechnung von Räumen sowie sonstigen Services wie Concierge-Leistungen

Wir schaffen damit Mehrwert für die Mieter und – mit der Steigerung der Gebäudeattraktivität – auch Mehrwert im Portfolio.

Die Vernetzung und Verfügbarkeit von Daten und Nutzungsroutinen auf einer integrierten Plattform sehen wir als wichtige Grundlage für künftige interne und externe Weiterentwicklungen. Dabei sehen wir Datensicherheit als gleichwertiges Kriterium zur Datennutzung.

- Um neue technologische Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, pflegen wir sowohl mit etablierten Technologie-Unternehmen als auch mit der innovativen PropTech-Szene einen wertvollen Austausch.

- Weitere Themen, denen wir uns in 2020 und 2021 verstärkt konzeptionell widmen, sind der Einsatz von Gebäude-Sensorik (IoT-Technologien, „Internet of Things“) und die Sammlung von Gebäudedaten, insbesondere vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Verbesserung im Bereich Nachhaltigkeit und steigender Klimaschutzanforderungen im Immobiliensektor.

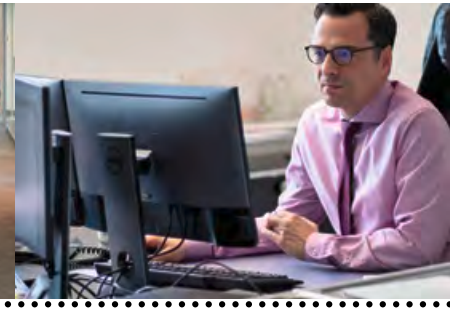


NACHTRAGSBERICHT

Im Januar 2020 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2019 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 554 Mio. Euro statt.

Ende Januar fand die Beurkundung eines Verkaufs einer Immobilie des Commercial Portfolios statt. Der BNL soll im ersten Quartal stattfinden.

Nach dem Bilanzstichtag hat die DIC Asset eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding Verfahrens", „ABB") erfolgreich platziert. Die zur Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gehörende TTL Real Estate GmbH und die RAG-Stiftung haben 2.336.248 bzw. 685.777 neue Aktien im Rahmen des Platzierungsverfahrens erworben. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Die neuen Aktien tragen dieselben Rechte wie die bestehenden Aktien. Der erste Handelstag der neuen Aktien war am 24. Januar 2020. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. 110 Mio. Euro dient zur Finanzierung der weiteren Wachstumsstrategie, insbesondere zur Finanzierung der Ankäufe im Commercial Portfolio, sowie allgemeinen Unternehmenszwecken.



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 seiner 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.

Wir haben im Juni des Geschäftsjahres die GEG-Gruppe erworben und im Laufe des zweiten Halbjahres erfolgreich in unser Risikomanagementsystem eingebunden. Die GEG-Gruppe erweitert und ergänzt unsere Produktpalette die wir bei unseren institutionellen Investoren anbieten. Die bis zum Erwerb vorhanden drei Segmente der GEG-Gruppe, Institutional Business, Developments und Opportunistische Investments haben wir mit unseren beiden Segmenten Funds und Other Investments verschmolzen und weisen seit dem Halbjahresbericht 2019 nur noch zwei Segmente, Commercial Portfolio und Institutional Business aus. Dies haben wir in unserem Risikomanagementsystem entsprechend integriert.

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 Regelkreislaufs 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 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 erfolgen 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 Immobiliengesellschaften 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, 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
- Institutional Business
- Projektentwicklungen/Repositionierungen im Commercial Portfolio und Institutional Business

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.

Vor dem Hintergrund ausgeweiteter Handelskonflikte und geopolitischer Spannungen hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und die exportorientierte deutsche Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts schwächte sich auf 0,6 % ab (2018: 1,5 %).

Der Ausblick für die Weltwirtschaft und damit auch für die deutsche Wirtschaft im Geschäftsjahr 2020 bleibt verhalten. Wir erwarten 2020 für Deutschland ein gegenüber 2019 leicht gesteigertes Wachstum, das sich laut Prognose des ifo Instituts auf 1,1 % belaufen könnte. Kalendereffekte überzeichnen dabei die konjunkturelle Grunddynamik, kalenderbereinigt prognostiziert das ifo Institut ein BIP-Wachstum von 0,7 %. Die weiterhin schwache Entwicklung der Industrie wird dabei aufgefangen von der Nachfrage im Inland – v.a. vom private Konsum und den Bauausgaben – getrieben von Einkommenszuwächsen, fiskalischen Impulsen, einer niedrigen Inflation und günstigen Kreditkonditionen. Auch der expansive Dienstleistungssektor und die Impulse vom Arbeitsmarkt tragen zum Wachstum bei. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich 2020 – wenn auch mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen, sodass derzeit keine Gesamtwirtschaftliche Rezession zu befürchten ist.

Den positiven binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen weiterhin zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Konjunkturelle Risiken bestehen insbesondere bei einer erneute Verschärfung des chinesisch-amerikanischen Handelskonflikts, einer Eskalation des Handelskonflikts zwischen den USA und der EU, angesichts der Unsicherheiten bei der Ausgestaltung des Brexits, sowie mittel- bis langfristig bezüglich der Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie.

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. Unsere Investorenbasis im In- und Ausland haben wir in 2019 durch den Erwerb der GEG verbreitert.

> 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 2019 weiter auf 2,93%.

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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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. Für etwaige Risiken wurden ausreichende Vorsorge 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 2019 sind 91 % (Vorjahr: 88 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 1,5 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,7 % zum 31. Dezember 2019 (VJ: 1,8 %). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit weiterhin 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.

Erstmalig hat die DIC Asset AG neben dem Anleihemarkt in 2019 auch den Schuldscheinmarkt in Anspruch genommen für die Platzierung von unbesicherten Schuldscheindarlehen. Die Platzierung wurde von zwei deutschen Landesbanken betreut und im Juli 2019 mit einer Höhe von 150 Mio. Euro über Laufzeitbänder von 3 bis 11 Jahren platziert. Im zweiten Halbjahr hat die DIC Asset AG die Schuldscheindarlehen um zwei weitere Tranchen auf ein Gesamtvolumen von zum Jahresende 180 Mio. Euro erhöht. Hiermit stellt die DIC Asset AG zum wiederholten Male unter Beweis opportunistisch unterschiedliche Finanzierungsquellen zur Optimierung der Finanzstruktur anzugehen. Die Schuldscheindarlehen weisen eine durchschnittliche Verzinsung von 1,55 % auf und verringern damit insgesamt die durchschnittlichen Finanzierungskosten.

Einen weiteren Beitrag zur Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten brachte die planmäßige Rückführung der Anleihe 2014/2019. Ursprünglich aufgelegt mit einem Volumen von 125 Mio. Euro und aufgestockt um 50 Mio. Euro war diese mit 4,625 % p.a. für aktuelle Verhältnisse relativ hoch verzinst, die Rückführung hat daher maßgeblich zur Reduzierung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten geführt. Diese lagen im Durchschnitt Ende 2018 noch bei 2,5 % p.a. Ende 2019 konnten durch vorgenannte Transaktionen und durch das weiterhin attraktive Zinsumfeld die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten inkl. Anleihen und Schuldscheindarlehen um 50bp auf 2,0 % p.a. gesenkt werden.

Weitere Optimierung der Fremdkapitalkosten wurde erzielt durch das Einloggen attraktiver Finanzierungskonditionen in Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Objekte im Bestandsportfolio der DIC Asset AG. Diese wurden alle auf Non-Recourse-Basis und im Wesentlichen mit inländischen Kreditinstituten finanziert. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC Asset AG in 2019 auf ca. 184 Mio. Euro mit einem Zinssatz von im Durchschnitt 1,31 % p.a.

Wir erwarten für 2020 Zinsen auf einem weiterhin 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 2020 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 Finanzins-

tituten, 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 Kapitalgeber 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 eventuelle 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. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2019 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden 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 77,3 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien haben wir in 2019 eine Working Capital Facility i.H.v. 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank verhandelt. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Corporate Ebene die finanzielle Flexibilität.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm der DIC Asset AG aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf max. 300 Mio. Euro. Im vierten Quartal wurden erstmalig 40 Mio. Euro aufgenommen. Die DIC wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur dann einsetzen solange die Rückführung sichergestellt ist.

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.

Die Übernahme der GEG in 2019 hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Finanzierungsstruktur der DIC Asset AG zur Folge. Der Kaufpreis wurde über vorhandene Barmittel finanziert und die GEG verfügte nur über einige wenige Corporate-Kredite mit insgesamt einem Volumen im unteren einstelligen Millionen Bereich. Eine Kreditlinie i.H.v. 4 Mio. Euro wurde im Oktober, ein weiterer Kontokorrentkredit i.H.v. 4 Mio. Euro im November nach Übertragung des Helio Augsburg-Objekts in die Fondsstruktur zurückgeführt. Aktuell bestehen Unternehmensfinanzierungen i.H.v ca. 3,3 Mio. Euro aus der GEG in der der DIC Asset AG. Die Finanzierung der Objekte in den GEG Strukturen besteht auf Fonds-Ebene oder der einzelnen SPVs und beeinflusst somit nicht die Kapitalstruktur der DIC Asset AG. Seit der Übernahme in 2019 werden die Finanzierungen alle zentral bei der DIC Asset AG betreut.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege, zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder den Schuldschein Markt und für kurzfristige Liquiditätsbeschaffung der Commercial Paper-Markt, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Finanzierungsquellen aber auch 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 43,2 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 104,3 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 Diskontierungssatz	Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz: +0,25 %	0 %	-0,25 %
+0,25 %	-104,3 Mio. Euro	-43,2 Mio. Euro	+26,6 Mio. Euro
0 %	-63,6 Mio. Euro	+/-0,0	+70,3 Mio. Euro
-0,25 %	-23,9 Mio. Euro	+41,9 Mio. Euro	+114,2 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 2020 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. Im Zuge des Erwerbs der GEG-Gruppe haben wir auch ein Portfoliomanagement-Systems erworben, dass wir nun auf den gesamten Konzern ausrollen. Somit sind wir noch effizienter in der Lage die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von

Immobilien verbundenen Risiken kontinuierlich zu überwachen.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2020 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Institutional Business

Die DIC Asset AG konzipiert Fonds, Club Deals und alternative Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist selbst typischerweise mit bis zu 10 % als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Segment Institutional Business wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management) sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management 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 Investmentprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Investmentprodukten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir grundsätzlich mit einem eigenen Eigenkapitalanteil an den Investmentprodukten beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

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

Mit dem Erwerb der GEG-Gruppe Mitte des Jahres und der Neuauflage des DIC Office Balance VI hat die DIC Asset AG mittlerweile 26 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen neun Pool-Fonds, fünf Club-Deals und 12 sog. Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 5,7 Mrd. Euro im Segment Institutional Business. Im Jahr 2020 sollen weitere Investment-Produkte operativ starten.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten im Jahr 2020 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Segment Institutional Business als gering.

> Projektentwicklungen/Repositionierungen im Commercial Portfolio und Institutional Business

Die DIC Asset AG hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt im Eigenbestand (Commercial Portfolio) über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen innerhalb unseres Commercial Portfolios sowie im Segment Institutional Business im Rahmen unserer Managementleistungen für Dritte auf die Repositionierung von größeren Landmark-Immobilien an den Top-7-Standorten Frankfurt und München.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung grundsätzlich 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 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 und bei betreuten Projektentwicklungen im Segment Institutional Business unsere Managementerträge schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Im Februar 2019 wurde die Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage aus dem eigenen Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) erfolgreich abgeschlossen. Ein betreutes Fondsobjekt in Wiesbaden aus dem Fonds DIC Office Balance I konnte erfolgreich repositioniert werden. Nach planmäßigem Abschluss der Umbaumaßnahmen Übergabe an den neuen Nutzer Anfang 2020 ist das Objekt in zentraler Lage der Wiesbadener Innenstadt nun an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vollvermietet und wird künftig vom Bundeskriminalamt (BKA) als weitere Liegenschaft genutzt. Bei dem in 2018 während der Projektentwicklungsphase als Forward Deal veräußerten Joint Venture-Objekt „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 in der zweiten Jahreshälfte 2019 erfolgt.

Folgende Projektentwicklungen und Repositionierungsprojekte sind derzeit in der Umsetzung und Planung: Für ein

Objekt in Darmstadt aus dem Commercial Portfolio erfolgen derzeit Modernisierungsarbeiten in einem Volumen von rund 34 Mio. Euro. Die Arbeiten werden voraussichtlich im ersten Quartal 2020 abgeschlossen sein. Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) haben vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen zudem ihren Mietvertrag mit der DIC bis 2040 verlängert.

Im Segment Institutional Business betreut die DIC die Projektentwicklung „Global Tower" in Frankfurt. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower" neu positioniert. Die Fertigstellung ist bis Herbst 2020 geplant.

Das Projekt „Pasing Central" im Münchener Stadtteil Pasing ist seit Mitte 2018 im Bau. Gegenüber dem Shoppingcenter „Pasing Arcaden" und dem Pasinger Hauptbahnhof entsteht durch ein umfassendes Refurbishment und Neubauten ein kleines, zentrales Quartier mit Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Auch bei unserem 40%-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat. Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden im Zeitraum Juni 2011 bis November 2014 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 langfristig vermietet. Die Mietverträge beginnen mit Fertigstellung. Die insgesamt rund 42.200 qm des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamt MainTor-Areal sind bis auf eine kleinere Gastronomiefläche voll vermietet.

In der Planungsphase befindet sich zudem das Projekt „Riverpark" (Segment Institutional Business). Das neue Landmark-Projekt direkt am Mainufer in Frankfurt wurde jahrzehntelang gewerblich genutzt. Der bestehende Büroturm wird in den nächsten Jahren als Wohnturm unter dem Namen „Riverpark Tower" neu konzipiert und komplett erneuert. Auf 18 Obergeschossen entstehen bis zu 117 Wohneinheiten. Auf den ersten fünf Etagen wird zudem ein 5-Sterne-Boardinghouse der Marke Ascott etabliert, hochmoderne Apartments, die neben einem Fitness- und Spa-Center über exklusive High-Class-Services verfügen. Angrenzend in direkter Nachbarschaft sind darüber hinaus 31 geförderte Wohnungen geplant. In vorderster Reihe zum Main entstehen abschließend die „Riverpark Suites", 19 hochwertige Eigentumswohnungen auf sechs Geschossen. Der Baubeginn ist für Mitte 2020 geplant. Das Projekt soll bis 2022 abgeschlossen sein.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2020 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2020 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 Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2020 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 institutionellen Geschäft. 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 2019 entfielen rund 41% 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 2020 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 6,9 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2020 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 6,9 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,7 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Immobilienportfolio 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 auch im Laufe des Jahres 2020 fortsetzen.

> Standort und Objekt

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der richtigen Einschätzung 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 Datenwiederherstellungs- 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. Wir haben Ende 2018 begonnen und im Jahr 2019 weiter vorangetrieben, unsere physische Server- sowie Storageinfrastruktur in eine private Cloud zu verlagern. Dieser Schritt erhöht die Ausfallsicherheit noch weiter.

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 Gesamtrisikoübersicht 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 2019 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Projektentwicklungschancen/-risiken: Die DIC Asset AG ist nur noch wesentlich an der Projektentwicklung Main-Tor (40 %-Beteiligung) beteiligt. Bereits fünf von sechs Bauabschnitten sind an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt WINX schreitet voran und wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossen sein. Die zweite Projektentwicklung in München (20 %-Beteiligung) ist verkauft und wurde an den Käufer übergeben. Darüber hinaus betreut die DIC Asset kleine bis mittelgroße Repositionierungen und Refurbishments im eigenen Bestandsportfolio sowie größere Repositionierungen und Refurbishments von Landmark-Immobilien für Dritte im Segment Institutional Business. An den für Dritte gemanagten Projektentwicklungen Global Tower, Riverpark, Wiesbaden und Pasing ist die DIC Asset AG nur als Minderheitsgesellschafter mit bis zu 10 % beteiligt. Die Betreuung von Projektentwicklungen für Dritte bietet hohe Ertragschancen aus dem Management bei gleichzeitiger geringerer Eigenkapitalbeteiligung der DIC Asset.

- Strategiechancen/-risiken: Mit dem sich abzeichnenden Abschluss der großen Projektentwicklungen sowie dem sukzessiven Abbau und Verkauf von Joint Ventures aus dem Segment Institutional Business verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Geschäftsbereiche. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Institutional Business Segment, das insbesondere durch den Erwerb der GEG für die Zukunft signifikantes Wachstum verspricht.

- Finanzierungschancen/-risiken: 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. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte zudem durch die erstmalige Platzierung eines Schuldscheindarlehens zu durchschnittlich 1,55 % eine weitere Diversifizierung unserer Fremdfinanzierungsquellen. Unter anderem mit der Rückzahlung der Anleihe 2014/2019 mit einem Kupon von 4,625 % zum Ende der Laufzeit sank der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten auf 2,0 %. Auch in 2020 wollen wir unsere Finanzierungsstruktur weiter optimieren, neue Finanzierungsquellen erschließen und unseren Verschuldungsgrad (LtV) auf einem Niveau von 45 % halten.

- Ertragschancen/-risiken aus:
  Mieterträgen: Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2019 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positivem Wachstum unserer like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio. Sinnvolle Ergänzungen des Commercial Portfolios durch Ankäufe mit bonitätsstarken Mietern trugen ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei. Mit dem geplanten Wachstum im Geschäftsjahr 2020 bauen wir unsere Ertragsbasis weiter aus.
  Immobilienmanagementerträgen: Mit der im Geschäftsjahr 2019 signifikant gewachsenen Basis der Assets under Management im Segment Institutional Business, unter anderem durch den Erwerb der GEG im Sommer 2019, hat sich die Anzahl von der DIC-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel deutlich vergrößert. Zudem wurde das Angebot an möglichen Investments in Bezug auf die geografische Lage, Anlagevolumina je Einzelimmobilie und Anlageklassen ausgeweitet. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung und Vermeidung von Klumpenrisiken sowie Abhängigkeit von Erträgen größerer einzelner Mandate und Investoren.

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 des Handelsstreits zwischen den USA und China weiter nachgelassen. 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 bei der Ausgestaltung des Brexits, sowie in Deutschland insbesondere bezüglich der Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie, die vor gewaltigen Herausforderungen steht und als Schlüsselindustrie andere Wirtschaftszweige in Deutschland wesentlich beeinflusst.

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 2019

Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn prognostizierten Ziele haben wir allesamt – und einige davon sehr deutlich – übertroffen, wobei wir schon unterjährig die Prognose für den FFO und das Ankaufsvolumen angehoben hatten.

Mit unserem internen Immobilienmanagement kümmern wir uns vor Ort intensiv um unser Immobilienvermögen. Das zahlte sich auch 2019 aus; unser erfolgreiches Vermietungsmanagement konnte die annualisierten Mieteinnahmen zum Bilanzstichtag like-for-like um 2 % steigern. Darüber hinaus konnten wir zusätzliche Mieteinnahmen aus einem höher als prognostizierten Ankaufsvolumen generieren, sodass sich die **Bruttomieteinnahmen auf 101,9 Mio. Euro.** summierten und sowohl den Vorjahreswert als auch die zu Jahresbeginn abgegebene Prognose in Höhe von 98–100 Mio. Euro übertrafen.

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. Im zurückliegenden Geschäftsjahr hatte sich die Chance ergeben, mit der GEG German Estate Group einen schnell wachsenden deutschen Immobilien-Investment- und Assetmanager mit einem zu unserem Geschäftsmodell vollständig komplementärem Geschäft zu attraktiven Konditionen zu erwerben.

Mit dieser Übernahme haben wir unser Wachstum deutlich beschleunigt, unsere Marktposition gestärkt, die Kapazitäten unserer Immobilienmanagement-Plattform stark vergrößert und die Schlagzahl noch einmal erhöht. Die Assets under Management und die damit verbundenen Ertragsströme im Segment Institutional Business, in dem wir das Drittgeschäft für institutionelle Investoren zusammenfassen, stiegen deutlich an. Infolgedessen ist mit der Übernahme im Juni sowohl der erwartete FFO-Beitrag von 70–72 Mio. Euro um den Ergebnisbeitrag der GEG auf 88–90 Mio. Euro als auch die Ankaufsprognose von rund 500 Mio. Euro auf rund 1 Mrd. Euro angepasst worden.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erwies sich ungeachtet der globalen Handelskonflikte und der nachlassenden Konjunkturdynamik wie in den vergangenen Jahren als Hort der Stabilität: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 70 Mrd. Euro wurde erneut ein Umsatzrekord erzielt. Diese hohe Dynamik haben wir auf Verkaufsseite zur Ertragsrealisierung und Portfoliooptimierung genutzt. Wir haben Immobilien in einem Volumen von **286 Mio. Euro veräußert**, dabei eine Verkaufsmarge von 32 % erzielt und unsere Prognose von 200–230 Mio. Euro übertroffen.

Die hohe Nachfrage, die wir von Investorenseite nach unseren Investmentprodukten im Institutional Business erfahren haben, hat uns dazu veranlasst, die Prognose für das Ankaufsvolumen im August erneut anzuheben – von 1,0 Mrd. Euro auf 1,3 Mrd. Euro. Mit einem für Versicherungen und Pensionsfonds strukturierten Clubdeal im Volumen von über 500 Mio. Euro für das Stadthaus Köln konnten wir diese Prognose zum Jahresende deutlich übertreffen und ein **Rekordankaufsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro** erzielen.

Die Integration des übernommenen Geschäfts der GEG konnte innerhalb kürzester Zeit erfolgreich abgeschlossen werden. Insbesondere die zusammengeführten Management- und Investmentteams hielten an der hohen Dynamik

fest, und konnten das Transaktionsziel für 2019 deutlich übertreffen. Aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und nach der erfolgreichen Integration der GEG sowie bedingt durch geringere immobilienbezogene Kosten, einem besseren Zinsergebnis aus der weiteren Optimierung unserer Finanzstruktur, höhere Einnahmen aus dem Geschäftsbereich Institutional Business sowie dem späteren Besitz-, Nutzen und Lastenübergang von geplanten Immobilienverkäufen im vierten Quartal, erhöhten wir zwischenzeitlich unsere **FFO-Prognose auf rund 95,0 Mio. Euro** und konnten diese zum 31. Dezember 2019 bestätigen.

Gesamtaussage 2020

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2020 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Mit unserem auf den zwei Säulen Commercial Portfolio und Institutional Business basierenden Geschäftsmodell sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Wir haben 2019 durch unsere starke Vermietungsleistung und durch Ankäufe im Volumen von über 300 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 under Management durch Zukäufe stehen auch 2020 Entwicklungsmaßnahmen im Bestand im Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Institutional Business ist unsere Reputation am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als Anbieter von Investmentprodukten mit attraktiver Verzinsung mit Erwerb der GEG weiter gewachsen, sodass wir für institutionelle Investoren ein noch attraktiverer Partner geworden sind. Wir erfahren eine hohe Nachfrage nach unseren auf die Bedürfnisse der Investoren zugeschnittenen Investmentprodukten und planen daher auch 2020 einen deutlichen Ausbau der Assets under Management, einhergehend mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2020

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 ist 2019 zwar das zehnte Jahr in Folge gewachsen, allerdings mit langsamerem Tempo. Das Wachstum des preisbereinigten BIP verringerte sich auf 0,6 % (2018: 1,5 %) und lag damit deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen der Wirtschaftsforschungsinstitute. Globale Handelskonflikte und die Brexit-Unsicherheiten trübten im Jahresverlauf die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein. Die Schwäche der deutschen Wirtschaft lässt sich hauptsächlich auf die starke Abhängigkeit der exportorientierten deutschen Industrie vom Welthandel zurückführen. Während die Industrieproduktion zurückgegangen ist und der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe auch unternehmensnahe Dienstleistungen in Mitleidenschaft gezogen hat, expandieren das Baugewerbe und konsumnahe Dienstleistungen weiter. Sie profitieren dabei von Beschäftigungsaufbau, deutlichen Einkommenszuwächsen, Steuer- und Abgabenentlastung und niedrigen Zinsen.

Solange sich die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht bessern und sich die Deglobalisierungstendenzen fortsetzen, ist nicht mit einer deutlichen Belebung der deutschen Wirtschaft zu rechnen. Vieles wird zukünftig davon abhängen, wie sich die chinesisch-amerikanischen Handelsbeziehungen weiterentwickeln. Mit der Ankündigung der Unterzeichnung eines Teilabkommens sendeten die USA und China erste Entspannungssignale in dem fast zweijährigen Handelskonflikt. Allerdings bleiben die Konjunkturbeobachter skeptisch und gehen davon aus, dass der Handelsstreit – und darüber hinaus die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Brexit-Prozess – auch weiterhin die deutsche Wirtschaft belasten und vom verarbeitenden Gewerbe wenig Wachstumsimpulse ausgehen werden. Dagegen sollte die Binnennachfrage weiter robust expandieren, getrieben vom stabilen Arbeitsmarkt, Einkommenszuwächsen, einer niedrigen Inflation und fiskalischen Impulsen. Zudem sorgen günstige Kreditkonditionen und ein hoher Bedarf für eine florierende Bauwirtschaft.

Die Expansion der deutschen Wirtschaft sollte somit auch 2020 trotz eines erneut negativen Beitrags der Industrie weitergehen, getragen durch das Baugewerbe und den privaten Konsum. Wir erwarten 2020 angelehnt an die Zahlen des ifo Instituts für Deutschland ein gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhtes Wirtschaftswachstum von ca. 1,1 %. Kalenderbereinigt ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich höheres BIP-Wachstum von 0,7 %.

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 Bürovermietungsmärkte zeigten sich 2019 äußerst robust und profitieren weiterhin von der starken Binnenkonjunktur und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau. Mit einem Umsatzvolumen von knapp über 4 Mio. qm in den Top-7-Städten wurde der Vorjahreswert leicht übertroffen und das zweithöchste Ergebnis nach dem außergewöhnlich starken Jahr 2017 erreicht. Das aggregierte Leerstandsvolumen sank erneut um 0,6 % auf 3 %, obwohl das Baufertigstellungsvolumen inzwischen deutlich angezogen ist. Da nach wie vor ein Angebotsengpass an adäquaten Büroflächen herrscht, sind auch Durchschnitts- und Spitzenmieten weiter gestiegen.

Für 2020 rechnen die Analysten der Maklerhäuser mit leicht sinkenden, aber weiterhin hohen Umsätzen. Zwar hat sich mit der sich abschwächenden konjunkturellen Entwicklung auch der Beschäftigungsaufbau verlangsamt, dies betrifft

aber insbesondere das verarbeitende Gewerbe, während die konsumnahen Dienstleistungsbereiche noch expandieren. Als limitierender Faktor ist weiterhin eher der Angebotsengpass mit mangelnder Verfügbarkeit von Büroflächen in stark nachgefragten zentralen Lage zu sehen. Infolgedessen hat sich ein Nachfragestau aufgebaut, der auf steigende Fertigstellungsvolumina trifft und die Flächennachfrage auf hohem Niveau halten sollte.

Die Leerstandsquote hat in den Top-7-Städten derweil mit 3 % ein solch niedriges Niveau erreicht, dass ein weiterer deutlicher Rückgang kaum mehr vorstellbar erscheint. Auf der anderen Seite reichen die für 2020 prognostizierten Fertigstellungsvolumina von rund 1,9 Mio. qm, von denen rund zwei Drittel vorvermietet oder von Eigennutzern beansprucht sind, nicht aus, um die Nachfrage zu bedienen, sodass nicht mit einem deutlichen Anstieg der Leerstandsquoten zu rechnen ist. So prognostiziert JLL für 2020 einen marginalen Rückgang um 10 bp auf 2,9 % und sieht auf diesem Niveau den Boden.

Bei den Spitzenmieten der Top-7-Städte ist aufgrund des Angebotsmangels mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Zudem kann ein Großteil der Nachfrage kann nur in Neubauprojekten bedient werden, für die aufgrund der in den vergangenen Jahren spürbar gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten entsprechend höhere Mieten aufgerufen werden.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt widerlegte 2019 alle Skeptiker, die wegen der sich verschlechternden Rahmenbedingungen im Zuge zahlreicher ökonomischer und politischer Risiken mit einem Rückgang der Transaktionsaktivitäten gerechnet hatten. Mit einem erneuten Rekordtransaktionsvolumen und einer Steigerung um über 10 % auf rund 70 Mrd. Euro bestätigte der Gewerbeimmobilienmarkt erneut seine hohe Anziehungskraft als „safe haven“ auf in- und ausländische Investoren. Büros bauten Ihre Stellung als beliebteste Anlageklasse mit einem Anteil von knapp 59 % noch einmal aus, und die Top-7-Standorte dominierten mit einem Anteil von knapp 60 % das Transaktionsgeschehen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Städten gingen dabei mit nachlassender Dynamik nochmals um 18 Basispunkte auf 2,93 % zurück.

Die Rahmenbedingungen werden sich auch 2020 nicht wesentlich ändern: trotz diverser Risiken, die sich aus Handelskonflikten, Brexit, politischen Spannungen und einem verlangsamten globalen Wachstum ergeben, fehlen schlichtweg die Anlagealternativen zu Immobilieninvestments.

Die geldpolitischen Rahmenbedingungen, die die Immobilienmärkte jahrelang angetrieben haben, bleiben weiterhin vorteilhaft. Die EZB hat eine mögliche Abkehr von der Nullzinspolitik in die Zukunft verschoben, aufgrund der weiterhin niedrigen Inflationsrate und aktueller Konjunkturprojektionen erscheinen Zinserhöhungen vor 2021 unwahrscheinlich.

Das wiederaufgelegte Anleihekaufprogramm hat den Druck auf die Anleiherenditen ebenfalls erhöht, die Renditen von festverzinslichen Anlagealternativen liegen weiterhin deutlich unterhalb von Immobilienrenditen.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich in guter Verfassung – eine anhaltend hohe Nachfrage infolge des robusten Arbeitsmarktes trifft auf niedrige Leerstandsquoten – und bleibt trotz der gesunkenen Renditen gerade im Core-Bereich für kapitalstarke institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds attraktiv und alternativlos.

Daher erwarten die Maklerhäuser auch für 2020 ein hohes Transaktionsvolumen, wobei der limitierende Faktor nicht die Liquidität, sondern der Mangel an adäquaten Investmentprodukten sein dürfte, und gehen davon aus, dass sich die Renditen auf dem gegenwärtigen Niveau stabilisieren. 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

➲ Weiteres Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Für das Jahr 2020 rechnen wir mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 und dem deutlich gestiegenen Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business, plant die DIC Asset, ihre Assets under Management in beiden Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business weiter auszubauen. Darüber hinaus wird die im Juni 2019 erworbene GEG im Geschäftsjahr 2020 erstmalig ganzjährig in den Konzernabschluss der DIC Asset AG einbezogen.

Die Assets under Management betrugen zum 31. Dezember 2019 insgesamt rund 7,6 Mrd. Euro über alle Segmente. Weitere Transaktionen (Ankäufe) in einer Gesamthöhe von rund 1,6 Mrd. bis 1,9 Mrd. Euro sind über alle Segmente geplant, davon entfallen in einer Spanne von 500 bis 600 Mio. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 1,1 Mrd. bis 1,3 Mrd. Euro auf das Institutional Business (Drittgeschäft), die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen.

➲ Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne und Beteiligungserträge

In einem anhaltend starken Investmentmarkt und einem auch für 2020 weiterhin positiven Marktklima unter Niedrigzinsbedingungen schätzen wir unsere Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände in allen Segmente reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl in unseren Mieteinnahmen des Commercial Portfolios wie auch in den Managementerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne und Beteiligungserträge zu realisieren und, um die von der DIC Asset betreuten Portfolien strategisch weiter zu optimieren.

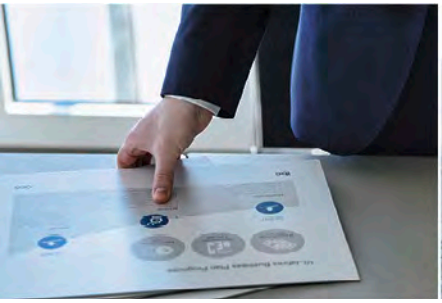
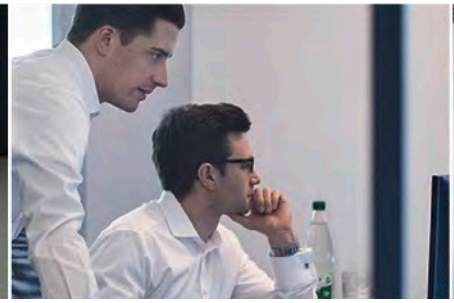
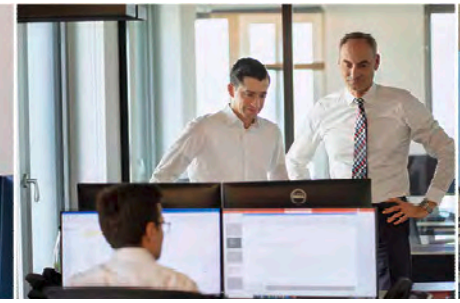
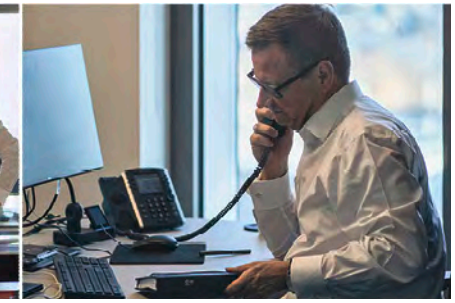
Für 2020 planen wir daher mit gezielten Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 400 Mio. Euro. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 300 Mio. auf das Institutional Business.

➲ Commercial Portfolio

Die Portfolioqualität konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut gesteigert werden. Zudem erfolgte eine weitere Portfoliooptimierung durch den Verkauf von nicht strategischen Immobilien und durch Verkäufe zur Realisierung der Wertsteigerung durch unser aktives Immobilienmanagement. Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir die Größe unseres Commercial Portfolios von derzeit 1,9 Mrd. Euro auf über 2 Mrd. Euro zu steigern. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr, rechnen wir mit steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio auf eine Spanne von 102–104 Mio. Euro.

➲ Institutional Business

Mit dem Erwerb der GEG Mitte des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde das Drittgeschäft deutlich diversifiziert und ausgebaut. Dies planen wir 2020 weiter zu intensivieren. Darüber hinaus erfolgt für das Geschäftsjahr 2020 erstmalig die ganzjährige Konsolidierung der GEG. Vor dem Hintergrund rechnen wir mit einem deutlichen Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement, die aus der laufenden Be-

wirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Development), aus Transaktionsgebühren für An- und Verkäufe und dem Setup von Investmentprodukten sowie aus Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele resultieren. Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir mit Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 85–95 Mio. Euro.

➲ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2020

Aus unseren geplanten Aktivitäten im laufenden Geschäftsjahr, insbesondere aus dem geplanten Wachstum in allen Segmenten sowie durch das laufende aktive Management unseres Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) und der betreuten Immobilien im Institutional Business planen wir insgesamt mit einem gegenüber dem Vorjahr um rund 10 Prozent wachsendem operativem Ergebnis. Für die Funds from Operations rechnen wir mit einer Spanne von 104–106 Mio. Euro bis zum Jahresende 2020.

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 Management des Institutional Business werden im Wesentlichen über 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 bzw. Dienstleistungsvereinbarungen 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 2019 war im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb der GEG und dem damit verbundenen Wachstum im Segment Institutional Business. In diesem Segment fassen wir nach dem Erwerb der GEG unser bisheriges Fonds- und Drittgeschäft mit dem Asset- und Investmentmanagement der GEG zusammen. Einen wesentlichen Beitrag zu den Beteiligungserträgen der DIC Asset AG lieferte der Verkauf unserer Aktien an der TLG Immobilien AG („TLG“) sowie die von dieser erhaltenen Dividende. Darüber hinaus trugen die Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios zu Beteiligungserträgen auf Ebene der DIC Asset AG bei. Deren Ergebnis resultiert insbesondere aus hohen Transaktionsergebnissen. Insgesamt sind unsere

Beteiligungserträge mit 62,3 Mio. Euro um 15,3 Mio. Euro bzw. 33 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: 47,0 Mio. Euro).

Auch die Umsatzerlöse und übrigen Erträge waren von der GEG-Transaktion beeinflusst. Sie lagen mit 11,0 Mio. Euro um 5,9 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 5,1 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Der Anstieg ist insbesondere begründet durch weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten im Zuge der GEG-Transaktion und höheren transaktionsabhängigen Erlösen. Aufgrund der Übernahme von Mitarbeitern der GEG, im Zusammenhang mit der GEG-Transaktion, ist der Personalaufwand um 1,8 Mio. Euro gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 14,6 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen ist mit -13,9 Mio. Euro um 4,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was im Wesentlichen an den gestiegenen Umsatzerlösen und übrigen Erträgen liegt (Vorjahr: -18,0 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen betrugen 17,6 Mio. Euro (Vorjahr nur Anleihen: 17,9 Mio. Euro). Im dritten Quartal 2019 haben wir erstmals Schuldscheindarlehen über insgesamt 150,0 Mio. Euro und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,58 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,4 Jahren ausgegeben. Ende des Jahres haben wir weitere Schuldscheindarlehen über 30,0 Mio. Euro ausgegeben. Die in 2014 aufgelegte Anleihe über insgesamt 175,0 Mio. Euro wurde planmäßig im September 2019 zurückgezahlt.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 21,6 Mio. Euro und ist somit um 1,5 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 23,1 Mio. Euro).

Insgesamt erzielte die DIC Asset AG wiederholt einen sehr guten Jahresüberschuss in Höhe von 52,0 Mio. Euro (Vorjahr: 33,5 Mio. Euro). Damit haben wir erneut ein weiteres Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 913,6 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 356,3 Mio. Euro (+63,9 %). Hierfür war insbesondere die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund des Erwerbs der GEG verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich verringerten sich signifikant um 251,9 Mio. Euro (-32,3 %) auf 528,7 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten erhöhten sich um 64,9 Mio. Euro auf 232,3 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehende Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 von 1.170,6 Mio. Euro um 39,5 Mio. Euro auf 1.210,1 Mio. Euro gestiegen (+3,4 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich aufgrund des Jahresergebnisses in Höhe von 52,0 Mio. Euro auf 904,4 Mio. Euro (+3,9 %). Gegenläufig wirkte die gezahlte Bardividende im April diesen Jahres in Höhe von 17,7 Mio. Euro. Das Fremdkapital stieg insbesondere aufgrund der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt 96,3 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme auf 53,2 % (Vorjahr: 55,5 %).

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 2019 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von 33,5 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 52,0 Mio. Euro deutlich übertroffen, was überwiegend an Beteiligungserträgen aus Gewinnen aus dem Verkauf unserer TLG-Aktien sowie Beteiligungserträgen aus außerordentlich guten Transaktionsergebnissen liegt.

Für 2020 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung, der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns und eines kontinuierlichen Wachstums im Institutional Business 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 72.213.775,00 Euro besteht aus 72.213.775 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG (in der bis zum 3. September 2020 anwendbaren Fassung) 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 stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. 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 2019 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 und April 2019 beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch 30.652.845,00 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 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.

> 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 unterschrei-

tet. 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 beigefügt, 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 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.	2019	2018
Gesamterträge		**364.250**	241.603
Gesamtaufwendungen		**-252.344**	-164.667
Bruttomieteinnahmen	1	**101.942**	100.189
Erbbauzinsen		**-676**	-810
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	**20.836**	20.438
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	**-23.565**	-22.941
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	**-10.631**	-12.186
Nettomieteinnahmen		**87.906**	84.690
Verwaltungsaufwand	4	**-17.876**	-12.113
Personalaufwand	5	**-27.918**	-18.204
Abschreibungen	6	**-34.242**	-29.577
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	**62.883**	33.639
Sonstige betriebliche Erträge	8	**2.616**	585
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	**-1.979**	-730
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		**637**	-145
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	**175.973**	86.752
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	**-135.457**	-68.106
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		**40.516**	18.646
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		**111.906**	76.936
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	**18.321**	15.829
Zinserträge	11	**10.296**	9.266
Zinsaufwand	11	**-42.660**	-46.098
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**97.863**	55.933
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	**-13.803**	-6.241
Latente Steuern	12	**-3.371**	-2.079
Konzernergebnis		**80.689**	47.613
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		**80.911**	47.691
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		**-222**	-78
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	13	**1,13**	0,68

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

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

in TEUR	2019	2018
Konzernergebnis	**80.689**	47.613
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-1.406	0
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	**12.096**	43.124
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Fair Value Hedges	**-1.243**	1.243
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	**9.447**	44.367
Gesamtergebnis	**90.136**	91.980
Konzernaktionäre	**90.358**	92.058
Minderheitenanteile	**-222**	-78

* nach Steuern

KONZERN-BILANZ zum 31.12.2019

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2019	31.12.2018
Geschäfts- oder Firmenwert	14	**177.892**	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15	**1.623.030**	1.459.002
Sachanlagen*	16	**10.285**	554
Anteile an assoziierten Unternehmen	17	**71.212**	86.988
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	18	**119.527**	130.206
Beteiligungen	19	**53.611**	382.578
Immaterielle Vermögenswerte	20	**21.486**	266
Aktive latente Steuern	12	**28.545**	26.877
Langfristiges Vermögen		**2.105.588**	2.086.471
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		**488**	515
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21	**11.634**	4.182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	22	**11.002**	9.382
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23	**15.491**	11.353
Sonstige Forderungen	24	**41.448**	26.406
Sonstige Vermögenswerte	25	**20.402**	1.545
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	26	**351.236**	286.903
		451.701	340.286
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27	**100.154**	63.294
Kurzfristiges Vermögen		**551.855**	403.580
Summe Aktiva		**2.657.443**	2.490.051

* Im Vorjahr Betriebs- und Geschäftsausstattung; geändert aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	28	**72.214**	70.526
Kapitalrücklage	28	**763.909**	749.816
Hedgingrücklage	28	**-1.406**	1.243
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	28	**4.775**	69.515
Bilanzgewinn	28	**125.170**	1.275
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		**964.662**	892.375
Minderheitenanteile		**4.116**	3.546
Summe Eigenkapital		**968.778**	895.921
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	29	**324.896**	323.372
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	29	**967.374**	857.601
Passive latente Steuern	12	**30.493**	16.674
Derivate	30	**1.729**	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31	**6.709**	0
Summe langfristiger Schulden		**1.331.201**	1.197.647
Unternehmensanleihen	29	**0**	174.450
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	29	**219.856**	125.681
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	**3.443**	2.149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	22	**16.582**	16.104
Derivate	30	**0**	14.847
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33	**20.689**	8.627
Sonstige Verbindlichkeiten	34	**61.863**	54.625
		322.433	396.483
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	27	**35.031**	0
Summe kurzfristiger Schulden		**357.464**	396.483
Summe Schulden		**1.688.665**	1.594.130
Summe Passiva		**2.657.443**	2.490.051

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

in TEUR	2019	2018
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	112.449	78.399
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40.516	-18.646
Abschreibungen	34.242	29.577
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.087	34.420
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.618	-20.909
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	109.644	102.841
Gezahlte Zinsen	-36.926	-41.476
Erhaltene Zinsen	19	1.118
Gezahlte/erhaltene Steuern	-7.896	-629
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.841	61.854
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	175.973	100.053
Erhaltene Dividenden	13.043	10.200
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-254.710	-103.190
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-48.992	-23.398
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	310.256	53.388
Investitionen in Unternehmenserwerbe	-222.208	0
Darlehen an andere Unternehmen	11.613	-12.420
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	-139	-151
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.164	24.482
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	180.000	201.000
Einzahlungen von Darlehen	224.105	304.630
Rückzahlung von Darlehen	-206.904	-377.340
Rückzahlung von Anleihen	-175.000	-100.000
Leasingzahlungen	-2.268	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.476	-5.547
Gezahlte Dividenden	-17.703	-24.561
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	754	-1.818
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	13.902	388
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	50.431	84.518
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	286.903	201.997
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	351.236	286.903

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung siehe Seite 163

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile	**Gesamt**
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**
Dividendenzahlung für 2017					-43.890	-43.890		**-43.890**
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	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**
Konzernergebnis					80.911	80.911	-222	**80.689**
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus Cashflow Hedge			-1.406			-1.406		**-1.406**
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				12.096		12.096		**12.096**
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-76.836	76.836	0		**0**
Gewinn/Verlust aus Fair Value Hedge			-1.243			-1.243		**-1.243**
Gesamtergebnis	0	0	-2.649	-64.740	157.747	90.358	-222	**90.136**
Veränderung Konsolidierungskreis							792	**792**
Dividendenzahlung für 2018					-33.852	-33.852		**-33.852**
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.688	14.459				16.147		**16.147**
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-366				-366		**-366**
Stand am 31. Dezember 2019	72.214	763.909	-1.406	4.775	125.170	964.662	4.116	**968.778**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung siehe Nr. 28 im Anhang

Anhang zum Konzernabschluss 2019

126 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

126 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung 126
- Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 127
- Neue Standards und Interpretationen 127
- Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 129

Konsolidierung 137
- Tochterunternehmen 137
- Assoziierte Unternehmen 138
- Beteiligungen 139

EPRA-Ergebnis 140

141 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen 141
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten 141
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen 141
4. Verwaltungsaufwand 141
5. Personalaufwand 142
6. Abschreibungen 142
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren 142
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen 143
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 143
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen 143
11. Zinsaufwendungen und -erträge 143
12. Ertragsteuern 143
13. Ergebnis je Aktie, EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) und EPRA-NAV je Aktie 145

146 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Geschäfts- oder Firmenwert 146
15. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 146
16. Sachanlagen 148
17. Anteile an assoziierten Unternehmen 148
18. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen 150
19. Beteiligungen 150
20. Immaterielle Vermögenswerte 150
21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 150
22. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen 150
23. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 151
24. Sonstige Forderungen 151
25. Sonstige Vermögenswerte 151
26. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand 151
27. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte 151
28. Eigenkapital 152
29. Verzinsliche Finanzschulden 155
30. Derivate 156
31. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten 157
32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 158
33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 158
34. Sonstige Verbindlichkeiten 158
35. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten 159

163 ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

164 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

165 LEASINGVERHÄLTNISSE

166 BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

170 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

171 KAPITALMANAGEMENT

172 ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen 172
Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen 172

176 SONSTIGE ANGABEN

199 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 4. Februar 2020 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2019 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 2019 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2018 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 2019) aufgestellt.

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

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Neue Standards und Interpretationen

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

Zum 1. Januar 2019 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

> 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 werden erstmalig seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Auf den Konzernabschluss ergaben sich hieraus keine Änderungen.

> IFRS 16 „Leasingverhältnisse"
IFRS 16 ersetzt die bisher anzuwendenden Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Mit den Neuregelungen entfällt 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 im Wesentlichen den Regelungen des bisher anzuwendenden IAS 17.

Der Standard ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. 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 ergeben sich für die DIC die unten aufgeführten Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS 16. Die erstmalige Anwendung erfolgte modifiziert retrospektiv.

in TEUR	**Barwert 31.12.2019**	Zugang Barwert der GEG 01.06.2019	Barwert 01.01.2019
AKTIVA			
Sachanlagen (Nutzungsrechte am Leasinggegenstand)			
Gebäude	**8.591**	3.804	6.519
Fahrzeuge	**458**	52	619
IT-Ausstattung	**213**	256	296
Gesamt	**9.262**	**4.112**	**7.434**
PASSIVA			
Leasingverbindlichkeit (Kurzfristig)	**2.635**	977	1.810
Leasingverbindlichkeit (Langfristig)	**6.709**	3.135	5.624
Gesamt	**9.344**	**4.112**	**7.434**

Zugänge zu dem Nutzungsrecht aus Leasinggegenständen ergaben sich in 2019 aus dem Erwerb der GEG in Höhe von 4.112 TEUR sowie aus neuen Fahrzeugverträgen 224 TEUR.

in TEUR	**31.12.2019**
Mietaufwand	**-2.494**
Abschreibungen auf Sachanlagen (Nutzungsrechte am Leasinggegenstand)	**2.336**
Zinsaufwand	**225**
Periodenergebnis	**-67**

> 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 werden retrospektiv seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

> 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 werden seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

> 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 werden seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Die Klarstellung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

> 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 wird seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Die neue Interpretation hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

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.

> 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.

> Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“: Interest Rate Benchmark Reform
Am 26. September 2019 hat das IASB die Änderungen an IAS 39 und IFRS 9 veröffentlicht. Das IASB reagiert auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die IBOR Reform. Die Änderungen betreffen Sicherungsbeziehungen nach IFRS. Thematisiert wird die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen, die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cash Flow Hedges sowie die IBOR-Risikokomponente. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen.

> 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 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 Vermögenswerte 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.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erlöserfassung

Der Konzern erzielt einen wesentlichen Teil seiner Umsatzerlöse aus der langfristigen Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Bruttomieteinnahmen. Die Bilanzierung dieser Erlöse richtet sich nach IFRS 16 Leasingverhältnisse und unterliegt nicht den Vorschriften von IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Die Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des Geschäftsmodells unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Es handelt sich somit um zeitraumbezogene Umsatzerlöse. Von der Leasingkomponente in Form der Nettokaltmiete sind die Nichtleasingkomponenten zu trennen. Dies betrifft insbesondere die Serviceleistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Diese werden unter den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Die Betriebskostenbestandteile unterliegen der Bilanzierung nach IFRS 15 unter Anwendung des 5-Schritte-Modells, wonach mit dem Übergang der Verfügungsgewalt von der DIC Asset auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung Erlöse in der Höhe erfasst werden, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Die Erlöse aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen werden gemäß IFRS 15 brutto ausgewiesen, da die DIC Asset für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und somit als Prinzipal agiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wurde. 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. Es handelt sich um einen zeitpunktbezogenen Umsatzerlös.

Die DIC Asset erbringt zudem Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen, die unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen werden. Die Verträge sagen gegenüber dem Kunden mehrere eigenständig abgrenzbare (Dienst)-Leistungen zu. Einige der identifizierten Leistungsverpflichtungen werden zeitraumbezogen nach IFRS 15.35(a) (z.B. Asset Management und Property Management Fee) und einige werden zeitpunktbezogen (z.B. Ankaufs- und Verkaufsvergütung, Perfomanceabhängige Vergütungen sowie Strukturierungsgebühren) erfüllt.

Umsatzerlöse aus projektbezogenen Leistungen im Rahmen von Refurbishments werden dann zeitraumbezogen erfasst, wenn dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Diese Erlöse werden ebenso unter der Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen.

Zinserträge realisiert die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit. Dividendenerträge vereinnahmt die DIC Asset zu dem Zeitpunkt, zu dem das Recht auf den Erhalt der Zahlung entsteht.

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 beab-

sichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- 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 15). 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.

Sachanlagen
Im Gegensatz zum Vorjahr wird diese Position nicht mehr als Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen sondern als Sachanlagen. Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 werden unter den Sachanlagen neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung auch die gem. IFRS 16 zu bilanzierenden Nutzungsrechte unserer Leasingverträge erfasst, bei denen wir als Leasingnehmer auftreten. Die Abschreibung der Nutzungsrechte erfolgt über die Laufzeit der zugrundeliegenden Verträge. Weitere Ausführungen hierzu finden sie im Abschnitt Leasingverhältnisse auf S. 148 und S. 165. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 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 mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts.

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, das 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 zugrundliegenden 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 zugrundeliegende 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 Cashlow-Hedges im Eigenkapital erfasst. Der Gewinn oder Verlust der unwirksamen Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Beträge werden in der Periode als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, 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 bilanzielle Behandlung von Leasingverhältnissen erfolgt nach den Vorgaben von IFRS 16, die der Konzern seit dem 1.1.2019 anwendet (für Details zur erstmaligen Anwendung verweisen wir auf S. 127).

> Konzern als Leasinggeber
Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn es im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen überträgt. Andernfalls folgt die Klassifizierung als Operating-Leasingverhältnis.

Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasing, sofern es sich nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst und in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Tritt der Konzern als Leasinggeber im Rahmen eines Finanzierungsleasings auf, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

> Konzern als Leasingnehmer
Für alle neuen Verträge, die am oder nach dem 1. Januar 2019 wirksam werden, prüft der Konzern, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält. Die Regelungen des IFRS 16 werden jedoch durch Ausübung des entsprechenden Wahlrechts nicht auf Nutzungsrechte an immaterielle Vermögenswerten angewandt.

Ein Leasingverhältnis ist definiert als ein Vertrag oder Teil eines Vertrages, der das Recht einräumt, einen Vermögenswert (den zu Grunde liegenden Vermögenswert) für einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt zu nutzen. Zur Anwendung dieser Definition beurteilt der Konzern, ob der Vertrag die folgenden drei Voraussetzungen erfüllt:
- Der Vertrag bezieht sich auf einen identifizierten Vermögenswert, der entweder im Vertrag ausdrücklich gekennzeichnet oder implizit spezifiziert wird und so als identifiziert gelten kann.
- Der Konzern hat das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der gesamten Nutzungsdauer unter Berücksichtigung seiner Rechte im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen.
- Der Konzern hat das Recht, die Nutzung des identifizierten Vermögenswertes während des gesamten Nutzungszeitraums zu bestimmen.
- Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede separate Leasingkomponente getrennt bilanziert. Bei Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Trennung dieser Komponenten zu verzichten.

Zum Bereitstellungsdatum des Leasinggegenstandes erfasst der Konzern ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit in der Bilanz. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit berichtigt um die anfänglichen direkten Kosten des Konzerns, einer Schätzung der Kosten für die Demontage und den Ausbau des Vermögenswertes am Ende des Leasingverhältnisses sowie den vor Beginn des Leasingverhältnisses geleisteten Leasingzahlungen abzgl. etwaiger Leasinganreize. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden, unter Anwendung des dem Leasingverhältnisses zugrunde liegenden Zinssatzes oder, wenn dieser nicht verfügbar ist, des Grenzfremdkapitalzinssatzes. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinst und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen setzen sich zusammen aus festen Zahlungen (einschließlich de facto festen Zahlungen), variablen Zahlungen, die an einen Index oder (Zins-)satz gekoppelt sind, voraussichtlich erwarteter Zahlungen im Rahmen von Restwertgarantien sowie Zahlungen, die im Rahmen von Kaufoptionen mit hinreichender Sicherheit anfallen werden. Zudem werden auch Strafzahlungen für eine Kündigung berücksichtigt, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Leasingnehmer eine Kündigungsoption wahrnehmen wird und entsprechende Strafzahlungen vereinbart wurden.

Änderungen der Leasingverhältnisse und Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf Null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

Der Konzern schreibt die Nutzungsrechte i.d.R. vom Beginn des Leasingverhältnisses bis zu dem früheren Zeitpunkt aus dem Ende der Nutzungsdauer des Leasinggegenstands oder bis zum Ende der Vertragslaufzeit linear ab. Eine etwaige längere Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes wird als Grundlage für die Abschreibungsdauer dann herangezogen, wenn ein Übergang des Eigentums (z.B. durch Ausübung einer Kaufoption) am Ende der Leasinglaufzeit unterstellt wird. Der Konzern führt bei Vorliegen entsprechender Indikatoren zudem Werthaltigkeitsprüfungen durch.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (short-term-leases) und Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert (low-value-leases) werden die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In der Bilanz werden Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten unter den Sachanlagen bzw. den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Für die Vergleichsperiode waren die Vorgaben von IAS 17 anzuwenden. Hier wurden die folgenden Bilanzierungsmethoden angewendet:

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

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

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

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

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

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

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

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

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von Impairmenttests,
- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, den maßgeblichen Diskontierungszinssatzes sowie der Laufzeit von Leasingverhältnissen unter Berücksichtigung von bestehenden Kündigungs- und Verlängerungsoptionen.
- die Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15
- 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 Beteiligungsunternehmen 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. Erwerbsbezogene Kosten werden aufwandswirksam erfasst, wenn sie anfallen. Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Wert angesetzt und mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer erneuten Überprüfung direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

Zum 31. Dezember 2019 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 173 (2018: 136) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 199 f.). Es bestehen keine wesentlichen nichtbeherrschenden Anteile im Konzern.

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur wurden drei Gesellschaften verschmolzen und drei Gesellschaften neu gegründet. Neben dem Erwerb der GEG-Gruppe wurden vier Gesellschaften im Geschäftsjahr erworben und erstmalig konsolidiert.

Erwerb GEG

Die DIC hat Anfang Juni 2019 die Anteile an der GEG-Gruppe übernommen. Die GEG-Gruppe setzte sich zum Erwerbszeitpunkt aus einer Muttergesellschaft und 32 Tochtergesellschaften zusammen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 01. Juni 2019 vorgenommen.

Aufgrund des Erwerbs der GEG-Gruppe ist ein Vorjahresvergleich der Zahlen nur bedingt möglich.

Das GEG-Geschäft ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum im institutionellen Fonds- und Drittgeschäft deutlich. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verwaltete die GEG Assets under Management im Volumen von 3,6 Mrd. Euro, von denen namhafte Objekte bereits im Rahmen von früher erteilten Mandaten durch unsere Propertymanagement-Teams betreut werden. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG zum Zeitpunkt des Erwerbs in 23 Objekten in Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert waren. Außerdem ist unsere Bestandsentwicklungskapazität, die wir für die Wertsteigerung im Rahmen unseres Asset- und Portfoliomanagements bereits in der Vergangenheit gezielt gestärkt haben, um ein exzellentes Projektentwicklungs-Team für die Repositionierung anspruchsvoller Immobilien erweitert worden.

Für den Erwerb von 99,6 % der Anteile an der GEG-Gruppe wurde ein fixer Kaufpreis von 222,2 Mio. Euro in bar gezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Juni 2019 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Beteiligungen	13.673
Immaterielle Vermögenswerte	31.753
Sonstige kurzfristige Aktiva	13.527
Zahlungsmittel	13.180
Summe Vermögenswerte	72.133
Summe Schulden	39.159
Erworbenes Nettovermögen	32.974
Minderheitenanteile (0,4 %)	792
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	32.182

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen mit dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen der GEG resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 177.892 TEUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis, weitere Produkte im Institutional Business und die Erweiterung unserer Bestandsentwicklungskapazität, wider.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 0,4 % wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 792 TEUR bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ belief sich auf 4.648 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen betrug 4.648 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 sind Gewinne in Höhe von 18.600 TEUR (vor erfolgswirksamer Amortisation der neu identifizierten immateriellen Vermögenswerte und der damit zusammenhängenden latenten Steuern) aus dem zusätzlich durch die GEG generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbaren Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) des Geschäftsjahres 2019 beinhalten 31.900 TEUR von der GEG.

Wäre die erstmalige Konsolidierung zum 1. Januar 2019 erfolgt, hätten die Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) im Konzern für das Geschäftsjahr 2019 72.116 TEUR und der Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 80.305 TEUR betragen. Für die Pro-forma-Angabe wird unterstellt, dass die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zum Beginn der Periode bestanden haben.

Im Rahmen der Transaktion wurden bis zum 31. Dezember 2019 Transaktionskosten in Höhe von 2.255 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst.

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 14 (2018: 15) 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. 202).

Hinsichtlich der Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung der „at equity" einzubeziehenden Unternehmen verweisen wir auf Textziffer 17 „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.

Beteiligungen, die kein Eigenkapitalinstrument im Sinne des IAS 32 darstellen, werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value Through profit or loss" zugeordnet.

Geschäfts- oder Firmenwert
Ein Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus einem Unternehmenszusammenschluss und entspricht dem Überschuss der übertragenen Gegenleistungen über den beizulegenden Zeitwert der Netto-Vermögenswerte (erworbene Vermögenswerte abzüglich eingegangener bzw. übernommener Schulden). Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich sowie im Falle von Ereignissen oder Änderungen der Umstände, welche auf eine Wertminderung hinweisen, auf Basis von sogenannten Zahlungsmittel generierenden Einheiten (ZGEs) auf Wertminderung geprüft. Sie werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Wertaufholungen können nicht vorgenommen werden.

Bei Veräußerung des Tochterunternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Zur Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwertes verweisen wir auf die Erläuterungen unter dem Gliederungspunkt 14 Geschäfts- oder Firmenwert.

Wertminderungen
Für Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird gemäß IAS 36 an jedem Bilanzstichtag überprüft, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen vorliegen, z.B. besondere Ereignisse oder Marktentwicklungen, die einen möglichen Wertverfall anzeigen. Anhaltspunkte für eine Wertminderung der planmäßig abzuschreibenden immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen in der Berichts- sowie der Vergleichsperiode nicht vor.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind zusätzlich zwingend zu jedem Bilanzstichtag auf Wertminderungsbedarf zu untersuchen. Im aktuellen Berichtszeitraum betrifft dies den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der German Estate Group.

Bei Vorliegen von Anzeichen oder bei dem verpflichtend durchzuführenden jährlichen Wertminderungstest für immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes bestimmt. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Zahlungsmittel generierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten sind. Im letzteren Fall ist der erzielbare Betrag auf Basis einer ZGE zu ermitteln, welcher Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten zugeordnet werden bis diese zusammen weitestgehend unabhängige Mittelzuflüsse generieren. Dies ist u.a. für den Geschäfts- oder Firmenwert der Fall. Dieser wird, sofern er aus einem Unternehmenszusammenschluss resultiert, vom Übernahmetag an der ZGE oder Gruppe von ZGEs zugeordnet, die aus den Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen kann und auf deren Ebene der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Management-Zwecke überwacht wird.

Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden grundsätzlich die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Bei der Ermittlung des Nutzungswertes werden das aktuelle und künftig erwartete Ertragsniveau sowie technologische, wirtschaftliche und allgemeine Entwicklungstendenzen auf Basis genehmigter Finanzpläne berücksichtigt. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten werden, falls vorhanden, kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt.

Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Betrag des Vermögenswertes oder der ZGE, wird ein Wertminderungsverlust in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfolgswirksam erfasst.

Ist bei einem Geschäfts- oder Firmenwert der Wertberichtigungsbedarf höher als der Buchwert der Geschäfts- oder Firmenwert tragenden ZGE, wird der Geschäfts- oder Firmenwert zunächst vollständig abgeschrieben und der verbleibende Wertberichtigungsbedarf auf die übrigen Vermögenswerte der ZGE verteilt. Dabei werden notwendige Wertminderungen auf einzelne Vermögenswerte dieser ZGE im Vorfeld des Wertminderungstests für den Geschäfts- oder Firmenwert berücksichtigt.

Zuschreibungen auf den neuen erzielbaren Betrag erfolgen, außer bei Geschäfts- oder Firmenwerten, wenn die Gründe für Wertminderungen aus den Vorjahren entfallen. Die Wertobergrenze für Zuschreibungen sind die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, die sich ergäben, wenn in den Vorjahren keine Wertminderungen erfasst worden wären. Zuschreibungen wurden im Berichtzeitraum und in der Vergleichsperiode auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen nicht erfasst.

Der zum 31. Dezember 2019 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 177.892 TEUR resultiert aus dem Erwerb der GEG-Gruppe in 2019. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Institutional Business zugeordnet und auf dieser Ebene überwacht. Siehe Gliederungspunkt 14. Geschäfts- oder Firmenwert für weitere Informationen.

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 Sondereinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2019 und 2018 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2019	2018
Ergebnis nach IFRS	80.911	47.691
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.545	29.407
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40.516	-18.646
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.412	2.951
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	4.697	170
Sonstige Einmaleffekte	3.415	332
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-570	-385
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	818
Minderheitsanteile	-222	-78
EPRA-Ergebnis	83.672	62.260
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,17	0,89

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen erhöhten sich um 1.753 TEUR hauptsächlich bedingt durch Objektankäufe, die die Objektverkäufe des aktuellen Jahres überkompensierten. Aus Ankäufen der Jahre 2018 und 2019 resultieren Erhöhungen der Bruttomieteinnahmen von 2.537 TEUR bzw. 3.376 TEUR.

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 4.643 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 4.027 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 2.729 TEUR (2018: 2.503 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	2019	2018
Rechts- und Beratungskosten	8.139	2.897
Marketing/Investor Relations	1.768	1.271
EDV-Kosten	1.485	433
Nebenkosten der Geldbeschaffung	1.241	947
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	1.035	786
Prüfungskosten	698	486
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	641	496
Fremdleistungen	401	418
Aufsichtsratsvergütung	395	401
Miet- und Nebenkosten	333	2.249
Vorsteuerschaden	273	662
Kfz-Kosten	248	581
Übrige	1.219	486
Gesamt	17.876	12.113

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf den Zusammenschluss mit der GEG-Gruppe zurückzuführen. Hierunter fallen insbesondere die laufenden Verwaltungsaufwendungen der GEG-Gruppe, wie etwa laufende Rechts- und Beratungskosten und EDV-Kosten, als auch Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG-Gruppe.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Miet- und Nebenkosten sowie Kfz-Kosten aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 deutlich reduziert. Diese sind im Wesentlichen im Geschäftsjahr unter den Abschreibungen enthalten.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 394 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 1 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 193 ff. angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	464	380
Andere Bestätigungsleistungen	34	106
Sonstige Leistungen	200	0
Gesamt	698	486

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

In den anderen Bestätigungsleistungen sind insbesondere die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses nach IFRS enthalten.

Die sonstigen Leistungen betreffen überwiegend Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit dem GEG Erwerb.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH, der DIC Fund Balance GmbH und Gesellschaften der GEG-Gruppe sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 24.936 TEUR (2018: 15.757 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 3.686 TEUR (2018: 2.105 TEUR) beinhalten 1.304 TEUR (2018: 1.001 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 27.918 TEUR (2018: 18.204 TEUR) vor allem aufgrund der Übernahme der GEG über dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 174 Mitarbeitern 2018 auf 247 Mitarbeiter 2019 gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 67 Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 114 Mitarbeiter, bei der DIC Fund Balance GmbH 11 und bei den Gesellschaften der GEG 55 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 193 ff. wiedergegeben.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 34.242 TEUR (2018: 29.577 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien. Darüberhinaus sind Abschreibung für Nutzungsrechte für unsere eigengenutzten Büros, in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens enthalten. Die Abschreibungen wurden durch Ankäufe, die letzt- und diesjährigen Verkäufe, die erstmalige Anwendung des IFRS 16, den Erwerb der GEG Gruppe und der im Rahmen der Kaufpreisallokation erfassten Dienstleistungsverträge als immateriellen Vermögenswerte 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 und seit Juni der GEG Real Estate Management GmbH von folgenden nicht konsolidierten Unternehmen erhoben wurden:

in TEUR	2019	2018
DIC Office Balance I	17.289	11.638
DIC Office Balance II	2.192	2.746
DIC Office Balance III	2.805	3.130
DIC Office Balance IV	1.422	1.553
DIC Office Balance V	2.566	4.074
DIC Retail Balance I	1.561	1.177
DIC HighStreet Balance	0	7.279
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	436	364
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	11	185
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	12	324
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	365	72
DIC MainTor GmbH	85	119
Sonstige Dritte	34.139	978
Gesamt	62.883	33.639

In den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren gegenüber Sonstige Dritte sind insbesondere Erträge gegenüber den im Rahmen der GEG Transaktion erworbenen Minderheitsbeteiligungen an Investmentvehikeln enthalten. Aus den erzielten Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren entfallen 21,0 Mio. Euro (2018: 13,0 Mio. Euro) auf das Asset- und Propertymanagement und Development sowie 41,9 Mio. Euro (2018: 20,6 Mio. Euro) auf transaktions- und performancebezogenen Fees.

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 397 TEUR (2018: 350 TEUR), die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben, Erträge aus Haftungsvergütungen in Höhe von 119 TEUR (2018: 157 TEUR) sowie transaktionsabhängigen Erträgen aus Vorjahren und diesem Jahr in Höhe von insgesamt 1.122 TEUR (2018: 0 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Transaktionskosten sowohl für das Berichtsjahr als auch auch für Vorjahre in Höhe von 1.214 TEUR (2018: 0 TEUR). Diese Kosten resultieren größtenteils aus den in 2019 zugegangenen Unternehmen der GEG.

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 40.516 TEUR (2018: 18.646 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 23 % (2018: 21 %).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 181.565 TEUR (2018: 89.783 TEUR) wurden Verkaufskosten von 5.592 TEUR (2018: 3.031 TEUR) abgesetzt.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 18.321 TEUR (2018: 15.829 TEUR).

Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus der um 2,8 Mio. Euro höheren erhaltenen Dividende von der TLG Immobilien AG in Höhe von 13,0 Mio. Euro (2018: 10,2 Mio. Euro). 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 und dem DIC Retail Balance I. Die Beteiligungserträge aus den erworbenen Minderheitsbeteiligungen im Zuge des Erwerbs der GEG-Gruppe werden hier ebenso ausgewiesen und betrugen im Geschäftsjahr 151 TEUR (2018: 0 TEUR)

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 1.669 TEUR (2018: 1.120 TEUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch die Auflösung im Zusammenhang mit einem kurzfristigen Darlehen.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 21.476 TEUR (2018: 20.591 TEUR).

In den Finanzierungsaufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 225 enthalten.

12. Ertragsteuern

in TEUR	2019	2018
Laufende Steuern	-13.803	-6.241
Latente Steuern	-3.371	-2.079
Gesamt	-17.174	-8.320

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 9.493 TEUR (2018: 3.831 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 4.310 TEUR (2018: 2.410 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 25,7 Mio. Euro (2018: 54,3 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 92,5 Mio. Euro (2018: 98,9 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 gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,10 %) zugrunde gelegt.

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

in TEUR	2019	2018
Steuerliche Verlustvorträge	701	-1.459
Immobilienbewertung	-1.851	460
Dienstleistungsverträge	-2.477	0
Anleihebegebung	353	-1.099
Übrige Anpassungen	-97	19
Gesamt	-3.371	-2.079

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorträge	20.033	0	19.332	0
Immobilien	7.685	15.846	7.294	13.604
Dienstleistungsverträge	0	12.606	0	0
Derivate	452	0	0	20
Kapitaltransaktionen	353	1.914	229	3.002
Übrige	22	127	22	48
Summe	28.545	30.493	26.877	16.674

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen -469 TEUR (2018: -1.088 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow- oder Fair Value-Hedges des Konzerns -452 TEUR (2018: -20 TEUR) und auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente -17 TEUR (2018: -1.068 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 20,3 Mio. Euro (2018: 13,0 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,7 Mio. Euro (2018: 1,1 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2019	2018
Konzernergebnis vor Steuern	97.863	55.933
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	31.243	17.857
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-6.241	-7.608
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.574	5.654
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-5.848	-5.053
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-6.571	-3.331
Steuern für Vorperioden	-724	257
Sonstige Effekte	1.741	544
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	17.174	8.320

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2019 und 2018 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	2019	2018
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	80.910.538,08	47.691.041,75
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	71.713.376	69.957.968
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,13	0,68

Für 2019 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 52.187 TEUR (0,66 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 39.604 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 10.446 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 2019 und 31. Dezember 2018 berechnet:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Buchwert der Immobilien	1.623.030	1.459.002
Wertdifferenz zum Zeitwert	276.987	212.604
Marktwert des Bestandsportfolios*	1.900.017	1.671.606
Immobilien gemäß IFRS 5	100.154	25.166
Marktwert der Immobilien einschl. IFRS 5*	2.000.171	1.696.772
Beteiligungsbuchwert assoziierte Unternehmen	71.212	86.988
Wertdifferenz zum Zeitwert	5.887	34.887
Marktwert der assoziierten Unternehmen	77.099	121.875
+/- sonstige Aktiva/Passiva	786.662	831.034
+/- Anpassung sonstige Aktiva/Passiva**	-60.288	-73.804
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.512.125	-1.481.104
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-35.031	0
Minderheitenanteile	-12.253	-8.946
EPRA-NAV	1.244.235	1.085.827
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-44.765	-39.165
EPRA-NNAV	1.199.470	1.046.662
Zeitwert der Finanzinstrumente	3.045	54.667
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	3.802	-4.969
EPRA-NNNAV	1.206.317	1.096.360
EPRA-NAV/Anteil	17,23	15,40
EPRA-NNAV/Anteil	16,61	14,84
EPRA-NNNAV/Anteil	16,70	15,55

* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

** Anpassung um latente Steuern TEUR 7.880 (Vj: TEUR +6.058), Finanzinstrumente TEUR -3.045 (Vj.: TEUR -54.667) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden TEUR -65.123 (Vj.: TEUR -25.194)

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Geschäfts- oder Firmenwert

Der zugegangene Geschäfts- oder Firmenwert im aktuellen Geschäftsjahr resultiert aus der erstmaligen Konsolidierung der German Estate Group. Für weitere Details hierzu verweisen wir auf den Abschnitt Konsolidierung, Erwerb der GEG, auf S. 137. Die Prüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cashflows derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von 3 Jahren. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 5,7 % an.

Der Durchschnitt der korrespondierenden Kapitalkostensätze vor Steuern betrug 8,3 %. Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2023 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 4,7 % (nach Steuern, nach Wachstumsrate) abgezinst wurde. Bei der ewigen Rente liegt der Berechnung eine nachhaltige, durchschnittliche Wachstumsrate von 1,0 % zu Grunde. Bei der Abzinsung berücksichtigen wir die Wachstumsrate als Abschlag auf den Kapitalkostensatz.

Wir beobachten und aktualisieren die für den Werthaltigkeitstest maßgeblichen technischen, marktbezogenen, ökonomischen sowie gesetzlichen Parameter und Rahmenbedingungen kontinuierlich. Da sich im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung ergaben, wurde zum Bilanzstichtag ein Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts durchgeführt und keine außerplanmäßige Abschreibung erfasst.

Für den Geschäfts- oder Firmenwert des Geschäftsjahres hätte ein Rückgang der zugrunde gelegten Cashflows um 5 % zu einer Reduzierung des Nutzungswerts in Höhe von ca. -25,6 Mio. Euro geführt und keine Wertminderung nach sich gezogen. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um +1 % hätte zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. -81,3 Mio. Euro geführt und ebenfalls in keiner Wertminderung resultiert.

15. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2019	2018
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.701.653	1.669.895
Zugänge aus Erwerb	**254.710**	103.190
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	**48.992**	23.398
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	**0**	-32.213
Abgänge	**-121.392**	-62.617
Stand 31.12.	**1.883.963**	1.701.653
Abschreibungen		
Stand 01.01.	242.651	232.681
Zugänge	**29.045**	28.609
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	**0**	-7.047
Abgänge	**-10.763**	-11.592
Stand 31.12.	**260.933**	242.651
Buchwert 01.01.	1.696.772	1.437.214
Buchwert 31.12.	**1.623.030**	1.459.002
Beizulegender Zeitwert*	**1.900.017**	1.696.772

* 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 2019 dargestellt:

in TEUR	**Beizulegender Zeitwert 31.12.2019**	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	**1.900.017**			1.900.017

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, Jones Lang LaSalle 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 immobilienspezifischen 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 1,12 % (2018: 1,46 %). Die immobilienspezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 1,78 % bis 5,65 % (2018: 1,54 % bis 7,54 %). Der Diskontierungssatz betrug 2,90 % bis 6,75 % (2018: 3,00 % bis 9,00 %).

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 3,15 % und 6,25 % (2018: 3,75 % und 6,50 %).

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

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 101 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 Diskontierungsrate	Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate: +0,25 %	0 %	-0,25 %
+0,25 %	-137,6 Mio. Euro	-50,3 Mio. Euro	+48,8 Mio. Euro
0 %	-89,3 Mio. Euro	+/-0,0	+102,6 Mio. Euro
-0,25 %	-39,0 Mio. Euro	+52,7 Mio. Euro	+157,7 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 137,6 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 157,7 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2019 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 1.683 TEUR (2018: 735 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 948 TEUR (2018: 401 TEUR) aktiviert. Der Bandbreite des angesetzten Fremdkapitalkostensatz beträgt 1,53 % bis 2,33 % (2018: 2,28 %).

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 2020 und 2021 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 27,1 Mio. Euro (2018: 41,8 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 153,3 Mio. Euro (2018: 0,3 Mio. Euro). Zusätzlich ergeben sich aus Vereinbarungen zur Sicherung von Immobilien in Berlin und Offenbach Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 163,6 Mio. Euro.

16. Sachanlagen*

in TEUR	BGA	Nutzungs-rechte	2019 Summe	2018
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.**	2.388	7.434	**9.822**	2.238
Zugänge	969	4.336	**5.305**	151
Abgänge	0	-175	**-175**	-1
Stand 31.12.	3.357	11.595	**14.952**	2.388
Abschreibungen				
Stand 01.01.**	1.834	0	**1.834**	1.660
Zugänge	500	2.336	**2.836**	175
Abgänge	0	-3	**-3**	-1
Stand 31.12.	2.334	2.333	**4.667**	1.834
Buchwert 01.01.**	554	7.434	**7.988**	578
Buchwert 31.12.	1.023	9.262	**10.285**	554

* Der Konzern hat im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 die Position Betriebs- und Geschäftsausstattung ggü. dem Vorjahr aufgrund des Einbezugs der Nutzungsrechte nach IFRS 16 in Sachanlagen umbenannt

** inklusive der erstmalig ausgewiesenen Nutzungsrechte

Hierin enthalten sind folgende Nutzungsrechte gemäß IFRS 16:

in TEUR	2019			
	Gebäude	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.	6.519	619	296	7.434
Zugänge	3.803	276	257	4.336
Abgänge	0	0	-175	-175
Stand 31.12.	10.322	895	378	11.595
Abschreibungen				
Stand 01.01.	0	0	0	0
Zugänge	1.731	437	168	2.336
Abgänge	0	0	-3	-3
Stand 31.12.	1.731	437	165	2.333
Buchwert 01.01.	6.519	619	296	7.434
Buchwert 31.12.	8.591	458	213	9.262
Anzahl Nutzungsrechte	11	65	35	
Bandbreite Restlaufzeiten (Monate)	12–54	2–33	3–26	

17. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2019 aufgeführt. Die unten aufgeführten Unternehmen haben alle Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
Beteiligungen an:	Stimmrechts-anteil	Buchwert	Stimm-rechts-anteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5 %	14.308	12,5 %	22.180
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0 %	9.609	0,0 %	9.490
DIC Office Balance III (Fonds)	5,9 %	5.681	5,9 %	7.564
DIC Office Balance IV (Fonds)	6,6 %	3.176	7,2 %	3.064
DIC Office Balance V (Fonds)	5,9 %	3.926	11,1 %	3.817
DIC Retail Balance I (Fonds)	8,1 %	5.920	8,3 %	5.878
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0 %	28.100	40,0 %	28.316
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0 %	3	20,0 %	3
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0 %	310	20,0 %	5.192
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0 %	2	20,0 %	2
Übrige		177		1.482
Summe		71.212		86.988

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.

Der Konzern ist mit 9,7 % (DIC Office Balance I), 4,6 % (DIC Office Balance II), 2,4 % (DIC Office Balance III), 1,8 % (DIC Office Balance IV), 3,9 % (DIC Retail Balance I), 1,2 % (DIC Office Balance V) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht, das Asset- und Propertymanagement sowie die Geschäftsführung für die Fondsobjektgesellschaften durchzuführen, maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmen.

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

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	Sonstige assoziierte Unternehmen	Gesamt 2019	Gesamt 2018
Vermögenswerte	587.830	410.755	385.319	195.900	195.295	140.226	105.378	42.222	2.062.925	2.060.353
Schulden	538.115	192.714	109.519	665	41.561	17.164	53.862	14.983	968.583	982.872
Nettovermögen	49.715	218.041	275.800	195.235	153.734	123.062	51.516	27.239	1.094.342	1.077.481
Erträge	8.737	51.436	6.547	35.050	7.712	7.261	1.416	32.346	150.505	155.856
Aufwendungen	8.495	16.467	2.576	3.538	1.986	962	791	6.820	41.635	52.007
Jahresergebnis	242	34.969	3.971	31.512	5.726	6.299	625	25.526	108.870	103.849

18. 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. 172.

in TEUR	IAS 24.9	2019	2018
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	30.949	36.831
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	18.992	30.089
DIC MainTor GmbH	b (ii)	44.751	40.130
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	24.835	23.156
Summe		119.527	130.206

19. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind neben der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 31.506 TEUR (2018: 30.424 TEUR) auch erstmalig die im Rahmen des Erwerbs der GEG erworbenen Minderheitenbeteiligungen an den Investmentvehikel der GEG in Höhe von 22.105 TEUR (2018: 0 TEUR) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

Die Beteiligung an der TLG Immobilien AG wurde im Geschäftsjahr vollständig veräußert (2018: 352.154 TEUR). Das Ergebnis aus der Veräußerung wurde direkt im Eigenkapital im Bilanzgewinn erfasst.

20. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen in 2019 im Rahmen des Erwerbs der GEG zugegangene Dienstleistungsverträge bzw. Markenrechte sowie Software für Buchhaltungs-, Konsolidierungs- und Officeprogramme.

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Dienstleistungs-verträge	Marke	2019 Summe	2018*
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	3.161	0	0	3.161	3.161
Zugänge	215	22.279	1.087	23.581	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	3.376	22.279	1.087	26.742	3.161
Amortisation					
Stand 01.01.	2.895	0	0	2.895	2.725
Zugänge	124	2.146	91	2.361	170
Abgänge	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	3.019	2.146	91	5.256	2.895
Buchwert 01.01.*	266	0	0	266	436
Buchwert 31.12.	357	20.133	996	21.486	266

*im Vorjahr nur IT-Software, Lizenzen

21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Mieten, Betriebs- und Nebenkosten sowie Immobilienverwaltergebühren. 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.

22. 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. 172 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR		31.12.2019		31.12.2018	
	IAS 24.9	Forde-rungen	Verbind-lichkeiten	Forde-rungen	Verbind-lichkeiten
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	450		1.853	791
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)		272		272
DIC MainTor GmbH	b (ii)	255	9.693	115	8.897
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	5.468	1.237	4.685	1.170
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		3.876		3.656
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.493		46	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	800	585	883	525
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		783		738
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	103		202	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	1.157		1.291	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	406		81	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	541		9	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	285		6	
Sonstige	b (ii)	44	136	211	55
Summe		11.002	16.582	9.382	16.104

23. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

24. Sonstige Forderungen

in TEUR	2019	2018
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	21.574	13.208
Kautionen	4.610	3.916
Umsatzsteuer	4.326	1.689
Rückforderung Sondertilgungen	3.619	2.513
Forderungen „Mietfreie Zeit“	3.609	1.801
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	494	868
Übrige	3.216	2.411
Summe	41.448	26.406

25. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt im Wesentlichen Erlösabgrenzungen aufgrund eines im Rahmen der GEG-Transaktion zugegangenen Refurbishmentprojektes in Höhe von 19.309 TEUR (2018: 0 TEUR).

26. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 44.341 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

27. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhaltet Immobilien und Anschaffungsnebenkosten von Investmentprodukten des Segments Institutional Business, die im Laufe des nächsten Jahres veräußert bzw. übergehen sollen,

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2019 Gewinne in Höhe von 884 TEUR (2018: 4.776 TEUR).

28. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 72.213.775,00 Euro (Vorjahr: 70.526.248,00) besteht aus 72.213.775 (70.526.248) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG (in der bis zum 3. September 2020 anwendbaren Fassung) 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 und April 2019 beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch 30.652.845,00 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 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 beigefügt, 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 2019 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 763.909 TEUR (2018: 749.816 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	31.12.2019	31.12.2018
Gewinn-/Verlustvortrag	1.275	-14.763
Konzernjahresüberschuss	80.689	47.613
Gewinnausschüttung	-33.852	-43.890
Gewinnanteile Konzernfremder	222	78
Aus Rücklage für zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente umgegliederter Betrag	76.836	12.237
Konzernbilanzgewinn	125.170	1.275
davon Gewinne aus der Gewinn- und Verlustrechnung	36.097	-10.962
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	89.073	12.237

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2018 0,48 Euro pro Aktie und für das Jahr 2017 0,64 Euro pro Aktie (einschließlich Sonderdividende von 0,20 Euro pro Aktie).

29. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	59.325	59.675	73.838	74.065
Festverzinsliche Finanzschulden	1.232.946	1.230.048	1.107.135	1.106.778
	1.292.271	1.289.723	1.180.973	1.180.843
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	89.133	89.374	110.183	111.228
Festverzinsliche Finanzschulden	165.753	164.258	189.948	194.004
	254.886	253.632	300.131	305.232
Summe	1.547.157	1.543.355	1.481.104	1.486.075

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2019 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	31.12.2019			31.12.2018		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte fest-verzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte fest-verzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	89.133	165.753	1,12 %	110.183	189.948	4,51 %
1–5 Jahre	59.325	1.036.956	2,17 %	73.838	1.026.033	2,33 %
> 5 Jahre	–	195.990	1,39 %	–	81.102	1,71 %
Summe	148.458	1.398.699		184.021	1.297.083	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 3- bzw. 6-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,41 % (2018: 1,89 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 2,00 % (2018: 2,59 %) verzinst.

Der Kurswert für die im Juli 2017 mit einem Nominalvolumen von 180 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 103,8 %. Die im Oktober 2018 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 150 Mio. Euro notierte zum Bilanzstichtag mit einem Kurs von 104,0 %.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihen in Höhe von 324.896 TEUR (2018: 497.823 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten von 227.256 TEUR (2018: 88.000 TEUR), vor allem bestehend aus dem Schuldscheindarlehen und der Commercial Papers, durch Grundschulden besichert.

30. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden vier derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	53.750	-1.729	0	0
Aktien-Option	0	0	n/a*	14.847

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

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

Zum 31. Dezember 2019 waren negative Marktwerte nach Abzug von latenten Steuern in Höhe von 1.407 TEUR im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte hatten zum 31. Dezember 2019 Restlaufzeiten zwischen 18 Monaten und 30 Monate.

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	0	0	N/A	14.847
Laufzeit > 1 Jahr	53.750	-1.729	0	0

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

Es ergaben sich folgende Auswirkungen im Geschäftsjahr:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	53.750	-1.729	-1.406	Derivate

Im Vorjahr ergaben 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 folgende Auswirkungen aus den gesicherten Grundgeschäften:

in TEUR				
Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Darlehen	3.348	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Ein Zinssicherungskontrakt über ein Nominalvolumen von 50.400 TEUR wurde für ein noch aufzunehmendes Darlehen in gleicher Höhe abgeschlossen.

Im Vorjahr ergaben 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.

31. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2019
langfristige Leasingverbindlichkeiten	6.709
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.635
Summe der Leasingverbindlichkeiten	9.344

Nennenswerte Leasingverbindlichkeit für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit einem geringen Wert, die nicht einbezogen wurden, bestanden nicht.

Die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten werden unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Der gesamte Zahlungsmittelabfluss aus Leasingverhältnissen für das Geschäftsjahr 2019 betrug 2.494 TEUR. Darin enthalten sind Tilgungszahlungen i.H.v. 2.269 TEUR sowie Zinszahlungen i.H.v. 225 TEUR.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten dargestellt. Bei den Beträgen handelt es sich um die undiskontierten Leasingraten und nicht um die in der Bilanz angesetzten Barwerte der Leasingverbindlichkeiten.

in TEUR	2019
< 1 Jahr	2.583
1–5 Jahre	7.347
> 5 Jahre	0
Summe	9.930

Mögliche zukünftige Mittelabflüsse aus als nicht hinreichend sicher erachteten Verlängerungs-, Kündigungsoptionen i.H.v. 9.067 TEUR wurden nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen.

Eingegangene, aber zum Bilanzstichtag noch nicht begonnene Leasingverhältnisse bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Zum 31. Dezember 2019 war der Konzern zu keinen nennenswerten kurzfristigen Leasingverträgen verpflichtet, für die das entsprechende Erleichterungswahlrecht in Anspruch genommen wird.

32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.443 TEUR (2018: 2.149 TEUR) resultieren in Höhe von 391 TEUR (2018: 340 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Gewerbesteuer	11.520	4.307
Körperschaftsteuer	9.169	4.320
Summe	20.689	8.627

34. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Ausstehende Rechnungen	33.157	13.850
Tantiemen	6.555	2.702
Kautionen	4.631	3.905
Umsatzsteuer	4.518	826
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.635	0
Sicherheitseinbehalte	2.060	1.652
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	1.664	1.132
Anteilsbasierte Vergütungen	1.163	686
Erhaltene Baukostenzuschüsse	907	0
Prüfungskosten	591	494
Steuerberatungskosten	530	341
Aufsichtsratsvergütungen	394	395
Im Voraus bezahlte Mieten	75	592
Erhaltene Anzahlungen	0	21.479
Verpflichtungen aus Kaufverträgen	0	3.455
Übrige	2.983	3.116
Summe	61.863	54.625

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

Der Anstieg der ausstehenden Rechnungen gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf den Erwerb der GEG zurückzuführen. In den ausstehenden Rechnungen sind u. a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, noch nicht bezahlte Grunderwerbsteuer, Beraterkosten, sonstige Dienstleistungen und Betriebs- und Nebenkosten enthalten.

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandmitglieder halten Ende 2019 Optionen auf 200.000 (2018: 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 2019 mit je 9,53 Euro für Frau Wärntges und Herrn von Mutius, 9,82 Euro für Herrn Hasselbring (Vorstand bis zum 31.08.2019 bei der DIC Asset AG). Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 15,90 Euro (2018: 9,07 Euro), der Ausübungspreis von je 5,87 Euro, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 32,73 % (2017: 15,80 %) sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von zum Vorjahr unverändert 0,01 %. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Frau Wärntges und Herr von Mutius haben mit Erreichen der Voraussetzungen für ihre aus dem Jahr 2014 bzw. 2015 stammenden „virtuellen Aktienoptionen" ihre Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 80.000 Stück „virtueller Aktien" wurden mit dem Durchschnittkurs über die letzten zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt in Höhe von 10,10 Euro bzw. 10,12 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von 339 TEUR, davon wurden im Berichtsjahr 83 TEUR aufwandswirksam (2018: 8 TEUR ertragswirksam) erfasst. Diese stellen Transaktionen mit nahestehenden Personen i.S.d. IAS 24.17e dar. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 8 HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, angegeben.

Zum Bilanzstichtag waren keine „virtuelle Aktienoptionen" ausübbar. Der Zeitwert aller gewährten Optionen (einschließlich ehemaliger Vorstandsmitglieder) betrug zum Stichtag 1.163 TEUR (2018: 686 TEUR). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 1.280 TEUR (2018: 161 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 172 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

35. 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 at fair value through profit or loss (FVTPL), 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 sowie die im Rahmen des Erwerbs der GEG neu erworbenen Beteiligungen liegen keine an einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von +1.081 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 146 ff.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.19	Wertansatz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.19
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	Fair Value Erfolgsneutral	
Aktiva						
Beteiligungen	FVOCI	38.418			38.418	38.418
Beteiligungen	FVTPL	15.193		15.193		15.193
Sonstige Ausleihungen	FAAC	119.527	119.527			119.527
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	488	488			488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	11.634	11.634			11.634
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	11.002	11.002			11.002
Sonstige Forderungen	FAAC	41.448	41.448			41.448
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	20.402	20.402			20.402
Flüssige Mittel	FAAC	351.236	351.236			351.236
Summe	FAAC	555.737	555.737			555.737
Passiva						
Derivate	n/a	1.729			1.729	1.729
Unternehmensanleihe	FLAC	324.896	324.896			342.720
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	967.374	967.374			947.003
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	219.856	219.856			219.691
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.443	3.443			3.443
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	16.582	16.582			16.582
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	59.228	59.228			59.228
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	35.031	35.031			33.941
Summe	FLAC	1.626.410	1.626.410			1.622.608

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

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	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	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

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2019	2018	**2019**	2018
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	**10.296**	9.266		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			**-38.963**	-40.205

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 2019 wie folgt dar:

in TEUR	**Fair Value 31.12.2019**	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	**38.418**			38.418
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	**15.193**			15.193

Das Vorjahr stellt sich 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

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

in TEUR	**2019**	2018
01.01.	**30.424**	31.026
Zugang	**22.106**	0
Bewertungseffekt	**1.081**	-602
31.12.	**53.611**	30.424

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

in TEUR	2019	2018
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) - Eigenkapitalinstrumente	1.081	30.887
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) - Fremdkapitalinstrumente	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	584	401

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 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.

in TEUR	01.01.2019	zahlungs-wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2019
			Umgliede-rungen	Änderung Konsolidie-rungskreis	Zinsen/ Sonstiges	
Unternehmens-anleihe	497.822	-175.000			2.074	324.896
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	857.601	262.894	-160.506	8.250	-865	967.374
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	125.681	-65.693	160.506		-638	219.856
Verbindlichkeiten IFRS 5	0			35.031		35.031
Gesamt	1.481.104	22.201	0	43.281	571	1.547.157

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente" – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Im Zuge der GEG-Transaktion haben wir unsere Geschäftssegmente neu strukturiert, vereinfacht und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das wie bisher unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unser bisheriges Segment Funds und Other Investments mit dem Geschäft der GEG zusammen. In der Spalte TLG-Dividende stellen wir den Effekt aus unserer Beteiligung an der TLG dar, den wir keinem Segment zugeordnet haben. Mit Abschluss des Paketverkaufs der Anteile an der TLG Immobilien AG im ersten Halbjahr 2019 haben wir unser Engagement an der TLG Immobilien AG beendet und alle Effekte in Q2 einfließen lassen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

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

Insgesamt hat sich der FFO Beitrag des Segments Commercial Portfolio um 4,0 Mio. Euro bzw. 9 % auf 47,5 Mio. Euro (2018: 43,5 Mio. Euro) erhöht, was im Wesentlichen an den um 1,7 Mio. Euro höheren Bruttomieteinnahmen bzw. 3,2 Mio. Euro höheren Nettomieteinnahmen lag und damit den Wachstumstrend des Commercial Portfolios bestätigt. Die Assets under Management stiegen um 12 % auf 1.900,0 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.696,8 Mio. Euro)

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	2019				2018			
	Commercial Portfolio	Institutional Business	TLG-Dividende	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	TLG-Dividende	Gesamt
Ergebniskennzahlen								
Bruttomieteinnahmen (GRI)	101,9			**101,9**	100,2			**100,2**
Nettomieteinnahmen (NRI)	87,9			**87,9**	84,7			**84,7**
Gewinne aus Immobilienverkauf*	40,5			**40,5**	18,6			**18,6**
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		62,9		**62,9**		33,6		**33,6**
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5,4	12,9	**18,3**		5,6	10,2	**15,8**
SbE/SbA (Net other income)	1,0	-0,4	0,0	**0,6**				
Zinsergebnis	-28,6	-2,2	-1,6	**-32,4**	-28,5	-1,4	-6,9	**-36,8**
Operational expenditure (OPEX)	-12,8	-31,5	-1,5	**-45,8**	-12,7	-16,1	-1,5	**-30,3**
- davon Adminkosten	-4,9	-12,5	-0,5	**-17,9**	-5,1	-6,4	-0,6	**-12,1**
- davon Personalkosten	-7,9	-19,0	-1,0	**-27,9**	-7,6	-9,7	-0,9	**-18,2**
EPRA FFO Bereinigungen	0,0	3,4	0,1	**3,5**	0,3	0,8	0,0	**1,1**
Funds from Operations (FFO)	47,5	37,6	9,9	**95,0**	43,5	22,7	1,8	**68,0**
EBITDA	116,6	36,4	11,5	**164,5**	90,4	23,2	8,7	**122,3**
EBIT	85,8	32,9	11,5	**130,2**	60,9	23,2	8,7	**92,8**
Segmentvermögen*								
Anzahl Immobilien	93	87	0	**180**	101	77	0	**178**
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro	1.900,0	5.729,4	0	**7.629,4**	1.696,8	3.948,9	0	**5.645,7**
Mietfläche in qm	842.400	1.164.600	0	**2.007.000**	893.500	966.700	0	**1.860.200**

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

Die auch aufgrund des durch den GEG-Erwerb gestiegenen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den signifikanten Anstieg des FFO-Beitrages des Segments Institutional Business verantwortlich, die zudem die gestiegenen operativen Kosten überkompensierten. Die Assets under Management zum Bilanzstichtag stiegen um 45 % auf 5.729,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3.948,9 Mio. Euro).

Nach Abzug von operativen Aufwendungen und Zinsergebnis erzielte die Beteiligung an der TLG Immobilien AG in 2019 einen FFO-Beitrag von 9,9 Mio. Euro

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2019 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2019	2018
Marktwert AuM gesamt	7.629	5.646
abzgl. Institutional Business	5.729	3.949
abzgl. Zeitwertdifferenz	277	213
abzgl. IFRS-5-Objekte	0	25
Summe	1.623	1.459

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 1.623.030 TEUR (2018: 1.459.002 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 15 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2019	2018
< 1 Jahr	79.822	93.225
1–5 Jahre	263.195	270.459
> 5 Jahre	151.944	175.180
Summe	494.961	538.864

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

Im Jahr 2019 bestanden im Konzern vor allem bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Mieten von 4.204 TEUR (2018 4.561 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen angefallen.

Hinsichtlich der in 2019 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	**2019**	2018
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	**1.536**	1.555
Immobilien, die leerstehen	**0**	0

Der Konzern hat mehre Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. 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. Für Mietverträge bestehen Verlängerungsoptionen mit einer Laufzeit von 3 bis 10 Jahre.

Für das Vorjahr ergeben sich aus der Anwendung von IAS 17 die folgenden Angaben:

Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 2018 2.095 TEUR. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen hatte die DIC Asset AG in 2018 folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2018
< 1 Jahr	2.000
1–5 Jahre	6.106
> 5 Jahre	361
Summe	8.467

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. 93. 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 Vertragsparteien 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 2019 bestanden Garantien in Höhe von 118.168 TEUR (2018: 160.752 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset fällt, beträgt zum Stichtag 101.716 TEUR (2018: 128.140 TEUR) (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

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

in TEUR	2019			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	Bankguthaben
Risikostufe I	11.263	119.527	11.002	351.236
Risikostufe II	371	-	-	-
Risikostufe III	-	-	-	-
Summe	**11.634**	**119.527**	**11.002**	**351.236**

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

in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	**1.832**	1.734
Zugänge	**1.019**	614
Verbrauch	**-321**	-303
Auflösung	**-435**	-213
Stand 31.12.	**2.095**	1.832

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

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, sodass der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt ist. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr ca. 41 % der gesamten Mieterlöse. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Versicherungen, Banken 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 2019 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2020 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 351.236 TEUR (2018: 286.903 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 77.265 TEUR (2018: 108.628 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 204 Mio. Euro (2018: 255 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	**2020**	2021 bis 2024	2025 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	**27.116**	1.181.744	204.582
Kurzfristige Finanzschulden	**268.518**		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3.443**		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	**16.582**		
Sonstige Verbindlichkeiten	**61.863**		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**0**	1.729	
Summe	**377.522**	1.183.473	204.582

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

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

* 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 2019 hält der Konzern vier Zins-Derivate im Bestand (2018: keine).

Zur Absicherung der Zeitwertänderung der im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesenen Aktien an der TLG AG hatte die Gesellschaft im Vorjahr eine Stillhalterposition über eine Call-Option abgeschlossen (siehe Seite 156).

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

in TEUR	2019		2018	
	Nominal	**Zeitwert**	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	**0**	**0**	n/a	14.847
Laufzeit 1–5 Jahre	**53.750**	**-1.729**	0	0
Laufzeit > 5 Jahre	**0**	**0**	0	0

Zum 31. Dezember 2019 waren 91 % (2018: 88 %) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2019 9 % (2018: 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	2019		2018	
	+100 Bp	**-100 Bp**	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	**-1.457**	**+1.457**	-1.723	+1.705
Eigenkapitaleffekt durch Sicherungsbeziehung	**-2.992**	**+3.251**	**0**	**0**

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

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Der DIC Asset Konzern hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	DIC Asset Konzern anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypotheken Bank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG	Darlehensvertrag Commercial Portfolio	50.500	50.500
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
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	595
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	14.000	14.000
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung	Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Zahlungsbürgschaft	Köster GmbH	Bauvorhaben Leverkusen	350	350
Patronatserklärungen	Novapierre Allemagne	Verkauf von Objekten	1.493	1.493
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000	2.000
Kostenüberschreitungsgarantie	Deutsche Pfandbriefbank	Projektentwicklung Global Tower	3.750	3.750
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
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
Kapitaldienstgarantie	Deutsche Pfandbriefbank	Projektentwicklung Global Tower	1.650	1.650
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 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 1.256 TEUR zzgl. 191 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen hervor. 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. 165 f.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 146 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 und Banken genutzt.

in TEUR	**2019**	2018
Eigenkapital	**968.778**	895.921
Bilanzsumme	**2.657.443**	2.490.051
Bilanzielle Eigenkapitalquote	**36,5%**	36,0%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte gestiegen.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 14 (2018: 15) „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
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Weitere nahestehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Rechtsgeschäfte mit der GEG-Gruppe fielen bis bis zum 31. Mai 2019 unter die Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Es lagen keine wesentlichen Rechtsgeschäfts bis zu diesem Zeitpunkt vor.

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 war Aufsichtsrat der DIC Asset AG (bis 15. Mai 2019) und der DIC Beteiligungs AG (bis 30. September 2019).

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 2019 vereinnahmten Vergütungen betrug 62.883 TEUR (2018: 33.639 TEUR). Davon entfiel auf von vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütungen ein Betrag von 436 TEUR (2018: 364 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 2019 auf 18.992 TEUR (2018: 30.089 TEUR). Zum Jahresende wurden durch die DIC AG & Co. KGaA 12.000 TEUR getilgt. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 903 TEUR (2018: 876 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 ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG 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 tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2019 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.466 TEUR (2018: 1.319 TEUR). 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 30.949 TEUR zum 31. Dezember 2019 (2018: 36.831 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 9,8 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 19,8 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. Mit Nachtrag vom 23. Dezember 2019 wird eine Teiltilgung von 8 Mio. Euro vereinbart, der Zinssatz auf 3,0 % p.a. angepasst und die Laufzeit für den verbleibenden Restbetrag auf den 31. Dezember 2021 verlängert. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 2.118 TEUR (2018: 2.003 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 44.751 TEUR (2018: 40.130 TEUR). Im Geschäftsjahr 2019 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.703 TEUR (2018: 3.398 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 10 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 10 bis zum 31. Dezember 2020. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2019 24.835 TEUR (2018: 23.156 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.679 TEUR (2018: 1.565 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, DIC Metropolregion Rhein-Main und DIC High-Street Balance

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 17.289 TEUR (2018: 11.638 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.192 TEUR (2018: 2.746 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 2.805 TEUR (2018: 3.130 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.422 TEUR (2018: 1.533 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 2.566 TEUR (2018: 4.074 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 1.561 TEUR (2018: 1.177 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I, 1.545 TEUR (2018: 0 TEUR) für den DIC Metropolregion Rhein-Main sowie 0 TEUR (2018: 7.279 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 Nettojahresmiete
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1 % bis 3 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4 % bis 1,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft 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 2019 und 2018 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	**2019**	**0**	**0**	**11**	**0**	**0**	**11**
	2018	2	247	38	0	0	287
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	**2019**	**0**	**0**	**11**	**0**	**0**	**11**
	2018	7	465	28	0	0	500
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	**2019**	**9**	**4.046**	**47**	**109**	**1.469**	**5.680**
	2018	7	0	61	0	1.072	1.140
Gesamtsummen	**2019**	**9**	**4.046**	**69**	**109**	**1.469**	**5.702**
	2018	16	712	127	0	1.072	1.927

Die DIC Beteiligungs AG beschäftigt außer dem Vorstand eine weitere Mitarbeiterin und bediente sich im Berichtsjahr bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Onsite GmbH. Aufgrund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 31. Juli 2012 berechnet die DIC Onsite GmbH (100 %-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,8 % der Nettojahresmiete vorgesehen. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,13 % bis 0,38 % des erzielten Erlöses bzw. 0,05 % bis 0,19 % des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

DIC Capital Partners (Europe) GmbH
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 zwischen 20 TEUR und 35 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2019 und 2018 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/Development Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Summe
DIC MainTor GmbH	**2019**	**0**	**0**	**0**	**85**	**0**	**85**
	2018	0	0	0	84	0	84

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 jeweils 100 %igen Tochtergesellschaften gehalten wurden 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 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 ebensowenig vereinbart wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden vgl. Anhangangabe Nr. 17.

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	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	1.805	1.994
Anteilsbasierte Vergütung	971	142
Gesamt	2.776	2.136

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 193 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	394	395
Gesamt	394	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 1 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 330 TEUR für das Geschäftsjahr 2019 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 35,0% 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
Im Januar 2020 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von 2 in 2019 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 554 Mio. Euro statt.

Am 21. Januar 2020 hat die DIC Asset AG ihr gezeichnetes Kapital um 6.857.774,00 Euro im Rahmen einer Barkapitalerhöhung aus genehmigten Kapital erhöht. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Der Gesellschaft fließt aus der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös von ca. 110 Mio. Euro zu.

Ende Januar fand die Beurkundungen eines Verkaufs einer Immobilie des Commercial Portfolios statt. Der BNL soll im ersten Quartal stattfinden.

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 Ulrich Höller (bis 15. Mai 2019), Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, 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
- René Zahnd (seit 21. Mai 2019), Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichzeitig Mitgliedschaften in folgenden anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**
	DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**
	DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	Grohe AG, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	Novalpina Capital Group S.à.r.l., Luxemburg: Non-Executive Chairman
	STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender 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: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Pegasus CP Holding GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats
	S&P Commercial Development GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats

* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG
** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Prof. Dr. Ulrich Reuter	Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	Bayern-Versicherung Lebensversicherungs Aktiengesellschaft, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau, Aschaffenburg: Vorsitzender des Verwaltungsrats
	Sparkassenverband Bayern, München: Verbandsvorsitzender und Vorsitzender des Verwaltungsrats
	Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats
Eberhard Vetter	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
	HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats
	Röder Zeltsysteme und ServiceGmbH, Büdingen: Mitglied des Beirats
Dr. Anton Wiegers	GRR AG, Erlangen: Mitglied des Aufsichtsrats
	Lippische Landes-Brandversicherungsanstalt, Detmold: Mitglied der Gewährträgerversammlung
	Savills Fund Management Holding AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Savills Investment Management KVG GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Lippische Landes-Brandversicherungsanstalt, Detmold: Mitglied des Verwaltungsrates
	Kriton Immobilien GmbH, München: Mitglied des Beirats

René Zahnd (seit 21.05.2019)	Jelmoli AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
	SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Finance AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Management AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
	Tertianum Gruppe AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
	Wincasa AG, Winterthur: Präsident des Verwaltungsrats
	immoveris ag, Bern: Präsident des Verwaltungsrats

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
  - GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main,
    Vorsitzende des Aufsichtsrats, seit 11. Oktober 2019

- 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

- Herr Dirk Hasselbring, Vorstand Fondsgeschäft,
  Diplom-Betriebswirt, Kronberg im Taunus
  (bis 31. August 2019)

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 4. Februar 2020

Der Vorstand

Sonja Wärntges

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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 den 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 2019 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

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

  Im Konzernabschluss der DIC zum 31. Dezember 2019 sind als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.623 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 in Auftrag gegeben. Die Bewertung erfolgt über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren, in welches zahlreiche bewertungsrelevante Parameter einfließen. Diese sind mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht durch die jeweiligen erzielbaren Beträge 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. 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 beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

  Zu den bezüglich der Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, den damit im Zusammenhang stehenden Angaben zur Ermessensausübung sowie den Angaben zur Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ unter Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ unter Erläuterungen zur Bilanz.

Erstkonsolidierung der German Estate Group

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

  Mit Vertrag vom 5. Juni 2019 hat die DIC Asset AG 99,6 % der Anteile an der German Estate Group, Frankfurt, (GEG-Gruppe) übernommen. Die Erstkonsolidierung zum 1. Juni 2019 wurde gem. IFRS 3.4ff. nach der Erwerbsmethode abgebildet. Hierfür sind im Rahmen der Kaufpreisallokation für den Ansatz und die Bewertung des übernommenen Nettovermögens und die zu identifizierenden stille Reserven und Lasten wesentliche Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erforderlich. Diese haben einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie den Geschäfts- oder Firmenwert. Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögenslage des DIC-Konzerns sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung der Kaufpreisallokation erachten wir die Erstkonsolidierung der GEG-Gruppe als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

- Prüferisches Vorgehen

  Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die Bestimmung des Erwerbszeitpunkts und der Anschaffungskosten für den Erwerb der GEG-Gruppe anhand der vertraglichen Unterlagen nachvollzogen. Basierend auf unseren Kenntnissen über die Geschäftstätigkeit der GEG-Gruppe und den Erläuterungen sowie den Planungen des Vorstands haben wir die Identifizierung der Vermögenswerte und Schulden untersucht. Anschließend haben wir die Vorgehensweise bei der Ermittlung der Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden methodisch nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir den methodischen Ansatz sowie die erstmalige Ermittlung des Geschäfts- oder Firmenwertes unter Berücksichtigung der nicht beherrschenden Anteile gewürdigt. Durch Einsichtnahme in Verträge und Rechnungen und entsprechender Abstimmung zur Buchhaltung haben wir nachvollzogen, ob die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallenen Kosten als aufwandswirksam erfasst und ausgewiesen wurden. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IFRS 3 geforderten Angaben beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

  Zu den bezüglich der Erstkonsolidierung der German Estate Group angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und den damit im Zusammenhang stehendenden Angaben zur Ermessensausübungen verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang im Abschnitt „Erwerb GEG“ unter Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

  Die DIC Asset AG führt mindestens einmal jährlich einen Werthaltigkeitstest für den aus dem Erwerb der GEG-Gruppe resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert durch. Die Überprüfung der Werthaltigkeit für die zugehörige zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im hohen Maße von Beurteilungen und Annahmen abhängig und daher ermessensbehaftet. Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögenslage des DIC-Konzerns sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung des Werthaltigkeitstest erachten wir die Überprüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GEG-Gruppe als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

- Prüferisches Vorgehen

  Zur Beurteilung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts haben wir das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests im Hinblick auf die Vorgaben gem. IAS 36 nachvollzogen. In Bezug auf die Ermittlung des erzielbaren Betrages auf der Grundlage eines Discounted-Cashflow-Verfahren haben wir die erwarteten Zahlungsströme mit der zugrundeliegenden Planung abgeglichen und diese Plandaten kritisch gewürdigt. Hinsichtlich des zum Ansatz kommenden Kapitalisierungszinssatzes haben wir die einzelnen Parameter darauf hin analysiert, ob diese branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 36 geforderten Angaben beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

  Zu den bezüglich der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und den damit im Zusammenhang stehendenden Angaben zur Ermessensausübungen verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang im Abschnitt „Wertminderungen“ unter Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie „Geschäfts- oder Firmenwert“ unter Erläuterungen zur Bilanz.

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 des 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 22. März 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. November 2019 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.

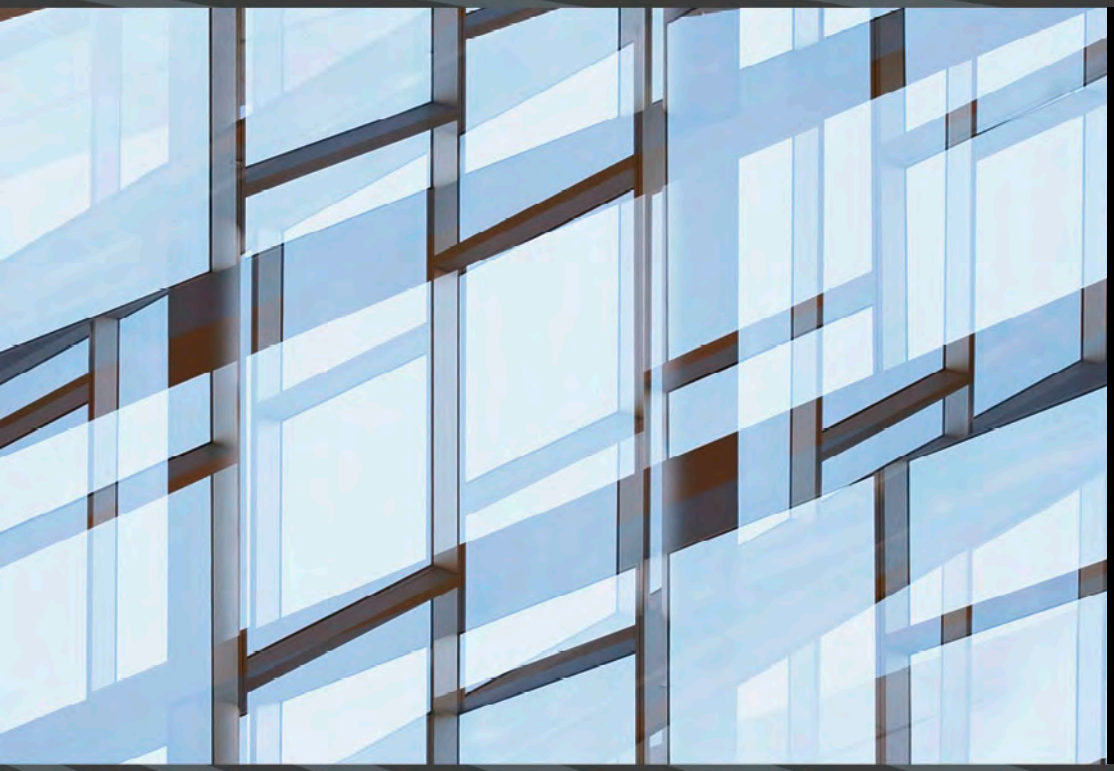
Nürnberg, den 4. Februar 2020

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf	gez. 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,
- die Berichterstattung zur Digitalisierung.



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 und berichtet zugleich 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 in der Fassung vom 7. Februar 2017 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.

Für den DIC Asset-Konzern besteht eine Compliance-Richtlinie, ein Compliance-Beauftragter überwacht die Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben und zusätzlich ist ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen eingerichtet. 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 2019 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 10. Dezember 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 Vorgaben 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 betrags-

mäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts der fehlenden betragsmäßigen Begrenzung der variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen wies und weist die Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

- Beim Abschluss von Vorstandsverträgen ist darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

- Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogenen 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 Gesamtaufsichtsrat 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 beigefügt werden soll, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt. Die Empfehlung lässt offen, ob dieser Lebenslauf als Bestandteil der Einberufung der Hauptversammlung veröffentlicht werden muss. Die Gesellschaft hält daran fest, die Lebensläufe der Kandidaten auf der Internetseite der Gesellschaft zusammen mit den weiteren der Hauptversammlung zugänglich zu machenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Veröffentlichung von Lebensläufen in der Einberufung zur Hauptversammlung würde nach unserer Auffassung deren Leserlichkeit beeinträchtigen. Vorsorglich wird daher eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 des Kodexes erklärt.

- 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 10. Dezember 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 Geschäftsführung. 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 Stimmengleichheit 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 2019 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht seit dem 1. September 2019 aus zwei Mitgliedern, mit Sonja Wärntges als Vorsitzender (CEO), auch zuständig für Finanzen & Controlling sowie Asset-, Property- und Portfoliomanagement, und Johannes von Mutius, zuständig für das Transaktionsgeschäft (CIO).

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 Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2019 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 Finanzierung verfügen. Zumindest das das Ressort Finan-

zen 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 zwei fachlich und persönlich in unterschiedlichen Bereichen qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen ein weibliches Mitglied, Frau Sonja Wärntges, als CEO. Dem Diversitätskonzept wurde nach Auffassung des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum genügt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 7. Februar 2017 berücksichtigen. 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 in der Fassung vom 7. Februar 2017 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 gesetzlichen 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 in der Fassung vom 7. Februar 2017 sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats mindestens vier seiner Mitglieder: Prof. Dr. Ulrich Reuter als Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Dr. Anton Wiegers, Eberhard Vetter und René Zahnd.

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 1/2 (50 %) übertroffen. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird aktuell mit einer Quote von 0 % nicht erreicht. Bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat die von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele und das Kompetenzprofil für den Gesamtaufsichtsrat, stellt allerdings die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten in den Vordergrund.

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 unterschritten und der Anteil beträgt 14,28 % (2/14). Diese Unterschreitung steht im Zusammenhang mit der Vergrößerung der Führungsebene unterhalb des Vorstands infolge der GEG-Akquisition im Juni 2019.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2019 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrats berichtet.

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), die Qualität der Abschlussprüfung und legt in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer 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 langfristige und 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 Ausübungszeitpunkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der Zeitwert der Optionen zum 31. Dezember 2019 betrug 792 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 in der Fassung vom 7. Februar 2017 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 2019

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung*	Aktienkurs-orientierte Vergütung**	Sonstiges***	**Summe 2019**	Summe **2018**
Sonja Wärntges	520.000,00	260.000,00	495.000,00	31.052,40	**1.306.052,40**	870.216,66
Johannes von Mutius	390.000,00	195.000,00	297.000,00	32.568,80	**914.568,80**	655.059,21
Dirk Hasselbring (bis 31.08.2019)	240.000,00	120.000,00	179.000,00	16.692,74	**555.692,74**	610.502,65
Gesamt	1.150.000,00	575.000,00	971.000,00	80.313,94	**2.776.313,94**	**2.135.778,52**

* Rückstellungsbetrag zum 31 Dezember 2019; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 205.000 Euro
** Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2019; Dirk Hasselbring Rückstellungsbetrag zum 31.08.2019
*** Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

„VIRTUELLE“ AKTIENOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Sonja Wärntges	50.000	31.12.2018 (im Februar 2019 ausgeübt)
	75.000	31.12.2020
Johannes von Mutius	30.000	31.12.2018 (im Februar 2019 ausgeübt)
	45.000	31.12.2020
Dirk Hasselbring (bis 31.08.2019)	40.000	31.05.2020

Leistungen an ehemalige Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2019

Herr Dirk Hasselbring, der mit Wirkung zum 31. August 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat im Geschäftsjahr 2019 zu der vorstehenden aufgeführten Vergütung seiner Vorstandstätigkeit bis zum 31. August 2019 keine weiteren Vergütungen erhalten. Für die noch bestehende aktienkursorientierte Vergütung wurde eine zusätzliche Rückstellung zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 152.400,00 Euro gebildet. Dirk Hasselbring ist zum 1. September 2019 in den Vorstand der DIC Asset-Tochtergesellschaft GEG German Estate Group AG gewechselt, wo er das institutionelle Geschäft leitet.

Herr Karaduman (CEO bis 30. September 2017) hat seine 75.000 Aktienoptionen Anfang des Jahres ausgeübt und hierfür insgesamt 314.025,00 Euro erhalten. Hiervon waren zum 31. Dezember 2018 bereits 240.000,00 Euro zurückgestellt.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	**Gesamt 2019**	Gesamt 2018
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
Ulrich Höller (bis 15.05.2019)	9.246,58	9.246,57		**18.493,15**	50.000,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter	25.000,00	25.000,00	10.000,00	**60.000,00**	58.750,00
Eberhard Vetter	25.000,00	25.000,00		**50.000,00**	37.500,00
Dr. Anton Wiegers	25.000,00	25.000,00	5.000,00	**55.000,00**	53.750,00
René Zahnd (ab 21.05.2019)	15.410,96	15.410,96		**30.821,92**	
Michael Bock (bis 16.03.2018)					15.000,00
Gesamtsumme	187.157,54	187.157,53	20.000,00	**394.315,07**	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 394 TEUR im Jahr 2019. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 1 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 190 TEUR (Vorjahr: 388 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung im Juli 2019 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2019 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 bestand 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 des Kalenderjahres 2019 nicht erreichte.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
17.12.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	9.064.800,0000 EUR
02.12.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	7.625.000,0000 EUR
21.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	989.464,2202 EUR
20.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	170.046,0000 EUR
20.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	973.442,8195 EUR
19.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	955.826,0000 EUR
18.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	116.360,0000 EUR
18.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	40.219,2000 EUR
18.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	68.423,1600 EUR
18.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	1.060.044,3592 EUR
15.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	20.266,2600 EUR
11.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	3.837.000,0000 EUR
01.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	5.125.895,8300 EUR
01.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	25.000,0000 EUR
01.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	125.000,0000 EUR

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
01.11.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	62.500,0000 EUR
31.10.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	625.000,0000 EUR
30.10.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	738.000,0000 EUR
30.10.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	374.476,2000 EUR
29.10.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	René Zahnd Aufsichtsrat	Kauf	44.960,0000 EUR
06.09.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	6.858.000,0000 EUR
23.08.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	4.740.000,0000 EUR
26.04.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	495.056,0189 EUR
25.04.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten	24.977,7000 EUR
27.03.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Dirk Hasselbring Vorstand	Gewährung von 22.026 Bezugsrechten im Rahmen einer Bezugsrechtskapitalerhöhung	0 EUR
04.01.2019	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Dirk Hasselbring Vorstand	Kauf (Transaktion wurde ausgeführt über Gemeinschaftsdepot mit Ehefrau Maria Gabriela Hasselbring)	201.700,2200 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 einen Intermediär (z.B. 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“.

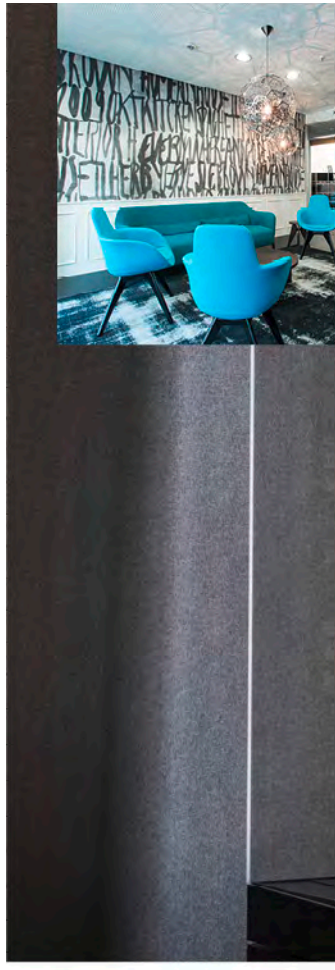
Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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.

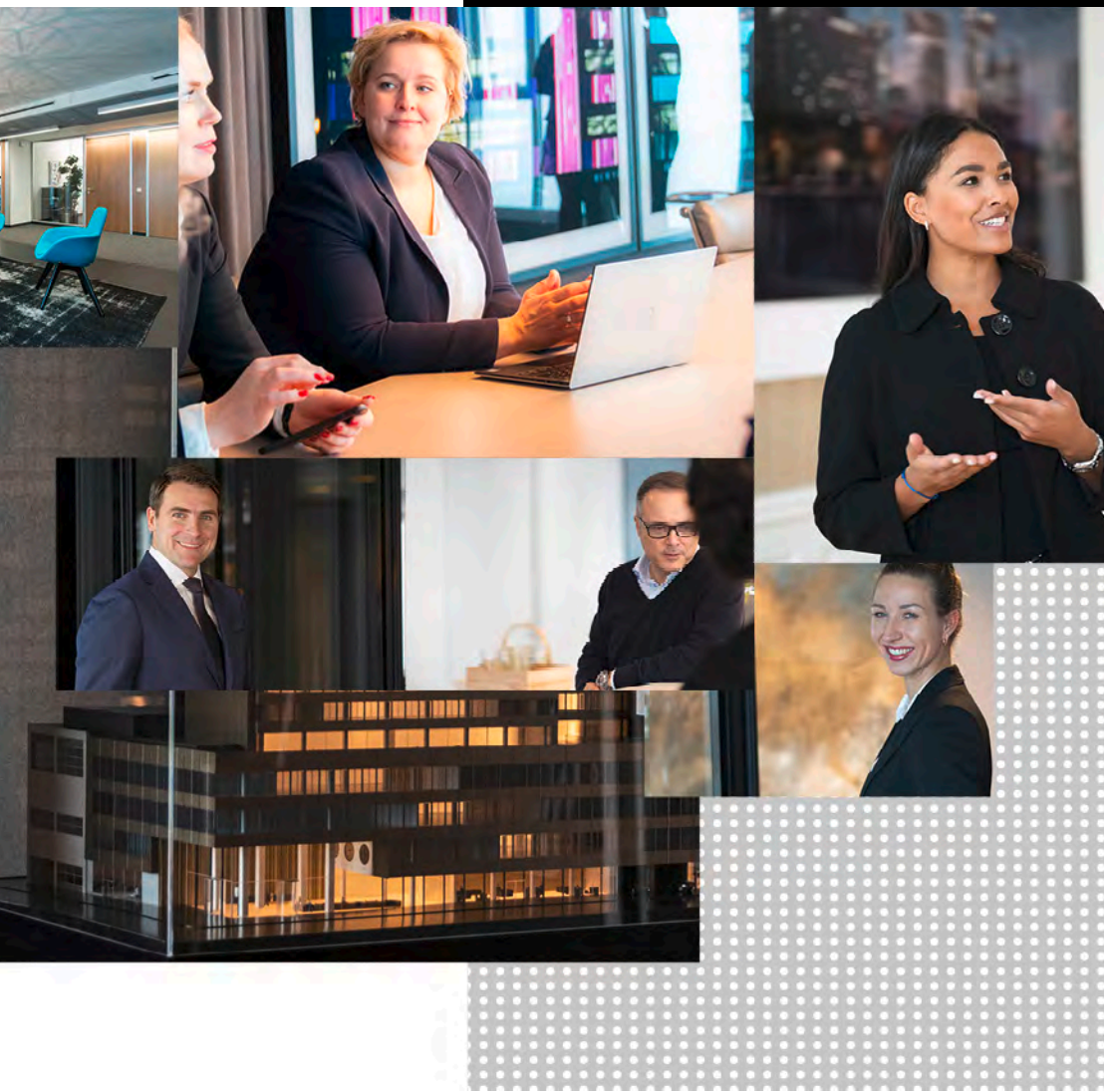
Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2001 Abschlussprüfer des Jahres- und Konzernabschlusses der DIC Asset AG und wurde nach Ausschreibung im Geschäftsjahr 2016 seitdem als Abschlussprüfer wiedergewählt. Verantwortlicher Abschlussprüfer 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 Christian Landgraf für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2019 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.



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 Office Balance VI, 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 Betriebsvorrichtungs 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 Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadtfenster Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stockstadt GmbH; Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen GmbH & Co. KG, 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

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio 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 RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio 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 AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg 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 Konstanz 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
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BCP Düsseldorf Holding GmbH GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	99,99
GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main	99,99
GEG German Estate Group Management Holding OHG, Frankfurt am Main	99,99
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	99,99
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	99,99
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	99,99
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC OP Portfolio 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 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	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald 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 Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Main Palais 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 Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC EB Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
DIC Management Holding GmbH	94,9
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 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 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 Hamburg Portfolio 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
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße 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 (%)*
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	9,7
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main***	4,6
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main****	2,4
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
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*****	1,8
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main******	3,9
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance V, Frankfurt am Main****	1,2
OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil
** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %
*** Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %
**** Stimmrechtsanteil beträgt 5,9 %
***** Stimmrechtsanteil beträgt 6,6 %
****** Stimmrechtsanteil beträgt 8,1 %

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 21. Januar 2020 wirksam.

a. Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung nur auf Ebene von Tochterunternehmen sowie aufgrund der Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 21. Januar 2020 34,07 % (26.937.429 Stimmrechte) betrug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,07 % (26.937.429 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten lauten: Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.

b. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 21. Januar 2020 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,79 % (2.998.219 Stimmrechte) beträgt. Davon sind Herrn Ketterer 3,79 % (2.998.219 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3 % oder mehr Stimmrechten lautet: Ketom AG.

c. Die DWS Investment S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Oktober 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,97 % (2.142.314 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der DWS Investment S.A. 2,97 % (2.142.314 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

d. Die Fidelity Investment Trust, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. Oktober 2019 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,01 % (2.175.132 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Fidelity Investment Trust 3,01 % (2.175.132 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

e. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. September 2019 5,76 % (4.160.277 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC 5,76 % (4.160.277 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

f. Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 16. August 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99 % (2.160.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,99 % (2.160.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,31 % (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 0,31 % (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.

k. 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.

l. 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.

m. 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.

n. 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.

o. 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.

p. 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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.

t. 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.

u. 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.

v. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

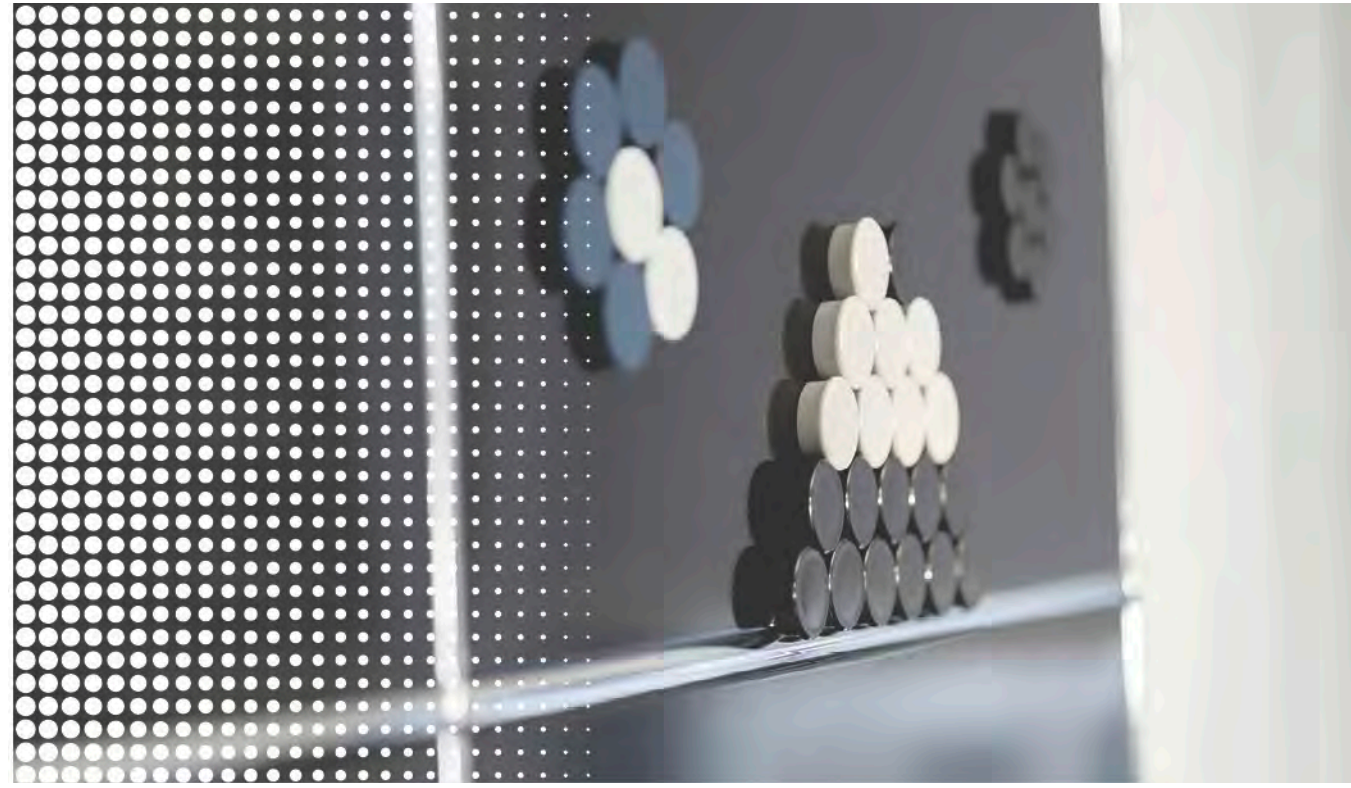
Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach
§ 21 Abs. 1, 24 WpHG
Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug 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 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 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.

w. 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

Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)
Der Adjusted NAV ergänzt den EPRA-NAV um den im Rahmen einer externen Bewertung zum Jahresende ermittelten weiteren wirtschaftlichen Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business, der nicht vollständig in der Konzernbilanz enthalten ist. Der Adjusted NAV dient somit als Indikator für die Werthaltigkeit des Gesamtkonzerns inkl. aller Ertragssäulen.

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

Annualisierte Miete
Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung an einem Stichtag aufs Jahr hochgerechnet erwirtschaftet.

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

Asset-Management-/Property Management-/Development-Fees
Die Fees für Asset-Management- und Property-Management-Dienstleistungen sowie Services für Development-Aktivitäten korrelieren stark mit der Höhe der Assets under Management und sind in der Regel größtenteils davon abgeleitet.

Assets under Management
Bei der DIC Asset AG wird unter dem Begriff Assets under Management die Gesamtheit der betreuten Immobilien aus den beiden Geschäftsbereichen „Commercial Portfolio“ und „Institutional Business“ verstanden, die hier zum jeweils zuletzt ermittelten Marktwert eingerechnet werden.

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 zuletzt ermittelten Marktwert der Immobilie.

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

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 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 der Deutschen Börse 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 inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen

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), unterscheidet sich aber u.a. bei der Betrachtung latenter Steuern. Bei der Berechnung werden nicht wiederkehrende oder nicht zahlungswirksame Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte/Abschreibungen oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklungen.

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. Mit der Umstellung des EPRA-Rahmenwerks Ende 2019 entfällt perspektivisch das Berichten des EPRA-NAV zugunsten der neuen Kennzahlen EPRA-NTA, EPRA-NRV und EPRA-NDV.

EPRA-NDV (Net Disposal Value)
Der EPRA-NDV stellt den um den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

EPRA-NNNAV (Triple Net Asset Value)
Um den Zeitwert von Derivaten, finanziellen Verbindlichkeiten sowie darauf entfallenden latenten Steuern angepasster EPRA-NAV. Mit der Umstellung des EPRA-Rahmenwerks Ende 2019 entfällt perspektivisch das Berichten des EPRA-NNNAV zugunsten der neuen Kennzahlen EPRA-NTA, EPRA-NRV und EPRA-NDV.

EPRA-NRV (Net Reinstatement Value)
Der EPRA-NRV stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

EPRA-NTA (Net Tangible Assets)
Der EPRA-NTA stellt den um latente Steuern auf Fair Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

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. Diese Beteiligungen sind im Wesentlichen Co-Investments der DIC Asset AG in den Investmentvehikeln des Geschäftsbereichs Institutional Business. Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien und Verkaufsgewinne sowie Dividenden enthalten.

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. Die DIC Asset AG unterscheidet im Geschäftsbereich „Institutional Business" zwischen Fees für Assetmanagement, Propertymanagement und Development-Aktivitäten sowie Transaktions- und Performance-Fees.

FFO (Funds from Operations)
Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern, vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten sowie weiteren nicht wiederkehrenden oder nicht zahlungswirksamen Ertragskomponenten

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" bestand bis zum Bericht der DIC Asset AG über das erste Quartal 2019 und wurde seit dem Bericht über das zweite Quartal 2019 in das neugeschaffene Segment „Institutional Business" übergeleitet.

GEG
Abkürzung für die German Estate Group, die nach Abschluss des Kaufvertrags vom 5. Juni 2019 in den Konzern der DIC Asset AG eingegliedert wurde. Die GEG ist eine führende Investment- und Asset-Management-Plattform im gewerblichen Immobilienbereich und wurde mit dem bestehenden Fondsgeschäft der DIC Asset AG unter der Marke GEG zusammengefasst. Seit dem Bericht über das zweite Quartal 2019 werden die Erträge der GEG im Geschäftsbereich „Institutional Business" berichtet.

Goodwill
Der Goodwill bzw. Geschäfts- oder Firmenwert entsteht bei Akquisitionen in der Bilanz des erwerbenden Unternehmens als Residualgröße wenn der zum Erwerb des Zielunternehmens genutzte Kaufbetrag nicht vollständig auf die Summe der Zeitwerte aller Aktiva des Zielunternehmens aufgeteilt werden kann. Im Goodwill spiegeln sich nicht bilanzierte immaterielle Vermögenswerte des Zielunternehmens wider. Gemäß IFRS muss der bilanzierte Goodwill einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung (Impairmenttest) unterzogen werden.

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. Januar 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.

Institutional Business
Seit dem Bericht über das zweite Quartal 2019 der DIC Asset AG werden im Berichtssegment „Institutional Business" alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie alle Erträge aus assoziierten Unternehmen (v.a. im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst, die in vorangegangenen Berichten in den beiden Segmenten „Funds" und „Other Investments" berichtet wurden. Das neue Berichtssegment enthält seit Juni 2019 auch Erträge der konsolidierten Tochtergesellschaft GEG.

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 (im Jahr 2019 ausgelaufen).

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 Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so v.a. die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich.

Loan-to-Value
siehe Verschuldungsgrad

Marktkapitalisierung
Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich an einem Stichtag 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 bilanzierten Nutzungsrecht (z.B. für Betriebs- und Geschäftsausstattung) steht auf der Passivseite eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber.

Operative Kosten
Zusammengefasster Personal- und Verwaltungsaufwand

Other Investments
Der Geschäftsbereich „Other Investments“ bestand bis zum Bericht der DIC Asset AG über das erste Quartal 2019 und wurde seit dem Bericht über das zweite Quartal 2019 in das neugeschaffene Segment „Institutional Business“ übergeleitet.

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

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

Redevelopment
Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie. Die Development-Aktivitäten der DIC Asset AG betreffen ausschließlich solche Bestandsentwicklungen.

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.

Transaktions- und Performance-Fees
Unter die Transaktions- und Performance-Fees fallen im Geschäftsbereich „Institutional Business“ Fees für An- und Verkäufe, für das Setup von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Rentabilitätshürden durch erfolgreiches Immobilienmanagement.

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. Die Vermietungsleistung wird zu einem Stichtag berichtet.

Verschuldungsgrad (Loan-to-Value)
Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen. Der Loan-to-Value wird zudem von der DIC Asset AG ohne die kurzfristigen Effekte von Zwischenfinanzierungen im Zusammenhang mit Warehousing berichtet.

Warehousing
Sicherung von Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Vehikel oder zur späteren Einbringung der Objekte in bestehende Investmentprodukte durch Ankauf und Einbringung in das Commercial Portfolio. Warehousing-Immobilien wurden unter „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert.

Zinsdeckungsgrad
Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis, 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 2019

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	**Q4 2019**
Bruttomieteinnahmen	24,5	25,2	25,9	**26,3**
Nettomieteinnahmen	21,2	21,8	22,5	**22,4**
Erträge aus Immobilienmanagement	9,2	8,3	21,4	**24,0**
Erlöse aus Immobilienverkauf	11,2	4,8	31,4	**128,5**
Gesamterträge	50,6	43,5	84,7	**185,4**
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,2	0,5	2,7	**36,1**
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,4	13,4	1,9	**0,6**
Funds from Operations (FFO)	17	26	25,5	**26,5**
EBITDA	27,2	34	34,9	**68,4**
EBIT	19,7	25,8	25,7	**59,0**
EPRA-Ergebnis	15,1	25,2	22,4	**21,0**
Konzernüberschuss	9,2	16,7	14,1	**40,7**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,8	32,5	8,1	**14,4**

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	**31.12.2019**
Loan-to-Value (LtV)* in %	49,8	50,4	50,4	**47,8**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.460,20	1.556,80	1.540,90	**1.623,0**
Bilanzsumme	2.449,90	2.533,10	2.593,20	**2.657,4**

Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	**Q4 2019**
FFO	0,24	0,36	0,36	**0,36**
EPRA-Ergebnis	0,21	0,36	0,31	**0,29**
Ergebnis	0,13	0,24	0,19	**0,57**

* bereinigt um Warehousing

5-JAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2015	2016	2017	2018	**2019**
Bruttomieteinnahmen	136,7	111,2	109,7	100,2	**101,9**
Nettomieteinnahmen	120,4	94,5	93,1	84,7	**87,9**
Erträge aus Immobilienmanagement	7,3	21,5	20,8	33,6	**62,9**
Erlöse aus Immobilienverkauf	201,3	318,1	229,5	86,8	**176,0**
Gesamterträge	372,4	473,8	381,9	241,6	**364,2**
Gewinne aus Immobilienverkauf	14,9	23,2	25,5	18,6	**40,5**
Ergebnis assoziierter Unternehmen	7,7	2,3	29,0	15,8	**18,3**
Funds from Operations (FFO)	49,0	47,0	60,2	68,0	**95,0**
EBITDA	126,6	114,9	136,6	122,3	**164,5**
EBIT	83,9	79,6	105,6	92,8	**130,2**
EPRA-Ergebnis	47,6	44,1	56,9	62,3	**83,7**
Bereinigtes Konzernergebnis	20,7	26,9	64,4	47,6	**80,7**
Konzernergebnis	20,7	-29,4	64,4	47,6	**80,7**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	53,0	33,9	56,5	61,9	**64,8**

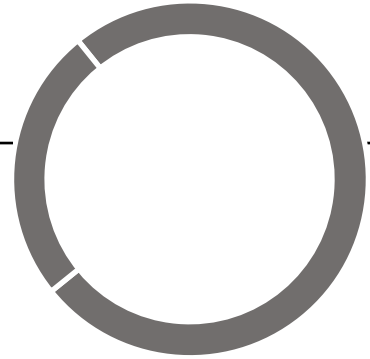
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	**31.12.2019**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.700,2	1.583,4	1.437,2	1.459,0	**1.623,0**
EPRA-Net Asset Value	884,1	880,0	900,0	1.085,8	**1.244,2**
Bilanzsumme	2.456,1	2.395,5	2.341,3	2.490,1	**2.657,4**
Eigenkapital	792,1	757,0	828,9	895,9	**968,8**
Schulden	1.664,0	1.638,6	1.512,4	1.594,1	**1.688,7**

Kennzahlen je Aktie in Euro	2015	2016	2017	2018	**2019**
FFO	0,72	0,69	0,88	0,97	**1,32**
EPRA-Ergebnis	0,69	0,64	0,83	0,89	**1,17**
EPRA-Net Asset Value	12,89	12,83	13,12	15,40	**17,23**
Dividende	0,37	0,40	0,64**	0,48	**0,66***

* vorgeschlagene Dividende
** einschließlich einer Sonderdividende von 0,20 Euro

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



Commercial Portfolio — 1,9

(Direktinvestments)

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

5,7 — **Institutional Business**

- 87 Objekte
- Investmentvehikel für institutionelle Investoren
- Erträge aus der Strukturierung und dem Management
- Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Institutional Business*	Gesamt
Anzahl Objekte	2019	93	87	180
	2018	101	77	178
Marktwert in Mio. Euro	2019	1.900,0	5.729,4	7.629,4
	2018	1.696,8	3.948,9	5.645,7
Fläche in qm	2019	842.400	1.164.600	2.007.000
	2018	893.500	966.700	1.860.200

*2018: Segmente Funds und Other Investments

PORTFOLIO NACH REGIONEN *

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2019	27	17	44	50	42	180
	2018	23	18	40	53	44	178
Marktwert in Mio. Euro	2019	722,4	908,6	3.419,7	1.441,7	1.137,0	7.629,4
	2018	643,3	477,5	2.299,7	1.255,1	970,1	5.645,7
Anteil in % nach Marktwert	2019	9%	12%	45%	19%	15%	100%
	2018	11%	9%	41%	22%	17%	100%
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2019	34,8	32,8	110,2	71,3	53,2	302,3
	2018	32,6	24,3	81,6	73,9	45,3	257,7
Ø Miete in Euro pro qm	2019	11,28	13,39	16,72	11,09	11,20	12,97
	2018	10,06	9,81	11,74	10,47	10,48	10,56
Ø Mietlaufzeiten in Jahren	2019	8,9	6,0	5,5	5,3	7,0	6,2
	2018	7,9	4,4	6,0	5,5	3,6	5,5
Bruttomietrendite	2019	4,8%	3,6%	4,3%	4,9%	4,7%	4,5%
	2018	5,1%	6,1%	5,5%	5,5%	5,1%	5,4%

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte, Marktwert und Fläche; einschließlich Drittobjekte, bis auf Durchschnitts-Miete, Durchschnitts-Mietlaufzeiten und Bruttomietrendite

TOP-20-ASSETS IM COMMERCIAL PORTFOLIO*

	Standort	Adresse	Mietfläche (Tsd. qm)	EPRA - Leerstandsquote	Annualisierte Mieteinnahmen (Mio. Euro)	Marktwert (Mio. Euro)	WALT (Jahre)
1	Berlin	Taubenstr. 7–9	10,1	0,0%	4,3	120,5	5,1
2	Düsseldorf	Werdener Str. 4	29,5	4,2%	6,2	107,0	5,8
3	Darmstadt	Wilhelminenstr. 1–3	25,7	0,0%	4,3	106,0	17,1
4	Halle	Neustädter Passage 17 a–d	30,7	0,0%	4,3	70,6	4,5
5	Frankfurt	Insterburger Str. 7	14,3	7,5%	5,5	68,3	2,2
6	Hamburg	Marckmannstr. 129a–e	23,4	0,0%	**	60,4	**
7	Duisburg	Steinsche Gasse 26	12,6	0,0%	2,2	58,1	17,3
8	Leverkusen	Horst-Henning-Platz 1	13,4	0,0%	**	56,7	**
9	Chemnitz	Am Rathaus 1	26,9	0,0%	**	56,7	**
10	Frankfurt	Kaiserstr. 62–64	9,6	1,6%	2,1	56,5	12,4
11	Berlin-Mahlsdorf	Landsberger Str. 225–241, 245–249, 252–255, 261–262	40,1	2,4%	2,9	56,1	3,9
12	Frankfurt	Königsberger Str. 29	12,8	0,5%	2,4	50,8	8,9
13	Wiesbaden	Gustav-Stresemann-Ring 12–16	26,1	0,0%	3,3	46,2	2,3
14	Karlsruhe	Bahnhofplatz 12	11,0	0,0%	1,8	44,9	10,1
15	Hamburg	Kurt-Schumacher-Allee 2–6	13,2	0,2%	1,6	41,2	4,5
16	Köln	Mathias-Brüggen-Str. 124–170	28,2	4,7%	2,0	40,5	3,1
17	Kronberg	Westerbachstr. 28–32	12,8	0,6%	2,0	34,5	4,7
18	Offenbach	Berliner Str. 60	12,8	0,0%	**	33,7	**
19	Köln	Agrippinawerft 22+24	8,5	0,1%	1,7	33,0	2,7
20	Mannheim	Coblitzallee 1–7	17,9	0,0%	2,2	32,7	3,0
Top-20-Objekte			**379,6**	**1,4%**	**59,7**	**1.174,4**	**7,5**
Andere Objekte			**462,7**	**12,6%**	**42,1**	**725,6**	**4,0**
Gesamt Objekte			**842,3**	**6,5%**	**101,8**	**1.900,0**	**6,0**

* Top 20-Liste ohne nicht-strategische Objekte und Objekte, die für zukünftige Bestandsentwicklungen vorgesehen sind

** aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegte Information

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).

Wie im Vorjahr berichten wir die Kennzahlen EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV), EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV) und EPRA-Ergebnis für unseren Konzern sowie die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „topped up"), die EPRA-Leerstandsquote und die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio.

Darüber hinaus berichten wir in diesem Geschäftsbericht erstmals als „early adopter" auch die neuen Kennzahlen EPRA-NTA (Net Tangible Assets), EPRA-NRV (Net Reinstatement Value) und EPRA-NDV (Net Disposal Value) für das abgelaufene Geschäftsjahr und stellen eine Überleitung zum EPRA-NAV zur Verfügung. Gemäß dem EPRA-Leitfaden vom Oktober 2019 ist die Anwendung dieser neuen Kennzahlen für Verbandsmitglieder für Berichtszeiträume ab dem 1. Januar 2020 empfohlen und ersetzt die bisher empfohlenen Kennzahlen EPRA-NAV und EPRA-NNNAV.

In diesem Bericht zeigen wir darüber hinaus erstmals die volle Berechnung aller EPRA-Kennzahlen für weitere Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern.

Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	**31.12.2019**	31.12.2018
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	**1.244,2**	1.085,8
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	**1.206,3**	1.096,4
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	**1.192,5**	1.046,2
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	**1.065,3**	1.129,5
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	**993,1**	1.045,9
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)*	**4,5**	4,8
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)*	**4,6**	4,9
EPRA-Leerstandsquote (%)**	**6,5**	7,2

in Mio. Euro	**2019**	2018
EPRA-Ergebnis	**83,7**	62,3
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)*	**21,6**	23,9
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)*	**18,9**	21,1

* nur für das Commercial Portfolio berechnet

** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

EPRA-Net Asset Value

in Mio. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	964,7	892,4
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	268,9	207,2
zzgl. Reserven auf Beteiligungen	5,9	34,9
zzgl. Latente Steuer auf Investment Properties im IFRS-Abschluss	7,9	6,0
abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	-3,0	-54,7
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	1.244,2	1.085,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	72.214	70.526
EPRA-NAV pro Aktie in Euro*	17,23	15,40

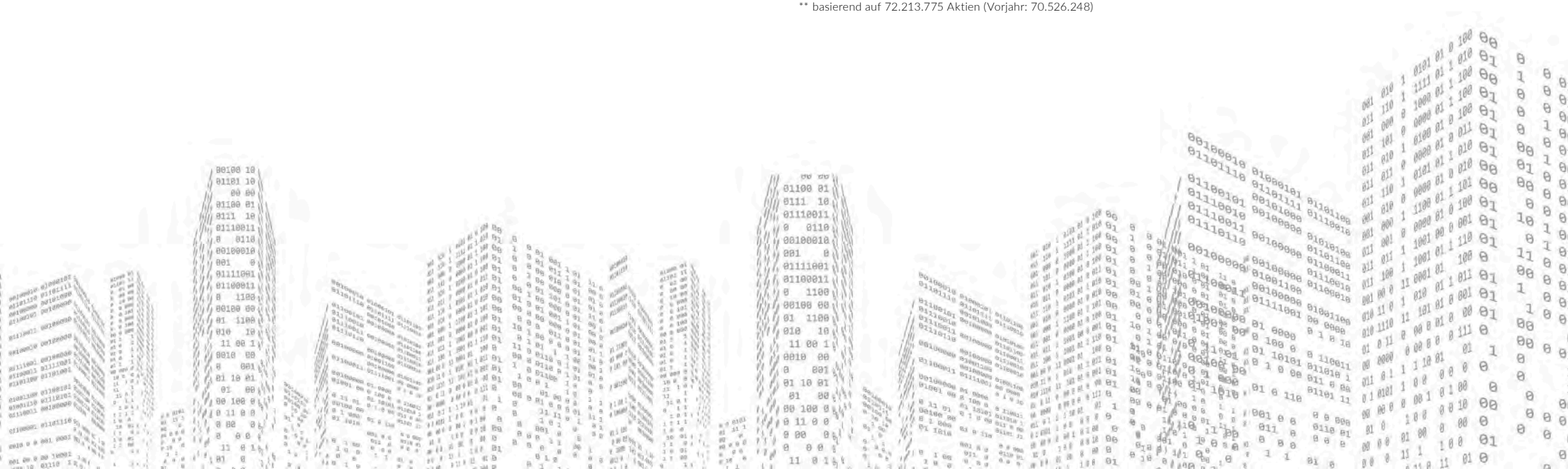
* ohne Minderheiten
** basierend auf 72.213.775 Aktien (Vorjahr: 70.526.248)

EPRA-Net Reinstatement Value

Die neue Kennzahl EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2019 stieg der EPRA-NRV um rund 14 % auf 1.192,5 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.046,2 Mio. Euro). Dieser Anstieg folgt im Wesentlichen aus dem höheren den Konzernaktionären zustehenden Eigenkapital zum 31. Dezember 2019.

in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	964,7	892,4
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	268,9	207,2
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	5,9	34,9
abzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	-43,8	-33,6
abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	-3,0	-54,7
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.192,5	1.046,2
Anzahl Aktien (Tsd.)	72.214	70.526
EPRA-NRV pro Aktie in Euro**	16,51	14,83

* ohne Minderheiten
** basierend auf 72.213.775 Aktien (Vorjahr: 70.526.248)



EPRA-Net Disposal Value

Die neue Kennzahl EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) stellt den um den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2019 ging der EPRA-NDV um rund 6% auf 1.065,3 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 1.129,5 Mio. Euro). Dieser Rückgang erfolgte im Wesentlichen aufgrund des Anstiegs des Goodwills im Zusammenhang mit der Akquisition der GEG-Gruppe im Juni 2019, dem ein Rückgang der Bilanzposition Beteiligungen nach Verkauf der letzten Anteile an der TLG Immobilien AG gegenübersteht.

in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	964,7	892,4
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	268,9	207,2
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	5,9	34,9
abzgl. Bilanzierter Goodwill	-177,9	0,0
zzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	3,8	-5,0
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.065,3	1.129,5
Anzahl Aktien (Tsd.)	72.214	70.526
EPRA-NDV pro Aktie in Euro**	14,75	16,02

* ohne Minderheiten
** basierend auf 72.213.775 Aktien (Vorjahr: 70.526.248)

EPRA-Net Tangible Assets

Die neue Kennzahl EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2019 ging der EPRA-NTA um rund 5% auf 993,1 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 1.045,9 Mio. Euro). Dieser Rückgang erfolgte im Wesentlichen aufgrund des Anstiegs des Goodwills sowie weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit der Akquisition der GEG-Gruppe im Juni 2019, dem ein Rückgang der Bilanzposition Beteiligungen nach Verkauf der letzten Anteile an der TLG Immobilien AG gegenübersteht.

in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	964,7	892,4
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	268,9	207,2
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	5,9	34,9
abzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	-43,8	-33,6
abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	-3,0	-54,7
abzgl. Bilanzierter Goodwill	-177,9	0,0
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	-21,5	-0,3
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	993,1	1.045,9
Anzahl Aktien (Tsd.)	72.214	70.526
EPRA-NTA pro Aktie in Euro**	13,75	14,83

* ohne Minderheiten
** basierend auf 72.213.775 Aktien (Vorjahr: 70.526.248)

Überleitung EPRA-NAV zu neuen EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-NAV	1.244,2	1.085,8
abzgl. Latente Steuer auf Marktwertanpassung und immobilienbezogene Sachverhalte	-51,7	-39,7
EPRA-NRV	1.192,5	1.046,2
abzgl. Goodwill ohne latente Steuer	-177,9	0,0
abzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	3,8	-5,0
zzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	3,0	54,7
zzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	43,8	33,6
EPRA-NDV	1.065,3	1.129,5
zzgl. Anpassung Marktwert festverzinsliche Verbindlichkeiten	-3,8	5,0
abzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	-43,8	-33,6
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	-21,5	-0,3
abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	-3,0	-54,7
EPRA-NTA	993,1	1.045,9

EPRA-Nettoanfangsrenditen

Die 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.

in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Annualisierte Bruttomieteinnahmen zum Stichtag*	100,0	96,4
abzgl. nicht umlagefähige Betriebsaufwendungen	-9,9	-10,9
Annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (A)	90,1	85,5
zzgl. geschätzte Miete für aktuelle mietfreie Zeiten	1,8	1,2
„Topped-up" annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (B)	91,9	86,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Segments Commercial Portfolio	1.900,0	1.696,8
Geschätzte Kaufnebenkosten auf Immobilienbestand	95,0	84,8
Immobilienbestand Commercial Portfolio (brutto) (C)	1.995,0	1.781,6
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) (A/C)	4,5%	4,8%
EPRA-„Topped-up"-Nettoanfangsrendite (%) (B/C)	4,6%	4,9%

*ohne Warehousing, ohne mietfreie Zeiten

EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Geschätzte Miete der Leerstandsflächen (A)	6,4	6,9
Geschätzte Miete des Gesamtportfolios (B)	98,5	95,3
EPRA-Leerstandsquote* (%) (A/B)	6,5%	7,2%

* nur für das Commercial Portfolio berichtet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

EPRA-Ergebnis

in TEUR	2019	2018
Ergebnis nach IFRS	80.911	47.691
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.545	29.407
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40.516	-18.646
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.412	2.951
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	4.697	170
Sonstige Einmaleffekte	3.415	332
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-570	-385
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	818
Minderheitsanteile	-222	-78
EPRA-Ergebnis	83.672	62.260
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,17	0,89

EPRA-Kostenquoten

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Commercial Portfolios ins Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen im Berichtszeitraum – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

in Mio. Euro	2019	2018
Operative Kosten	24,1	25,7
abzgl. Erbbauzinsen	-0,7	-0,8
abzgl. Ausnahmekosten	-2,0	-1,8
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten (A)	21,4	23,1
abzgl. direkte Leerstandskosten	-2,6	-2,7
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten (B)	18,8	20,4
Bruttomieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	101,3	98,4
Ausnahmekosten aus Objektmanagement	-2,0	-1,8
Bruttomieten (C)	99,3	96,6
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) (A/C)	21,6%	23,9%
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) (B/C)	18,9%	21,1%

Johannes von Mutius

Vorstand Investments

Sonja Wärntges

Vorsitzende des Vorstands

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG
Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main
Tel. (069) 9454858-0
Fax (069) 9454858-99 98
ir@dic-asset.de ▪ www.dic-asset.de

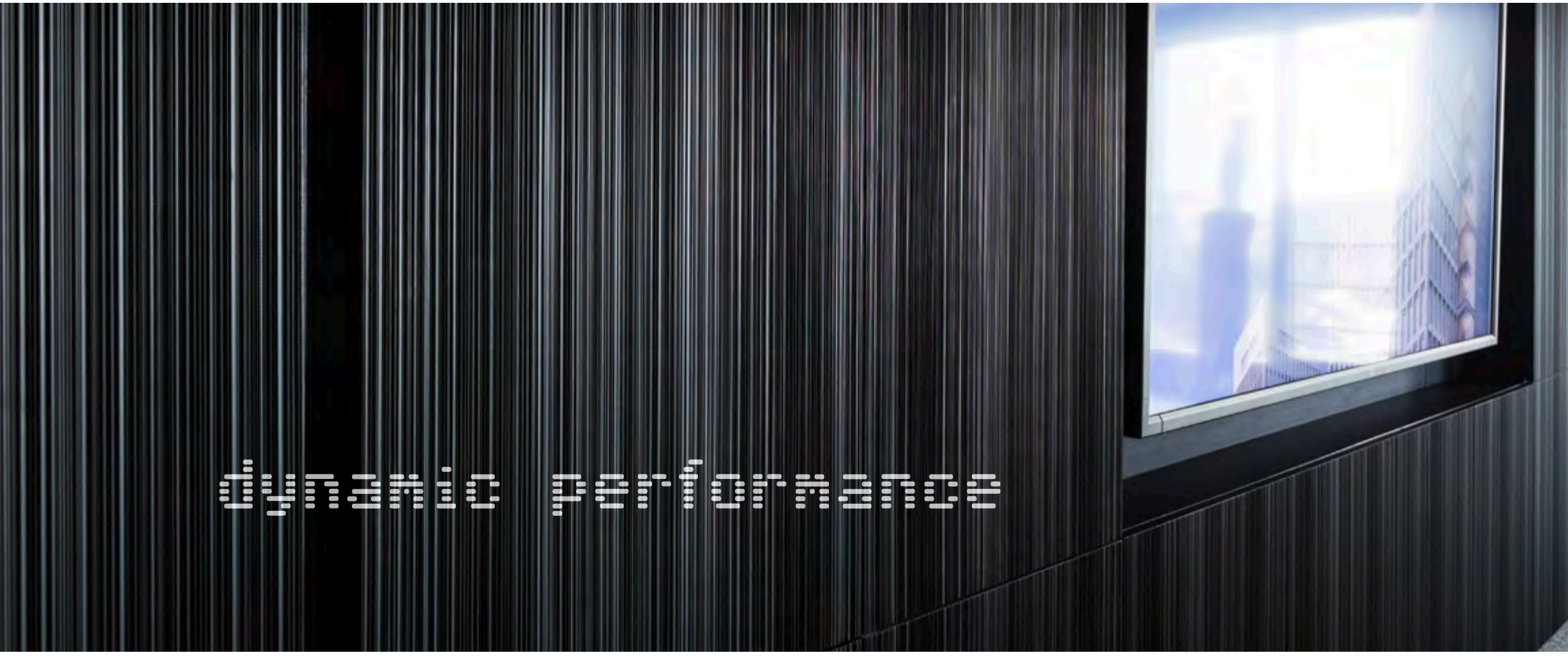
© Februar 2020 ▪ Herausgeber:
DIC Asset AG
Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

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.


dynamic performance