

welcome to the future

GESCHÄFTSBERICHT 2021++
dynamic performance

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2021	2020	\Δ
Bruttomieteinnahmen	108,4	100,7	7,7
Nettomieteinnahmen	91,2	82,2	9,0
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	21,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	139,3	116,3	23,0
Gesamterträge	376,0	321,1	54,9
Gewinne aus Immobilienverkauf	23,8	32,0	8,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,5	11,4	4,9
Funds from Operations (FFO)	107,2	96,5	10,7
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	131,0	128,5	2,5
EBITDA	165,1	156,3	8,8
EBIT	122,1	117,6	4,5
Bereinigter Konzernüberschuss	69,9	73,1	3,2
Konzernüberschuss	58,4	73,1	14,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,4	67,4	24,0
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro*			
FFO je Aktie	1,32	1,22	0,10
FFO II je Aktie	1,61	1,62	0,01
Bereinigtes Konzernergebnis je Aktie	0,85	0,88	0,03
Konzernergebnis je Aktie	0,71	0,88	0,17

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2021	31.12.2020	\Δ
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.756,7	1.600,0	156,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	238,7	126,1	112,6
Eigenkapital	1.134,0	1.108,4	25,6
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.207,4	1.474,4	733,0
Bilanzsumme	3.493,7	2.724,2	769,5
Loan-to Value (LtV) in %**	48,5%	44,5%	4,0
Adjusted LtV in % ** / ****	41,1%	39,2%	1,9
NAV je Aktie (in Euro)	18,44	17,49	0,95
Adjusted NAV je Aktie (in Euro)****	25,00	22,04	2,96
Operative Kennzahlen			
	31.12.2021	31.12.2020	
Anzahl Immobilien	237	189	
Assets under Management in Mrd. Euro	11,5	9,6	
Mietfläche in qm	3.143.200	2.219.700	
Vermietungsleistung in qm	309.100	269.900	
Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)***			
	31.12.2021	31.12.2020	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	105,5	95,8	
EPRA-Leerstandquote in %	5,3	5,4	
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,9	6,5	
Ø-Miete in Euro pro qm	11,39	10,81	
Bruttomietrendite in %	4,9	4,9	

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q4 2021: 81.504.495; Q4 2020: 79.421.254)

** bereinigt um Warehousing

*** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

**** inkl. vollständigem Wert des Institutional Business



AN DIE AKTIONÄRE

2

WELCOME TO THE FUTURE

5

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

20

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

30

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

38

Grundlagen des Konzerns	38
Wirtschaftsbericht	50
– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	54
– Geschäftsverlauf	58
– Finanzinformationen	81
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	94
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	108
Sonstige Angaben	135
Erklärung zur Unternehmensführung	142

KONZERNABSCHLUSS

151

Gewinn- und Verlustrechnung	152
Gesamtergebnisrechnung	153
Bilanz	154
Kapitalflussrechnung	155
Eigenkapitalveränderungsrechnung	156
Anhang	158
Bestätigungsvermerk	216
Anlagen	223

ÜBERSICHTEN

231

Kennzahlen nach EPRA	231
Quartalsübersicht	236
5-Jahresübersicht	237
Portfolio	238
Glossar	240
Vorstand	244

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

ein Jahresbericht legt seinen Fokus immer auf das vergangene Jahr. Diesem Blick auf die Vergangenheit stellen wir uns gerne, weil wir Ihnen erneut über Wachstum und Erfolge berichten. Ich weiß, Sie erwarten nichts anderes von uns. Und wir freuen uns, wenn wir Ihre Erwartungen immer wieder übertreffen können. So auch in diesem Jahr. Nur ein Beispiel: Wir haben zum ersten Mal in der Geschichte der DIC ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt. Das ist nur eine Erfolgsnachricht aus diesem Jahresbericht. Sie finden darin noch viele weitere.

So wichtig der Blick zurück ist - ein Unternehmen entwickelt sich vor allem mit einem klaren Blick in die Zukunft. Das Management und das gesamte Team können den Herausforderungen unserer Zeit nur begegnen, wenn sie strategisch an Zielen arbeiten, die weit über einen Jahresbericht hinaus reichen.

Unser einzigartiges Geschäftsmodell verbindet Agilität und Zuverlässigkeit. Darum wachsen wir mit den Herausforderungen! **Dynamic performance – welcome to the future** steht für unsere Entschlossenheit, produktiv mit dem Wandel umzugehen, ihn voranzutreiben und mit Erfolg zu gestalten.



Die Basis für unseren Erfolg ist unser einzigartiges Geschäftsmodell. Die beiden Säulen aus Commercial Portfolio und Institutional Business schaffen eine besondere Stabilität für die DIC Asset AG. Und sie schaffen einen Kreislauf aus Synergien und Mehrwert für alle Beteiligten.

In diesem Jahresbericht lesen Sie erneut über unsere Erfolge, die aus diesem Miteinander der beiden Säulen resultieren. Einen Erfolg möchte ich herausgreifen, nämlich den Ankauf des Uptown Towers in München. Die Landmarkimmobilie in München haben wir zur Jahresmitte 2021 für rund 560 Mio. Euro erworben, zwischenzeitlich in unser Warehousing übernommen und derweil die Strukturierung als institutionelle Top-Anlage vorangetrieben. Nach sechs Monaten haben wir bereits die Weiterplatzierung von rund 85% der Investmentanteile zur Unterschrift gebracht.

Unser Geschäftsmodell schafft einzigartige Möglichkeiten. Und der Markt weiß das zu schätzen. Auf dieser stabilen Basis gestalten wir die entscheidenden Zukunftsthemen unserer Branche und sind hier Vorreiter.

- ▣ **Wir stehen für Verantwortung und Werte:** Das ist für uns nicht nur in Zeiten von ESG selbstverständlich, sondern immer schon ein Teil unserer täglichen Entscheidungen. Wer mit Immobilien arbeitet, muss langfristig denken und handeln. Die ESG-Leitlinien sind fester Bestandteil unserer Wachstumsagenda.
- ▣ **Wir finanzieren weitsichtig und immer mehr „green“:** 2021 haben wir über 1 Mrd. Euro an Neu- und Refinanzierungen arrangiert, erstmalig auch „grüne“ Finanzierungen wie die Platzierung eines Schuldscheins über 280 Mio. Euro mit ESG-Link oder die Emission eines Green Bonds über 400 Mio. Euro. Diese Mittel nutzen wir zur Finanzierung von grünen Projekten und werden den Anteil „grüner“ Objekte von aktuell rund 11% des Marktwerts unseres Commercial Portfolios auf rund 20% bis Ende 2023 erhöhen. Wir haben außerdem durch die vorzeitige Refinanzierung eines Großteils unseres Eigenbestands unsere Zinskosten reduziert und die Finanzstrukturen auf Jahre hinaus optimiert.
- ▣ **Wir gestalten das Office der Zukunft.** Wir sind überzeugt: Unternehmen und ihre Teams brauchen weiterhin das Office. Es muss nur anderen Ansprüchen genügen. Dann ist und bleibt das Office der Raum, in dem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter agil und modern an ihren Zielen und an ihren Erfolgen arbeiten. Und unsere Klienten geben uns recht: Das Volumen von Anschluss- und Neuvermietungen im betreuten Portfolio übertraf erstmals die Marke von 300.000 qm Mietflächen. Und zum Jahresauftakt 2022 konnten wir bereits wieder eine Vermietung von rund 40.000 qm Büroflächen melden.
- ▣ **Wir sind führend bei Transaktionen:** Wir sind am Investmentmarkt einer der aktivsten und abschlussstärksten Teilnehmer. Der deutsche Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte 2021 den Rekordumsatz von knapp 60 Mrd. Euro. Auf die DIC-Immobilienplattform entfiel davon ein Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. Euro.

- **Wir sind schnell, kreativ und zuverlässig:** Wir haben unsere Logistikinvestments 2021 zügig ausgebaut und neue Produkte bei unseren institutionellen Investoren erfolgreich platziert. Wir verstärken unser Engagement in der Assetklasse Logistik und den Fokus auf zukunftssträchtige, infrastrukturelevante und „grüne“ Immobilien.

Zusammengefasst: Wir haben 2021 erneut eine überzeugende Performance geliefert und mit 107,2 Mio. Euro nun erstmals ein dreistelliges Ergebnis für unsere operative Kennzahl FFO eingefahren. Addieren wir unsere erzielten Verkaufsgewinne dazu, haben wir einen FFO II in Höhe von 131,0 Mio. Euro erreicht. Unsere Assets under Management haben wir bis zum Stichtag 31.12.2021 um 1,9 Mrd. Euro auf 11,5 Mrd. Euro ausgebaut.

BEWÄHRTE KONTINUITÄT UND WACHSTUM IM FOKUS - DIVIDENDENERHÖHUNG AUF 75 CENT JE AKTIE

An unserer Stärke und dem Ergebnis des Jahres 2021 wollen wir wie gewohnt unsere Aktionärinnen und Aktionäre teilhaben lassen. Bereits zum vierten Mal in Folge steigern wir unsere Dividende. Auf der kommenden virtuellen Hauptversammlung schlagen wir daher eine Dividende von 0,75 Euro je Aktie vor, das heißt bezogen auf den Jahreschlusskurs 4,9% Dividendenrendite.

2022 IM ZEICHEN VON WELCOME TO THE FUTURE: ESG-STRATEGIE MIT HOHER DYNAMIK – WEITERER AUSBAU LOGISTIKINVESTMENTS

Liebe Leserinnen und Leser, Sie sehen, wir übernehmen Verantwortung. Und gestalten daraus eine langfristig erfolgreiche Strategie für unser Unternehmen. Dahinter steht ein Team, das weit über die Zahlen eines Jahres hinaus plant, denkt und agiert. Genau das macht unseren Erfolg aus.

An unserem Mittelfristziel von 15 Mrd. Euro Assets under Management halten wir weiter fest. Auch im laufenden Jahr wollen wir unsere Transaktionsvolumina auf einem hohen Niveau von 1,7 Mrd. Euro bis 2,4 Mrd. Euro über alle Segmente umsetzen.

Sie sehen, wir stellen uns jeder Herausforderung mit einer klaren Haltung, die getragen ist von einer Verantwortung, die weiter über den Moment hinausreicht. So schaffen wir nachhaltig Werte. Und wir rechnen auch für das laufende Geschäftsjahr wieder mit steigenden Ergebnisgrößen. Für den FFO planen wir eine Steigerung um plus 7-11% auf 115 bis 119 Mio. Euro.



Ihre Sonja Wäntges
Vorsitzende des Vorstands

2021++

dynamic performance

Welcome to the future

Jahresziele erreicht, dazu wichtige Weichen gestellt und Grundlagen für die nächsten Jahre gesichert: Was wir bewegt haben, reicht weit über die Bilanz des Jahres 2021 hinaus.

01

Logistik-Engagement ++

02

Anbahnung Top-Anlagen ++

03

New Work ++

04

ESG-Orientierung ++

05

Standing am Finanzmarkt ++

06

Erfolgs-Booster Jahresendspurt ++

07

Starke Dividende ++

2021++

Von 48 auf 876*
in 12 Monaten

effizientes Portfolio-Tuning

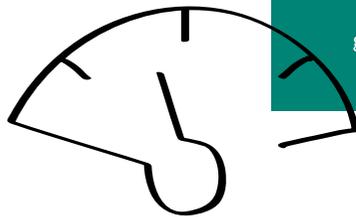
Wir haben den Turbo
in der Asset-Klasse
Logistik eingebaut



* Marktwert in Mio. Euro, Assets under Management der Nutzungsart Logistik auf der gesamten DIC-Plattform

2021++

Eine Klasse für sich: unser Ausbau des Logistik-Engagements



RLI
PART OF DIC

Logistik-Fonds III nach vier Monaten vollständig platziert

Für den Logistikfonds mit Zielvolumen von 400 Mio. Euro gelang uns ein Anleger-Closing in Rekordzeit.

Integration RLI Investors

Mit der Übernahme der Logistikspezialisten RLI haben wir unsere Sektor-Expertise auf ein neues Level gebracht.



Wachstum Logistikanteil

Innerhalb von zwölf Monaten haben wir den Anteil der Logistik in unseren Assets under Management auf die achtzehnfache Größe ausgebaut.





Institutionelle Investments im Wert von
1.317 Mio. Euro angebahnt und umgesetzt,
davon 818 Mio. Euro via Warehousing

**Wir
haben's
drauf:**

Top-Anlagen just in time

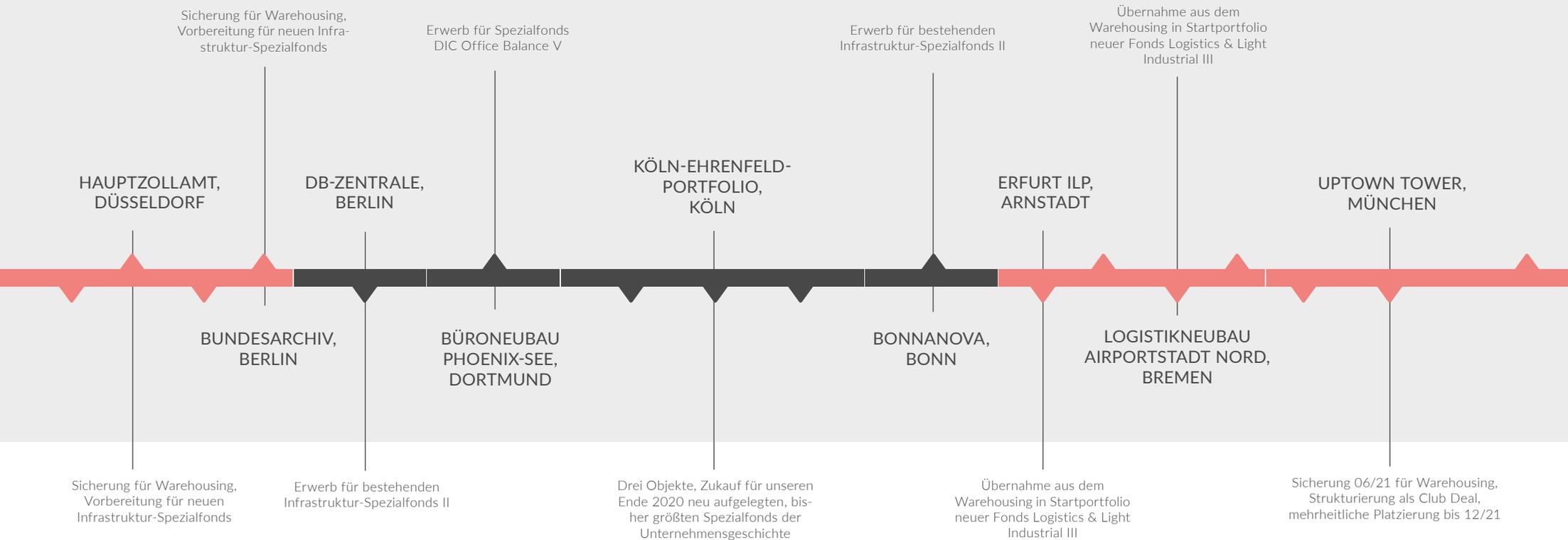
2021++

Unseren institutionellen Kunden sichern wir wertvolle Pluspunkte in Sachen Marktzugang

und **Flexibilität**. Mit unserer Vernetzung und Kapitalkraft sind wir jederzeit handlungs- und lieferfähig, wenn es um Anbahnung und Realisierung attraktiver Investmentchancen geht.

Immobilien können wir zwischenzeitlich, bis zur endgültigen, optimalen Strukturierung des

Investments, im Warehousing halten. Das ist: **schnell ++ kreativ ++ zuverlässig ++**



2021++

Fokussiert
arbeiten

Spontaner
Austausch

Wohlfühlen

Informelle
Begegnung

Future Office: eine Planungs- und Gestaltungsaufgabe für Unternehmer und Investoren.

Was macht das Office der Zukunft aus?

In welchem Kontext arbeiten wir

gerne und produktiv im Büro?

„Welcome to the future“ heißt auch:

Wir widmen uns mit Elan den neu entstehenden Kundenbedürfnissen

und der Veränderung von Arbeits-

welten. An mehreren Standorten gestaltet die

DIC Pilotflächen als flexible Offices aus. Und wir

realisieren mit neuen Nutzern ihre individuellen

Konzepte – damit schaffen wir Mehrwert in unseren

Immobilien.

**NEW
WORK**

**Die Zukunft des Büros
ist gestaltbar**

2021++

Das Büro der Zukunft ist Mehrwert – dank unserer innovationsfreudigen Vermietungsarbeit



👍 142.000 qm Gewerbeflächen insgesamt neu vermietet: plus 84 %

👍 Über 17 Mio. Euro annualisierte Miete neu unter Vertrag gebracht: plus 96 %



👍 Alltagstaugliche Hybrid-Offices konzipiert für flexible Arbeitskonzepte

👍 Zusätzliche Nachhaltigkeitsaspekte in Verträge integriert



👍 Durchschnittsmiete pro neu vermietetem Büro-qm um 9 % gesteigert

👍 Freie Flächen im Gesamtportfolio auf 4,6 % reduziert

2021++

ESG-Orientierung: Know how and know why

Nachhaltig erfolgreicher wirtschaften

Die DIC hat Leitlinien zur Navigation anhand von ESG-Koordinaten etabliert und aktualisiert sie als integralen Bestandteil von Strategie und Tagesgeschäft.

2021++

Bewegliche Ziele sind anspruchsvoll.
Wir wachsen mit unseren ESG-Zielen und Aufgaben.



Für das Thema ESG haben wir Leitplanken in unserem Unternehmen geschaffen, die mit unserem Geschäft mitwachsen. Und uns nach vorn bringen. Mit dem, was wir heute tun, setzen wir in unserem Geschäft neue Maßstäbe für verantwortungsvolles Wirtschaften. So auch mit den Meilensteinen 2021.

01

ESG-Roadmap: Wir haben eine ressortübergreifende dynamische Planung aufgestellt und organisatorisch auf allen Ebenen integriert

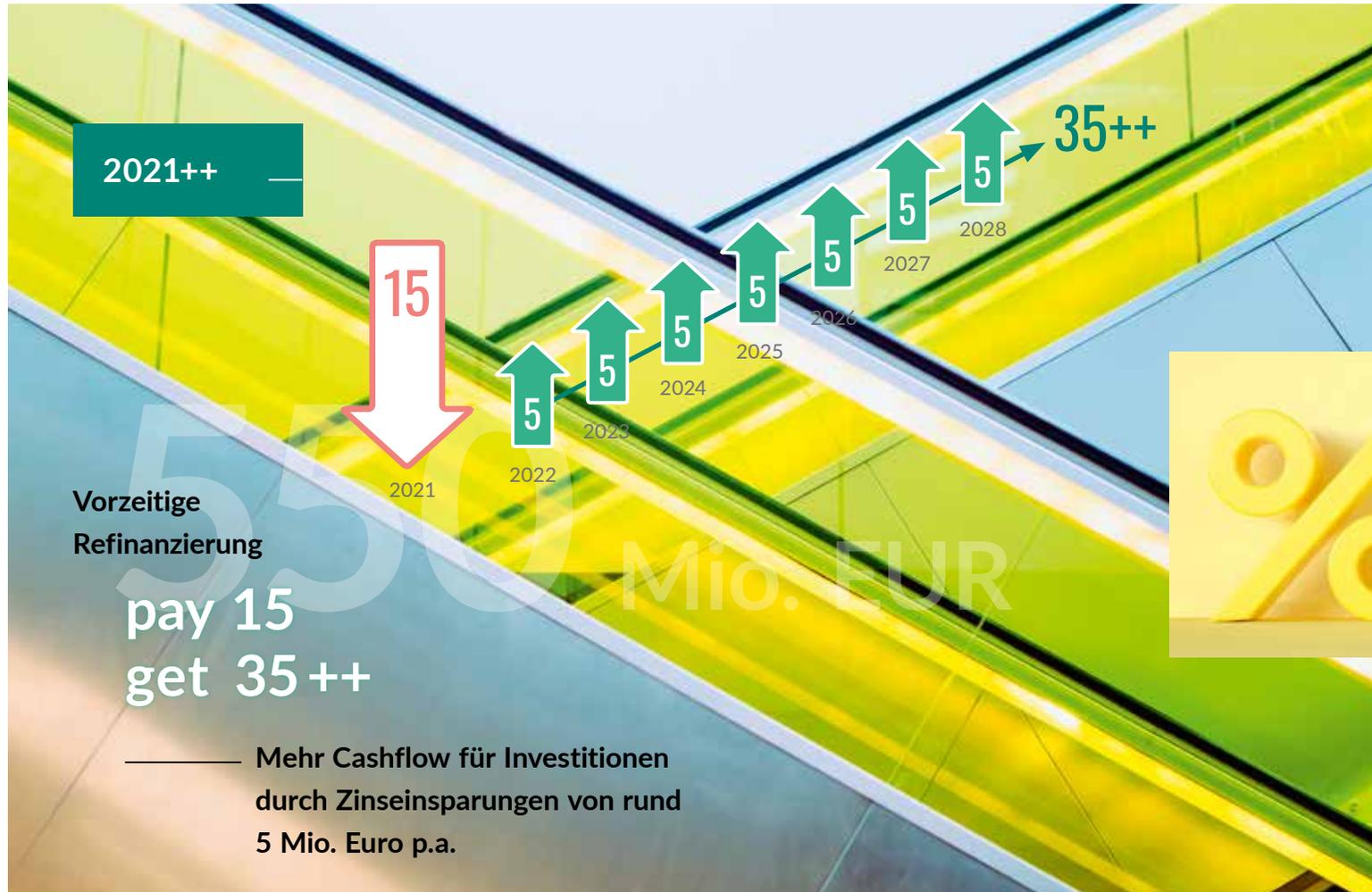
02

Green Finance: Wir haben einen Green Bond und einen Schuldschein mit ESG-Link für insgesamt 680 Mio. Euro emittiert und beschleunigen so unser ESG-orientiertes Portfoliowachstum

03

Potenzial-Check-ups: Wir analysieren unsere Immobilien und erweitern laufend unseren ESG-Horizont, auch durch Befragung unserer Stakeholder

Über unsere ESG-Journey, unsere Meilensteine und unsere aktuelle ESG-Roadmap berichten wir auf unserer Website unter www.dic-asset.de/nachhaltigkeit sowie mit unserem Nachhaltigkeitsreport.



Ende 2021 haben wir die **vorzeitige Refinanzierung** eines Großteils unseres Portfolios realisiert: Das Darlehen über 550 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 7 Jahren optimiert ganz wesentlich die DIC-Finanzstruktur.

Durch die vorzeitige Ablösung entstehen Einmalaufwendungen, unter anderem für Vorfälligkeitsentschädigungen, von rund 15 Mio. Euro.

Dem steht schon ab 2022 eine **jährliche Zinseinsparung von rund 5 Mio. Euro** gegenüber.



2021++

Top-Standing am Finanz- und Kapitalmarkt



Fortschrittlicher Finanzierungsmix

2021 haben wir unterschiedlichste Finanzinstrumente im Volumen von über 1 Milliarde Euro erfolgreich am Finanzmarkt platziert



„Outlook stable“

Wir haben ein Emittenten-Rating durch S&P erhalten und damit die Sichtbarkeit und Transparenz für Investoren erhöht



Rauf & runter: \emptyset -Laufzeit, Zinssatz

Die Laufzeit der Finanzschulden haben wir von 3,6 auf 4,4 Jahre verlängert; den \emptyset -Zinssatz über alle Verbindlichkeiten um 20 Basispunkte auf 1,8% gesenkt



Q4:

+ rund 600 Mio. Euro

Transaktionsvolumen

Einmal mehr haben wir die Ziellinie in einem rasanten Spurt überquert und unser Transaktionsvolumen im vierten Quartal 2021 nochmal um rund 600 Mio. Euro auf 1,9 Mrd. Euro erhöht.

2021++

Endspurt boostert operativen Erfolg auf neue Bestmarke

dynamic
performance ++

Wir haben die DIC erfolgreich für 2022++ in die Pole Position gebracht.

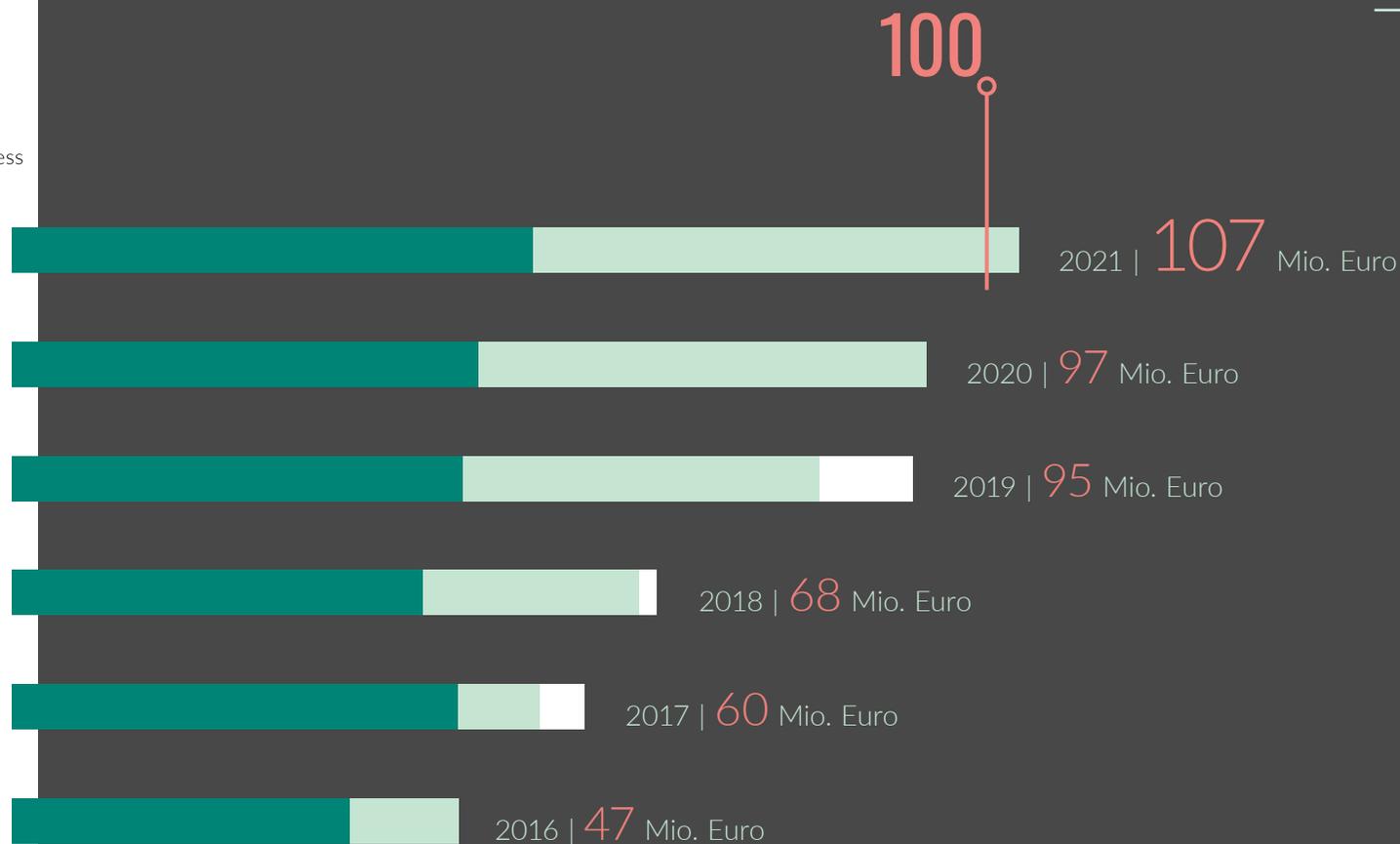
Welcome to the future!



FFO toppt die 100-Mio.-Euro-Marke

Unsere zwei Segmente ergänzen sich perfekt für eine „dynamic performance“. Zusammen sorgen sie zuverlässig für stetigen Vortrieb und für eine hohe Beschleunigung in der Ertragsentwicklung.

Kontinuität plus Schnelligkeit: die Kombination macht unser Geschäftsmodell einzigartig.



Dividende ++ 2021

dynamic performance

DIVIDENDE JE AKTIE IN EURO



+ 7% ggü. Vorjahr

Wir setzen unseren Track Record als eines der renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor mit weiter hoher Ausschüttungsquote und dem Fokus auf Dividendenwachstum fort. Und wir bieten erneut das Wahlrecht, anstelle der Bardividende eine Aktiendividende zu beziehen.

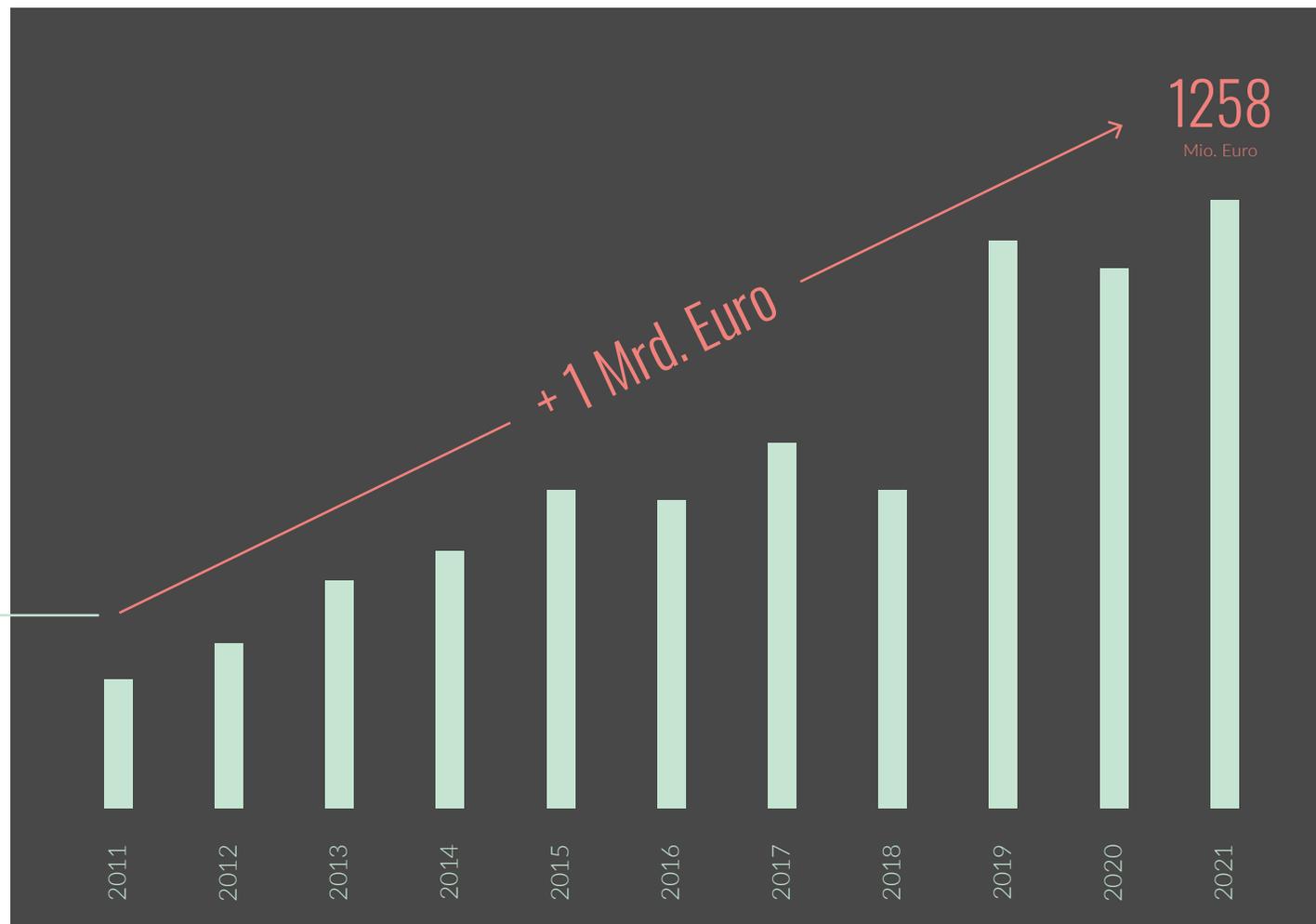
2021++

1+

Die erfolgreiche Performance der DIC Asset AG zeigt sich auch am Kapitalmarkt.

DIC-Marktkapitalisierung

Die Aktie der DIC hat auch 2021 Stärke gezeigt, relevante Leitindizes überholt und an das Vor-Corona-Level angeknüpft. Die zum Jahresende erreichte Marktkapitalisierung von 1,258 Mrd. Euro bedeutet eine Steigerung des Unternehmenswertes um 1 Mrd. Euro in 10 Jahren.



INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

HIGHLIGHTS 2021:

Höherer Dividendenvorschlag

von 0,75 Euro je Aktie,
entspricht Dividendenrendite
von 4,9 %

Median-Kursziel der Analysten

deutlich erhöht gegenüber Vor-
jahr

Geschäftsbericht 2020 erneut
mit **EPRA Gold Award** ausge-
zeichnet

Intensive Kapitalmarkt-
kommunikation mit rund 120
Investoren im Jahresverlauf

Börsenjahr 2021 auf Erholungskurs, aber weiterhin von Covid geprägt

Im Gegensatz zum stark volatilen Vorjahr zeigte sich das Börsenjahr 2021 insgesamt auf Erholungskurs. Während die erste Jahreshälfte des Vorjahrs stark von der Ausbreitung des Corona-Virus von Asien nach Europa und den Vereinigten Staaten sowie den anschließenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens geprägt war, kam es nach Bekanntgabe der Wirksamkeit der ersten Impfstoffe ab November 2020 zu einer deutlichen Erholung, die sich auch im Jahr 2021 fortsetzte.

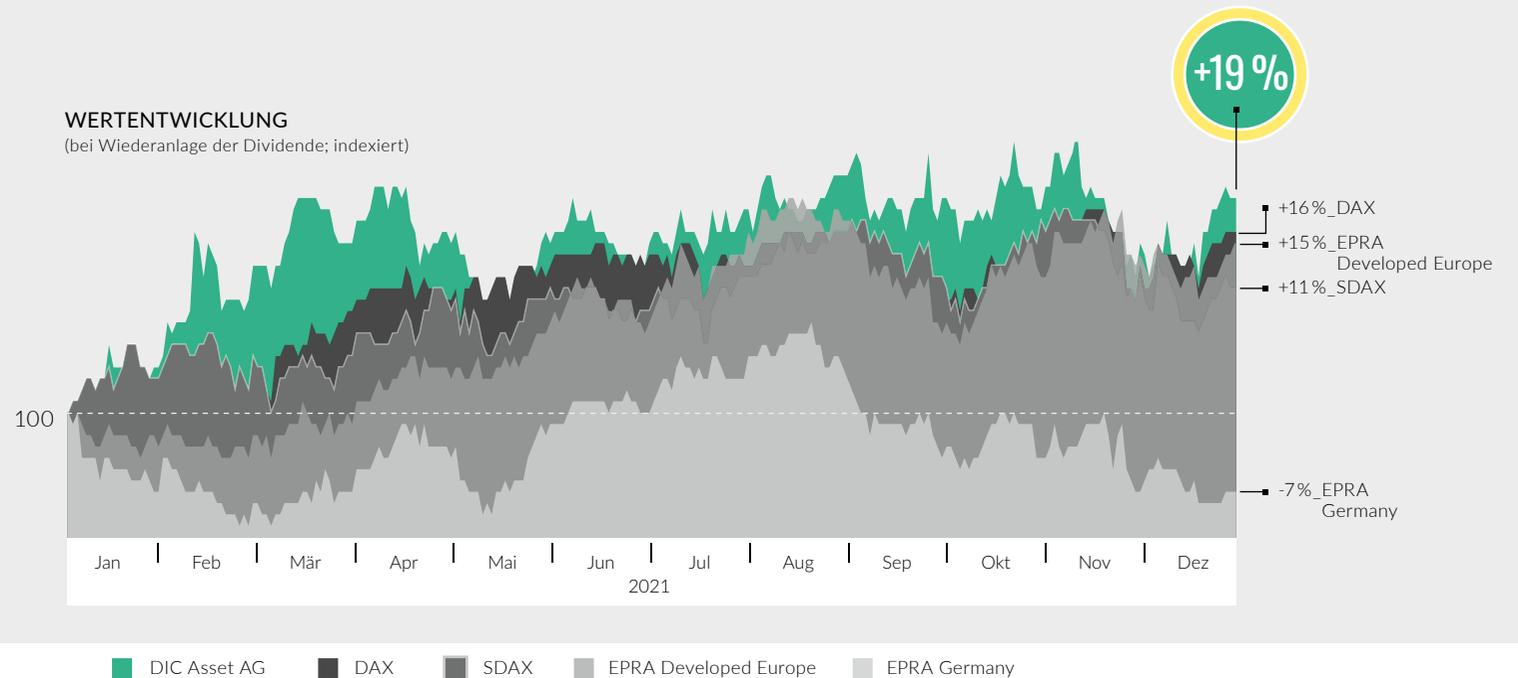
Die Leitindizes zeigten im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Aufwärtstrend: Ausgehend vom Startwert von 13.719 Punkten konnte beim DAX am 17. November 2021 ein neuer Spitzenwert von 16.251 erreicht werden. Das Jahr schloss dann am letzten Handelstag des Jahres bei 15.884 Punkten (+16%). Auch der SDAX schloss 11% im Plus bei einem Jahresendwert von 16.415 Punkten. Die Immobilien-Branchenindizes „EPRA Developed Europe“ und „EPRA Germany“ zeigten mit +15% bzw. -7% ein weniger einheitliches Bild. Während die Baukos-

teninflation und globale Lieferengpässe den gesamten europäischen Immobiliensektor belasteten, dürften beim deutschen Index lokale Faktoren wie der Regierungswechsel auf Bundesebene und Diskussionen um potenzielle Regulierungen eine noch stärkere Rolle gespielt haben.

Der starke Anstieg der Fallzahlen und die Verbreitung der Omikron-Variante des Corona-Virus prägten das deutsche Börsengeschehen im vierten Quartal 2021. Mit Blick auf das Jahr 2022 wird der Umgang mit dem Thema Inflation zudem weiterhin eine entscheidende Rolle spielen. Während sich die US-amerikanische Federal Reserve Bank (Fed) bereits deutlich positioniert und mehrere Anhebungen des Leitzinses in Aussicht gestellt hat, bleibt die Position der Europäischen Zentralbank (EZB) ambivalent. Insbesondere die Einschätzung, ob es sich nur um transitorische oder um permanente Inflationseffekte handelt, bleibt zum Berichtszeitpunkt ungeklärt. Positive Effekte auf den Gesamtmarkt könnten sich im laufenden Börsenjahr aus einer zunehmenden Herdenimmunität ergeben.

DIC-Aktie mit Outperformance gegenüber Leitindizes

Auch die Aktie der DIC Asset AG konnte sich im abgelaufenen Börsenjahr stark erholen. Mitte November wurde ein Hoch von 16,79 Euro erreicht, das an das Vor-Corona-Kursniveau anknüpfte. Ausgehend vom Jahreschlusskurs des Vorjahres (13,46 Euro) stieg die Aktie im Jahr 2021 insgesamt um 14% an, sodass am 30. Dezember 2021 ein Schlusskurs von 15,37 Euro im XETRA-Handel erreicht wurde. Ohne Berücksichtigung der Dividendausschüttung von 0,70 Euro je Aktie im ersten Quartal wurde sogar eine Performance von 19% erreicht, die auch die Performance-Leitindizes DAX und SDAX übertrifft.



DIC Asset AG
AKTIE

BASISDATEN (Stand Februar 2022)

Anzahl Aktien	81.861.163 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	81.861.163
WKN / ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat / Streubesitz	45,3%
Wichtige Indizes	SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG, Stifel Europe Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

KENNZAHLEN ⁽¹⁾

		2021	2020
FFO je Aktie	Euro	1,32	1,22
FFO-Rendite ⁽²⁾	%	8,6	9,1
Dividende je Aktie	Euro	0,75 ⁽³⁾	0,70
Dividendenrendite ⁽²⁾	%	4,9	5,2
Jahresschlusskurs	Euro	15,37	13,46
52-Wochen-Hoch	Euro	16,09	17,14
52-Wochen-Tief	Euro	13,42	7,00
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	1.258	1.085

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

(3) vorgeschlagen

Erster Green Bond als weiterer Baustein zur Wachstumsfinanzierung

Am 22. September 2021 hat die DIC Asset AG erstmals eine unbesicherte und festverzinsliche grüne Unternehmensanleihe („Green Bond“) in einem Gesamtbetrag von 400 Mio. Euro und einer Laufzeit von fünf Jahren begeben. Der Kupon der Anleihe liegt bei 2,25%. Die Anleihe wurde erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern in Europa vermarktet, wo sie auf eine hohe Nachfrage traf. Das Orderbuch war bei der Festsetzung deutlich überzeichnet, so dass ein um 100 Mio. Euro höheres Volumen als ursprünglich angekündigt erzielt werden konnte. Die Nettoemissionserlöse sind ausschließlich für die Anrechnung bestehender oder den Ankauf weiterer Green Buildings in den Eigenbestand (Commercial Portfolio) der DIC vorgesehen. Die international renommierte Ratingagentur Standard & Poor's ("S&P") hat für die Anleihe ein Rating auf dem Corporate-Level (BB+) der DIC vergeben. Das detaillierte Rating steht auf der Website von S&P sowie auf der Website der DIC im Investor-Relations-Bereich zur Verfügung.

Die Begebung des Green Bonds erfolgte zudem im Einklang mit dem Green Bond Framework ("GBF") der DIC, das einen Rahmen für die aktuelle und für zukünftige Anleiheemissionen mit grüner Mittelverwendung setzt. Der etablierte Anbieter von ESG-Ratings Sustainalytics hat in einer unabhängigen Second Party Opinion bestätigt, dass das GBF der DIC den Green Bond Principles des internationalen Branchenverbands der Finanzindustrie ICMA (International Capital Market Association) entspricht und die geplante Mittelverwendung für Green Buildings im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen steht.

Die Definition von Green Buildings als Gebäude mit höchsten Energieeffizienzstandards folgt dabei etablierten Marktdefinitionen und bezieht sich u.a. auf Mindestzertifizierungslevels wie "LEED Gold", "BREEAM Very Good" oder "DGNB Gold". DIC hat sich im Rahmen der Anleihe-Emission verpflichtet, in ihren Finanzberichten explizit über die Mittelverwendung und den Status des Green-Asset-Teilportfolios zu berichten ("Impact & Allocation Reporting", siehe Seite 107 in diesem Bericht).

Kursentwicklung der Unternehmensanleihen 2021

Die DIC Asset AG hat aktuell drei Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von 730 Mio. Euro platziert. Die Anleihe 17/22 mit einem Volumen von 180 Mio. Euro wird im Juli 2022 fällig, die Anleihe 18/23 mit einem Volumen von 150 Mio. Euro im Oktober 2023. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die erste grüne Unternehmensanleihe im Volumen von 400 Mio. Euro mit Fälligkeit im September 2026 begeben.

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2021 lag die Anleihe 17/22 mit 100,3 weiterhin über pari, aber unter dem Jahreseröffnungskurs von 101,5. Der Kurs der Anleihe 18/23 stieg hingegen im Jahresverlauf leicht an, von 102,4 auf 103,0. Die neu begebene grüne Anleihe lag mit einem Jahreschlusskurs von 94,2 unter dem Ausgabepreis von 99,45.

DIC Asset AG ANLEIHEN

BASISDATEN

	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23	DIC Asset AG Green Bond 21/26 ⁽¹⁾
Name	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23	DIC Asset AG Green Bond 21/26 ⁽¹⁾
ISIN	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9	XS2388910270
WKN	A2GSCV	A2NBZG	A3MP5C
Segment	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Euro MTF Markt der Börse Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	100.000 Euro
Kupon	3,250%	3,500%	2,250%
Emissionsvolumen	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro	400 Mio. Euro
Fälligkeit	11.07.2022	02.10.2023	22.09.2026

(1) Begeben am 22. September 2021

KENNZAHLEN

	2021	2020
DIC Asset AG-Anleihe 17/22		
Jahresschlusskurs	100,3%	101,5%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	2,59%	2,24%
DIC Asset AG-Anleihe 18/23		
Jahresschlusskurs	103,0%	102,4%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	1,78%	2,59%
DIC Asset AG Green Bond 21/26 ⁽¹⁾		
Jahresschlusskurs	94,2%	n.a.
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,60%	n.a.

Quelle: vwd group / EQS Group AG

(1) Begeben am 22. September 2021

Virtuelle Hauptversammlung 2021

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2021 am 24. März 2021, die wie im Vorjahr infolge der Covid-19-Pandemie als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde die Zahlung einer um 6% erhöhten Dividende von 0,70 Euro beschlossen (Vorjahr: 0,66 Euro). Die Ausschüttungsquote erhöhte sich so auf 57% der Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO) (Vorjahr: 50%).

Aktiendividende erneut mit hoher Annahmequote

Bereits zum vierten Mal erfolgte die Ausschüttung wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Die Annahmequote lag mit 47,27% über dem hohen Niveau des Vorjahrs. Zum Bezugspreis von 14,95 Euro wurden insgesamt 1.274.135 neue Stückaktien mit voller Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2021 ausgegeben. Die Gesamtzahl der Aktien stieg dadurch um ca. 1,6%. Die Bruttoemissionserlöse in Höhe von rund 19,0 Mio. Euro stärkten die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft weiter.

Infolge der Aktiendividende stieg die Gesamtzahl der Aktien zum 31. Dezember 2021 auf 81.861.163 (Vorjahr: 80.587.028). Die Marktkapitalisierung zum Jahresende 2021 liegt mit 1.258 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahreswert von 1.085 Mio. Euro (+15,9%).

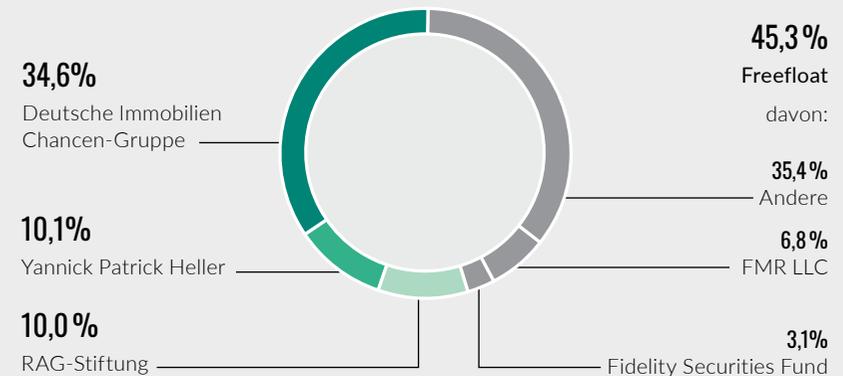
In weiteren Beschlüssen wurden unter anderem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 entlastet, der Prüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt und die vorgestellten Vergütungssysteme für Vorstand und Aufsichtsrat gebilligt. In ihrer Rede betonte die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtnges die Erfolge im herausfordernden Geschäftsjahr 2020 und gab einen Ausblick auf die Mittelfristziele und Zukunftsthemen ESG und Digitalisierung.

Stabile Aktionärsstruktur

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 hält als Ankeraktionär aktuell rund 34,6% der Aktien, wovon rund 8,0% über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Herr Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10%-Schwelle mit einer Beteiligung in Höhe von rund 10,1% überschritten. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 45,3%. Größter Aktionär innerhalb des Streubesitzes ist die FMR LLC mit einem Anteil von rund 6,8% (Aufstockung im September 2021 nach zuvor 5,3%). Der Anteil von Fidelity Securities Fund verblieb bei 3,1%.

Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 228.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: Februar 2022

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten. Wie in den Vorjahren konnte die DIC Asset AG im Rahmen des „Fast Close“ als erster deutscher Immobilienwert den Konzernabschluss 2020 bereits am 10. Februar 2021 vorlegen und bereits frühzeitig einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr geben.

Follow us on

LinkedIn



Xing



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 mit Webcast 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.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 Gespräche mit rund 120 nationalen und internationalen Investoren geführt. Diese fanden im Rahmen von zwölf Konferenztagen (inkl. der Analystenveranstaltung Deutsches Eigenkapitalforum) und zehn Roadshow-Tagen (inkl. der Green Bond Roadshow im September) statt. Auch außerhalb der festen Termine gab es regelmäßige Updates mit bestehenden und potenziellen Anlegern.

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



DIC MIT PLATOW IMMOBILIEN AWARD 2021 AUSGEZEICHNET

Gute Leistungen und Erfolge bleiben nicht unbemerkt! Wir freuen uns ganz besonders, dass unser Handeln auch Anerkennung bekommt und die DIC mit dem PLATOW Immobilien Award in der Kategorie Gewerbeimmobilien ausgezeichnet wurde. Die DIC Asset AG habe "in den vergangenen Jahren und vor allem auch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie herausragend agiert" war nur eines der Argumente der Juroren des PLATOW Immobilien Award 2021. Die Auszeichnung ist ein Beleg für unsere Arbeit und die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie.

Im November konnte Sonja Wärtges, Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG, den Preis, eine kupferne Zeitkapsel, persönlich in Empfang nehmen. Mit diesem Award wird auch das Geleistete unserer Teams honoriert, die beständig unser Tagesgeschäft vorangetrieben und dazu beitragen, dass sich unser einzigartiges Geschäftsmodell Jahr für Jahr bewährt.

Diese Erfolge nutzen wir als Motivation für die nächsten Aufgaben in einer sich konstant verändernden Welt. Wir sind dafür bestens gerüstet!



Median-Kursziel der Analysten weiter gestiegen

Im Geschäftsjahr 2021 hat mit Stifel Europe ein weiteres Institut die Research-Coverage der Aktien der DIC Asset AG aufgenommen (mit Kaufempfehlung). Die Commerzbank stellte ihr Research hingegen im Jahresverlauf ein. Entsprechend bleibt die Anzahl der Analysehäuser wie im Vorjahr bei zehn.

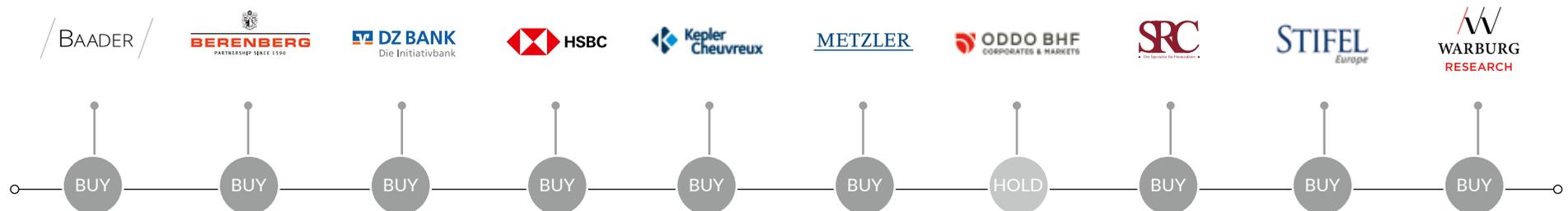
Im Jahresverlauf passten fast alle Analysten ihre Kursziele nach oben an und reflektierten damit die robuste Entwicklung von DIC Asset AG seit Beginn der Covid-19-Pandemie sowie das gestiegene Ertragspotenzial nach dem Zukauf von RLI Investors und dem weiteren Plattformwachstum. So stieg das Median-Kursziel von 16,65 Euro im Februar 2021 auf 19,15 Euro zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung.

Mit Ausnahme von ODDO BHF (Empfehlung: Hold) empfehlen alle Analysten die Aktie zum Kauf. Wie im Vorjahr rät kein Institut zum Verkauf.

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Buy	19,00
Berenberg Bank	Kai Klose	Buy	19,50
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy	19,00
HSBC	Thomas Martin	Buy	22,00
Kepler Cheuvreux	Ferran Tort Barniol	Buy	18,00
Metzler	Jochen Schmitt	Buy	19,30
ODDO BHF	Manuel Martin	Hold	14,00
SRC Research	Stefan Scharff, Christopher Mehl	Buy	24,00
Stifel Europe	Tom Carstairs	Buy	19,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	24,00
Kursziel (Median)			19,15

Stand: Februar 2022



Dividendenvorschlag erhöht auf 0,75 Euro - siebter Anstieg in Folge

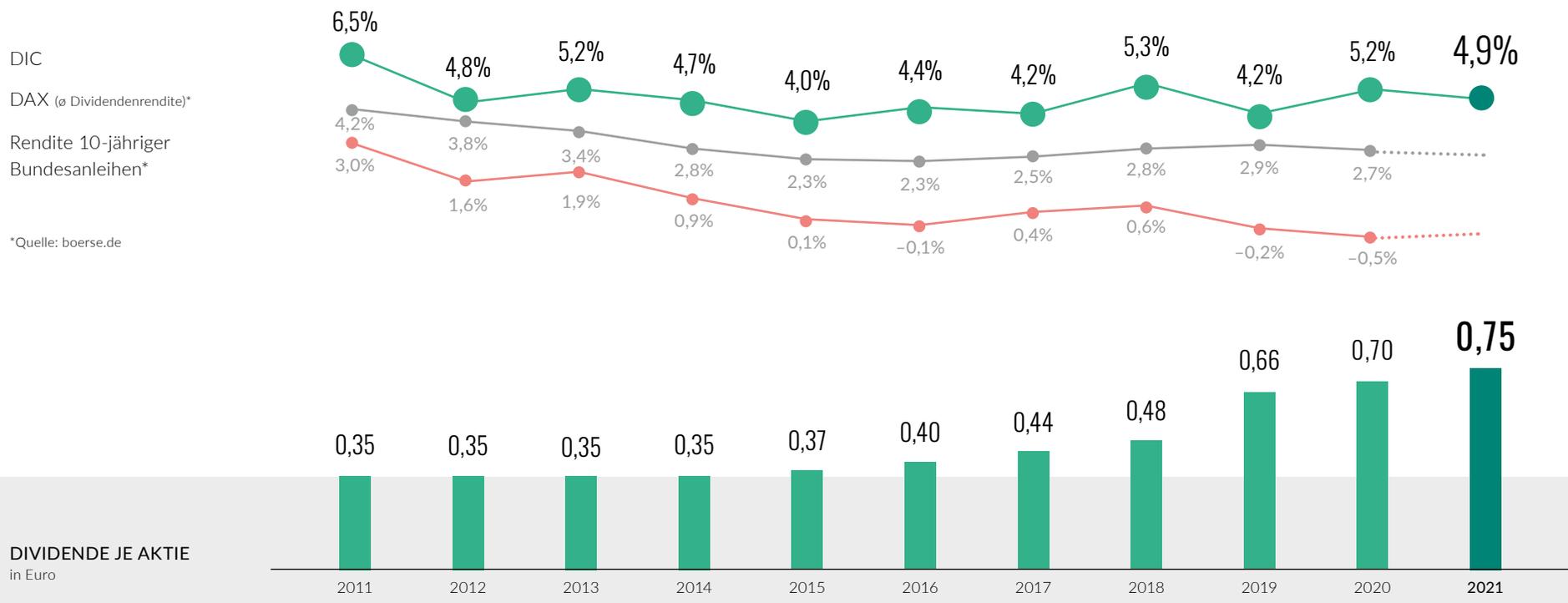
Als wichtiges Instrument unserer Finanzstrategie verfolgen wir eine zuverlässige und auf Wachstum ausgerichtete Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres Geschäftsmodells orientiert und sich maßgeblich aus der Steuerungsgröße FFO (Funds from Operations) ableitet. Weitere Einflussfaktoren 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.

Für das Geschäftsjahr 2021 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,75 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 57% des FFO je Aktie (Vorjahr: 57%). Wie in den Vorjahren bieten wir unseren Aktionären das Wahlrecht, die Dividende in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktien-dividende“) zu erhalten.

Bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2021 erhalten die Aktionäre der DIC Asset AG eine attraktive Dividendenrendite von rund 4,9%. Die DIC Asset AG hat einen Track Record als eines der renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

DIVIDENDENRENDITE

In den letzten 10 Jahren konnte sich die Dividendenrendite der DIC Asset AG deutlich behaupten.



IR-AKTIVITÄTEN 2021

1. QUARTAL

20.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2021	virtuell
10.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020*	
16.02.	Roadshow (UK)	virtuell
18.02.	Roadshow (Österreich)	virtuell
23.02.	Roadshow (Deutschland, Schweiz)	virtuell
24.02.	ODDO SEYDLER Digital Small & Mid Cap Conference 2021	virtuell
02.03.	Roadshow (Kanada)	virtuell
11.03.	Roadshow (Benelux)	virtuell
24.03.	Hauptversammlung	virtuell
26.03.	Commerzbank German Real Estate Forum 2021	virtuell

2. QUARTAL

06.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2021*	
07.05.	Goldman Sachs 14th European Small & Mid Cap Symposium	virtuell
11.05.	Stifel SME Conference 2021	virtuell
15.06.	Roadshow (Deutschland, Italien, Schweiz, Spanien)	virtuell
24.06.	UniCredit Kepler Cheuvreux Austrian Property Days	virtuell
30.06.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2020	

3. QUARTAL

11.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2021*	
02.09.	Commerzbank Corporate Conference 2021	virtuell
08.09.	SRC Forum Financials + Real Estate 2021	Frankfurt
13.09.	Green Bond Roadshow (Deutschland, Frankreich, UK)	virtuell
14.09.	Green Bond Roadshow (Deutschland, Frankreich, UK, Benelux, USA)	virtuell
20.09.	Berenberg GS German Corporate Conference 2021	virtuell
21.09.	Baader Investment Conference 2021	München/virtuell

4. QUARTAL

20.10.	Roadshow (Deutschland)	virtuell
21.10.	Roadshow (Benelux)	virtuell
11.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2021*	
23.11.	Deutsches Eigenkapitalforum 2021	virtuell
01.12.	DZ Bank Equity Conference 2021	virtuell

*mit Conference Call

IR-KALENDER 2022

Stand: Februar 2022

1. QUARTAL

19.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2022	virtuell
09.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021*	
24.03.	Hauptversammlung	

2. QUARTAL

10.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2022*	
Juni	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2022	

3. QUARTAL

02.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022*	
September	SRC Forum Financials + Real Estate 2022	Frankfurt
September	Berenberg GS German Corporate Conference 2022	München
September	Baader Investment Conference 2022	München

4. QUARTAL

09.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2022*	
November	Deutsches Eigenkapitalforum 2022	Frankfurt

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).

Geschäftsbericht 2020 erneut mit EPRA Gold

Beim Annual Report Survey 2021 von Deloitte und der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde der Geschäftsbericht 2020 mit dem EPRA Best Practices Recommendation (BPR) Gold Award ausgezeichnet. Damit erreicht der Geschäftsbericht der DIC Asset AG zum zweiten Jahr in Folge die höchste Kategorie. Auch bei den jährlichen LACP Vision Awards wurde der Geschäftsbericht 2020 erneut mit globalem Gold ausgezeichnet und unter die 20 besten deutschen Berichte gewählt.



2021++

Nachhaltigkeitsbericht 2020 mit umfassendem Strategie-Update

Wie in den Vorjahren hat die DIC Asset AG Ende Juni 2021 einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, der sich an den international anerkannten Rahmenwerken GRI Standards der Global Reporting Initiative und EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (EPRA sBPR) der European Public Real Estate Association orientiert. Im aktuellen Bericht wird neben der zurückliegenden Nachhaltigkeitsperformance auch die erweiterte ESG-Strategie für die nächsten Jahre im Detail vorgestellt. In einer kontinuierlichen fortzuschreibenden ESG-Roadmap hat die DIC Asset AG sowohl kurz- als auch mittelfristige Ziele definiert, über deren Erreichung zukünftig regelmäßig berichtet wird.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die DIC Asset AG hat im zweiten Corona-Jahr erneut eine beeindruckende Leistungsstärke gezeigt. Schnell, kreativ und zuverlässig – und unbeeindruckt von den Einschränkungen und Herausforderungen – wächst die DIC dank ihres nachhaltig stabilen Geschäftsmodells weiter. Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in diesem Jahr wieder eine außergewöhnliche Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach dem Aktiengesetz, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand die Entwicklung der Gesellschaft beraten sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche

Berichte informiert. 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.

Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage und dem Risikomanagement, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

Der Geschäftsverlauf wurde 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.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert.

SITZUNGSTEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Im Geschäftsjahr 2021 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen und weiteren sechs außerordentlichen Sitzungen zusammen. Zusätzlich gab es sechs Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 97%, die durchschnittliche Präsenz bei den Prüfungsausschusssitzungen bei 100%.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen wie folgt an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, in denen sie jeweils Mitglied waren, teil:

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrats-sitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	10	10	100 %
Klaus-Jürgen Sontowski (stv. Vorsitzender)	10	10	100 %
Michael Zahn (seit Mai 2021 stv. Vorsitzender)	10	9	90 %
Prof. Dr. Ulrich Reuter	10	10	100 %
Eberhard Vetter	10	10	100 %
René Zahnd	10	9	90 %
durchschnittliche Präsenz			97 %

Mitglied des Prüfungsausschusses	Prüfungsausschuss-sitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender)	6	6	100 %
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	6	6	100 %
René Zahnd	6	6	100 %
durchschnittliche Präsenz			100 %

SCHWERPUNKTE DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen waren die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage.

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

02
–
21

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Der Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde ebenfalls geprüft und gebilligt.

Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgestellten Vorschlag zu, den Aktionären die Wahl zwischen der Dividendenzahlung in bar oder in Form neuer Aktien (Aktividende) zu ermöglichen. Zudem beschloss der Aufsichtsrat das überarbeitete System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder, welches gemäß ARUG II der Hauptversammlung zur Billigung vorgelegt wurde. Der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung wurde ebenfalls verabschiedet.

In der anschließenden Strategiediskussion stellte der Vorstand die operative und strategische Planung für das Commercial Portfolio zur Steigerung des Ertragsprofils vor. Als Wertetreiber dienen neben der kontinuierlich starken Vermietungsleistung gezielte Repositionierungen und Redevolutions im Bestand. Diskutiert wurde unter anderem die höhere Gewichtung der Asset-Klasse Logistik und die Stärkung des Leitgedankens der Nachhaltigkeit mit dem Green-Building-Ansatz. Im Bereich Institutional Business setzte sich der Aufsichtsrat mit der Konzeption und Vermarktung neuer Fondsprodukte für institutionelle Investoren auseinander, unter anderem im Bereich Logistik.

03
–
21

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten Finanzierungsthemen. Zum einen stellte der Vorstand den Sachstand und den Zeitplan der geplanten Platzierung eines Schuldscheindarlehens mit ESG-Link vor, zum anderen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Entwurf des Green-Bond-Frameworks und der Vorbereitung der Begebung eines Green-Bonds.

Abschließend prüfte der Aufsichtsrat die aktualisierte Geschäftsordnung für den Vorstand und stimmte der vorliegenden Fassung zu.

Zentrales Thema der außerordentlichen Sitzung im März war der geplante Ankauf der Landmark-Immobilie Uptown Tower in München mit einem Ankaufsvolumen von über einer halben Milliarde Euro. Der Vorstand stellte die Struktur des Ankaufs und die Auswirkungen auf die Kenngröße FFO vor. Dabei wurden die Finanzierungsoptionen bei vorübergehender Einbringung des Objekts ins Warehousing erörtert sowie die Planungen bezüglich der Weiterplatzierung an institutionelle Investoren skizziert.

Der Vorstand erläuterte überdies das Ergebnis der Due Diligence von zwei größeren Ankaufsobjekten für das Commercial Portfolio – dem Mercedes-Benz-Center in Köln und dem Campus C in München. Der Aufsichtsrat stimmte nach ausführlicher Diskussion dem Ankauf des Objekts in Köln zu.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat darüber hinaus über den fortgeschrittenen Sachstand der geplanten Begebung des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link.

Zudem legte der Aufsichtsrat die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 fest.

05
-
21

In einer außerordentlichen Sitzung wurden die beiden geplanten Ankaufsobjekte in München – Campus C und Uptown-Tower – abschließend behandelt. Der Vorstand präziserte die wirtschaftlichen Eckdaten und Ankaufsstrukturen und erläuterte die Finanzierungskonditionen. Für den Uptown-Tower wurden Zeitplan und Szenarien der Ausplatzierung nach der Warehousing-Phase diskutiert. Nach eingehender Beratung stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf beider Objekte zu.

In einer ordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat in einer strategischen Diskussion mit verschiedenen Optionen und konkreten Maßnahmen in Hinblick auf das weitere Wachstum der Assets under Management. Darüber hinaus informierte der Vorstand über den Sachstand der RLI-Integration und der Platzierung des neuen Logistikfonds.

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm die Erörterung verschiedener Finanzierungsaktivitäten ein. Der Vorstand präsentierte in einer Nachlese die wesentlichen Faktoren der erfolgreichen Platzierung des Schuldscheindarlehnens und berichtete über den Fortschritt bei den Plänen zur Begebung des Green Bonds und zur Refinanzierung im Commercial Portfolio.

Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den sich aus dem Gesetz zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG) ergebenden Anforderungen und deren Auswirkungen für die DIC Asset AG. Zudem beschloss der Aufsichtsrat, Herrn Michael Zahn neben Herrn Klaus-Jürgen Sontowski zum weiteren stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu wählen.

07
-
21

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2021 sowie über die laufenden und die im zweiten Halbjahr geplanten Transaktionsaktivitäten. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts, der Gegenstand einer prüferischen Durchsicht war und eine entsprechende uneingeschränkte Bescheinigung erhielt, im Nachgang per schriftlichem Umlaufverfahren zu.

Schwerpunktmäßig beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit der ESG-Strategie der DIC Asset AG. Dabei stellte der Vorstand den Top-Down- und Bottom-Up-Ansatz in der Organisation vor und berichtete über die Aktivitäten des implementierten ESG-Komitees und des operativen ESG-Teams. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand über die strategischen ESG-Ansätze und die ausgearbeitete ESG-Roadmap.

08
-
21

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die durchgeführten Transaktionsaktivitäten des ersten Halbjahrs, stellte die geplanten An- und Verkaufsaktivitäten für das vierte Quartal vor und ging detailliert auf die Ergebnisse der Due Diligence diverser Ankaufsobjekte ein. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Analyse der Weiterverfolgung des Ankaufs mehrerer Büro- und Logistikimmobilien sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Institutional Business zu.

Der Aufsichtsrat diskutierte den Sachstand der Projektentwicklung Global Tower und analysierte die organisatorische Aufstellung des Development-Bereichs sowie laufende und geplante Bestandsentwicklungsaktivitäten.

Ein zentrales Thema waren erneut die angestoßenen Finanzierungsaktivitäten, insbesondere die Ausgestaltung der Green-Bond-Emission. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über Feedback von Banken und Investoren, das angestrebte Rating und die Vorbereitungen des Green-Bond-Frameworks. Der Aufsichtsrat analysierte Zeitplan, Eckdaten und Term-Sheet der Emission und stimmte nach eingehender Beratung der Begebung des Green Bonds zu.

Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Positionierung der DIC Asset AG am Kapitalmarkt und den Änderungen im Indexregelwerk der deutschen Börse.

In einer strategischen Diskussion befasste sich der Aufsichtsrat mit der Stärkung der Mitarbeiterbindung und -identifikation als wesentlichem Faktor für den Unternehmenserfolg. In diesem Zusammenhang stimmte der Aufsichtsrat der Einführung eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der DIC Asset AG zu.

10
-
21

In einer außerordentlichen Sitzung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit Wachstumsmöglichkeiten im Bereich der Asset-Klasse Logistik.

11
-
21

In einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat strategisch mit der strukturellen Unternehmensorganisation und der Stärkung der personellen Expertise in den einzelnen Unternehmensbereichen.

12
-
21

In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2021 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich darüber hinaus mit der Refinanzierung eines Darlehens von 550 Mio. Euro innerhalb des Commercial Portfolios. Die Finanzierungsstruktur, wesentliche Bedingungen und der Zeitplan wurden ausgiebig diskutiert. Nach finaler Beratung stimmte der Aufsichtsrat zu, den Kreditvertrag zur Refinanzierung abzuschließen.

Auf Empfehlung des Prüfungsausschusses beschloss der Aufsichtsrat, in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), der Hauptversammlung am 24. März 2022 die BDO AG als Konzern- und Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zur Wahl vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat schloss sich abschließend der Entscheidung des Vorstandes an, die Hauptversammlung am 24. März 2022 als virtuelle Hauptversammlung abzuhalten.

Im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis der Due Diligence weiterer Ankaufsobjekte sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Institutional Business. Der Aufsichtsrat diskutierte die Strukturierung der Ankäufe für das Institutional Business, die im Rahmen des Warehousings als Startportfolio für einen neuen Fonds erfolgen sollen. Der Aufsichtsrat stimmte nach ausführlicher Diskussion den Ankäufen zu.

BERICHT AUS DEM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2021 zweimal zusammentrat. An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen. In weiteren vier Sitzungen, die im Juli, September, Oktober und November vor Ort und teilweise auch telefonisch abgehalten wurden, wurde der Prozess zur Ausschreibung des Prüfungsmandats und Auswahl des Abschlussprüfers behandelt.

In der Sitzung im Februar 2021 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2020 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte des Konzernabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien (Key Audit Matter) und der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme der GEG entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts (Key Audit Matter), Geschäftsbeziehungen zu nahestehende Unternehmen und Personen, Vollständigkeit der Anhangangaben, Konzernlagebericht) und des Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Beteiligungen inklusive Beteiligungserträge (Key Audit Matter), vollständiger Ausweis der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert.

Der Ausschuss befasste sich zudem mit der Umsetzung der europaweit einheitlichen Berichtsformats (ESEF) und der Prüfung des internen Kontrollsystems der DIC Asset AG

mit Schwerpunkten Rechnungswesen, Mietvertragsmanagement, Forderungsmanagement, Nebenkostenabgrenzung/-abrechnung und IT-Systeme.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2020 wurden Empfehlungen verabschiedet. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2021 vorzuschlagen. Der Prüfungsausschuss hatte sich vorab von der Unabhängigkeit sowie der Qualität der Abschlussprüfung der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg überzeugt. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

Im August 2021 ließ sich der Prüfungsausschussvorsitzende in einer Telefonkonferenz unter Teilnahme der Vorstandsvorsitzenden der DIC Asset AG und Vertretern des Abschlussprüfers das Ergebnis der prüferischen Durchsicht des Halbjahresberichts erläutern.

In der Sitzung im Dezember 2021 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2021. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Prüfungsschwerpunkte und die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt und die von ESMA und BaFin festgelegten Prüfungsschwerpunkte für 2022 beleuchtet.

Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich zudem mit der Optimierung des Risikomanagementsystems und befasste

sich mit den Änderungen aufgrund von ARUG II (insbesondere mit dem Thema Vergütung und den Änderungen zum Vergütungsbericht) sowie den Auswirkungen des 2021 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität, insbesondere in Bezug auf Corporate Governance-Themen. Die Relevanz des ebenfalls 2021 in Kraft getretenen „Zweites Führungspositionengesetz“ (FÜPOG II) für die DIC Asset AG wurde abschließend analysiert.

CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, beispielsweise zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrats eigenverantwortlich wahr und werden dabei von der Gesellschaft unterstützt. Zur gezielten Weiterbildung werden bei Bedarf interne Informationsveranstaltungen angeboten. Neue Mitglieder des Aufsichtsrats können die Mitglieder des Vorstands zum Austausch über grundsätzliche und aktuelle Themen treffen und sich so einen Überblick über die relevanten Themen des Unternehmens verschaffen („Onboarding“).

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Thema Compliance beschäftigt. Auf Basis der Diskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Neufassung der Compliance-Richtlinie verabschiedet, die im Dezember 2021 auch auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht wurde. Ebenfalls im Dezember wurde der Code of Conduct der DIC Unternehmensgruppe als Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen der Organisation diskutiert und veröffentlicht.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2021 die aktuelle jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht.

Im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Geschäftsberichts berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung in Gesellschaft und Konzern.

Die regelmäßige Selbstbeurteilung wurde vom Aufsichtsrat im Dezember vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat dabei die Effizienz seiner Tätigkeit überprüft; ein konkreter Handlungsbedarf wurde nicht festgestellt.

KEINE INTERESSENKONFLIKTE

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2021 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2021 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Herr Prof. Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2021 GEPRÜFT UND FESTGESTELLT

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 24. März 2021 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 8. Februar 2022, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien und der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme von GEG und RLI 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 Dis-

kussion 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 2021, 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 Geschäftsjahrs 2021 eine Dividende von 0,75 Euro 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 „Aktividende“) zu leisten.

BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEPRÜFT

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

BESETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Vorstand haben sich im Berichtszeitraum keine Änderungen ergeben.

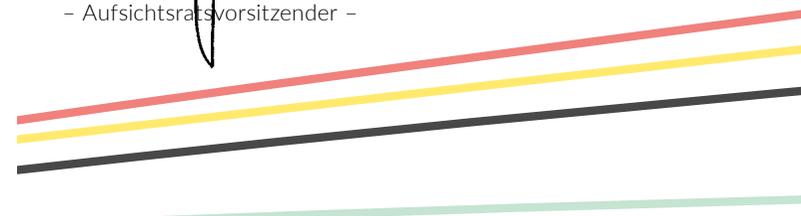
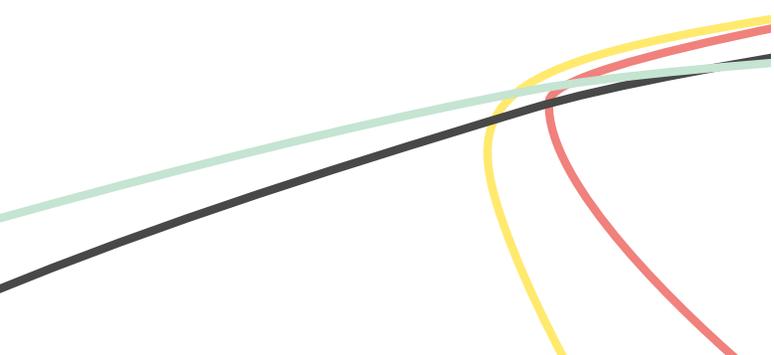
Im Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum folgende Änderung ergeben: Im Mai 2021 wurde Herr Michael Zahn vom Aufsichtsrat neben Herr Klaus-Jürgen Sontowski zum weiteren stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Frankfurt am Main, 8. Februar 2022

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Aufsichtsratsvorsitzender –



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

GESCHÄFTSMODELL

SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

MARKTLANDSCHAFT

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

ZIELE & STRATEGIEN

KURZPROFIL

Die DIC Asset AG ("DIC") ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit über 20 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk.

Unsere Basis bildet die deutschlandweit tätige Immobilienplattform mit acht Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten. 237 Objekte mit einem Marktwert von rund 11,5 Mrd. Euro betreuen wir onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

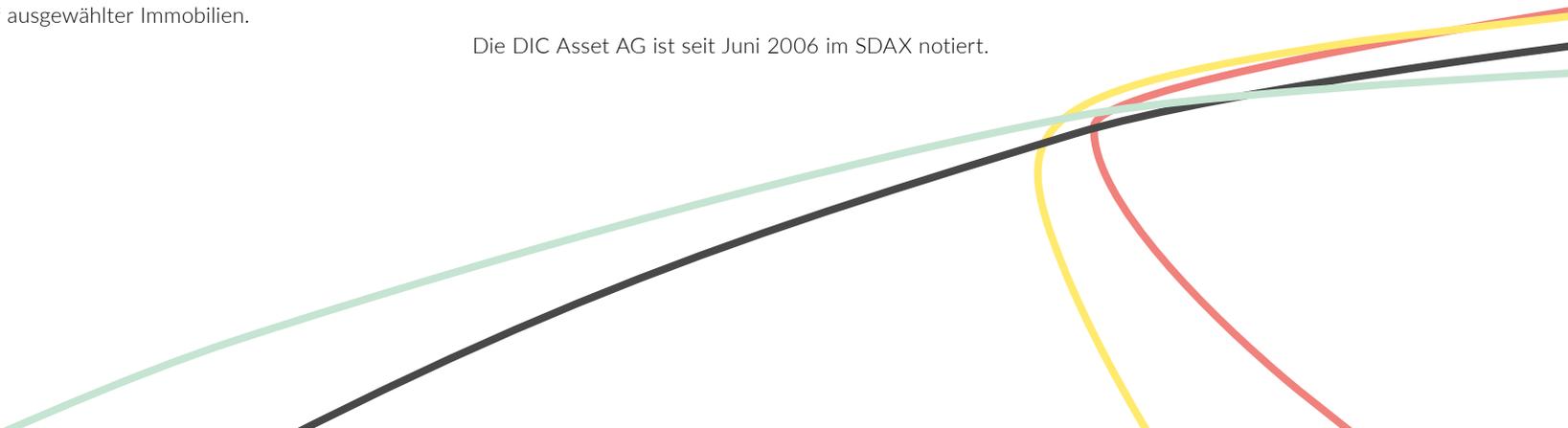
Wir verfolgen einen aktiven Asset-Management-Ansatz, der unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale hebt und Erträge steigert. Unser Leistungsprofil umfasst dabei die Strukturierung von Investmentvehikeln, den Ankauf und die Finanzierung, das laufende Management unseres betreuten Immobilienbestands sowie die Repositionierung und den Verkauf ausgewählter Immobilien.

Wir generieren über zwei Geschäftsbereiche diversifizierte und nachhaltige Cashflows; von Mieteinnahmen über Management-Gebühren bis hin zu Verkaufserlösen und Beteiligungserträgen:

■■■ Das Segment **Commercial Portfolio** (2,2 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. Außerdem erhalten wir Erträge aus Beteiligungen.

■■■ Im Segment **Institutional Business** (9,3 Mrd. Euro Assets under Management) erzielen wir aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Zudem sind wir in einigen Fällen Co-Investor.

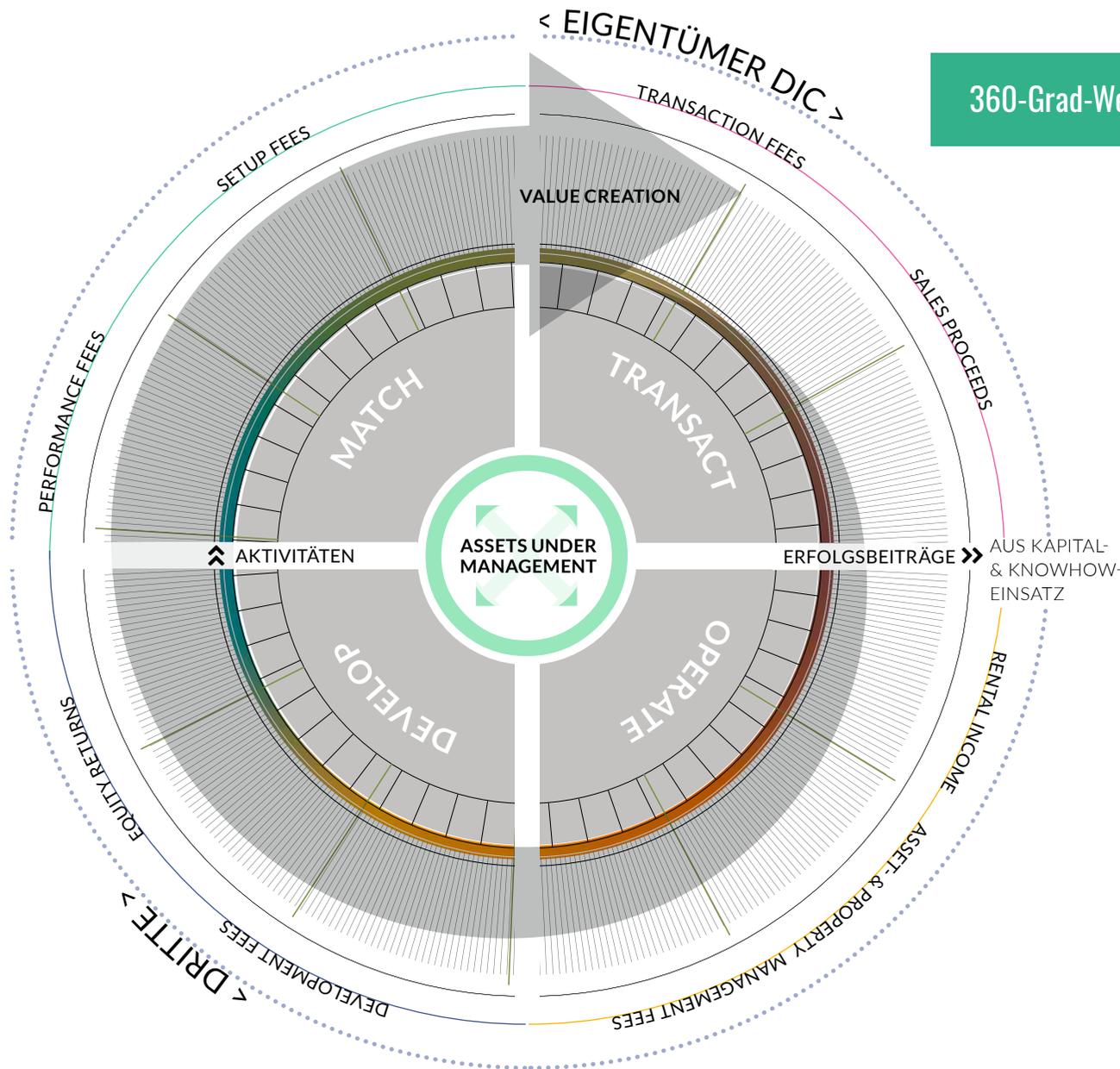
Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.



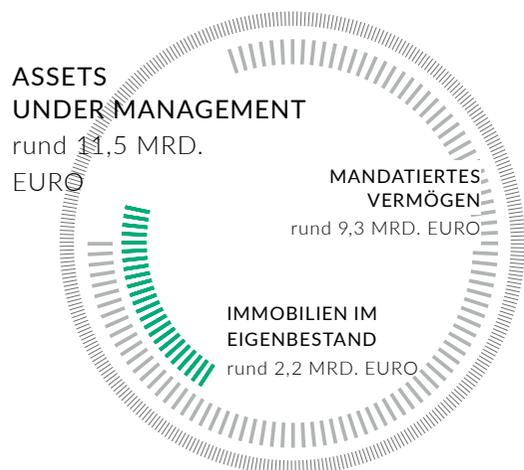
360-Grad-Wertschöpfung

GESCHÄFTSMODELL INTEGRIERTE PLATTFORM

- Die DIC Asset AG ist mit ihrer Investment-, Transaktions- und Management-Plattform und ihrer tiefen Kenntnis lokaler Märkte auf das aktive Management von Gewerbeimmobilien-Investments primär in Deutschland spezialisiert.
- Wir koordinieren und kombinieren unser Engagement als Bestandshalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. Dadurch gewährleisten wir zuverlässige Cashflows auf unserer Plattform und agieren als Full-Service-Systemanbieter rund um das Gewerbeimmobilieninvestment.
- Durch unseren 360-Grad-Ansatz, der alle Akteure und Phasen in der Immobilienbewirtschaftung einbezieht, sorgen wir für den optimierten Ressourceneinsatz von Kapital und Knowhow sowie die effektive Vernetzung von Objekten, Nutzern und Investoren auf der Plattform.
- Das Ergebnis ist eine lückenlose Wertschöpfung in allen Marktphasen.



- Mit der Expertise unserer eigenen Managementteams auf dem gesamten Spektrum unserer Aktivitätsfelder und durch die Dynamik unseres Transaktionsgeschehens bauen wir die Leistungen und Ertragskraft unserer Plattform stetig aus.
- Integraler Bestandteil unserer dynamischen Plattform ist, dass wir sowohl Immobilien im Eigenbestand als auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger bewirtschaften. Ein Teil der Assets under Management befindet sich bilanziell im Eigenbestand, sichert einen hohen stabilen Cashflow und gleichzeitig hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen.
- In der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2021 umfasste das gesamte betreute Immobilienvermögen rund 11,5 Mrd. Euro. Davon sind rund 2,2 Mrd. Euro im bilanziellen Eigenbestand und rund 9,3 Mrd. Euro mandatiertes Vermögen.



KOMPLEMENTÄRE SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

Mit unserer Plattform erwirtschaften wir einen gut diversifizierten Ertragsfluss. Anhand von Kapitaleinsatz und Ertragscharakteristik unterscheiden wir in unserer Ergebnisrechnung zwei Segmente:

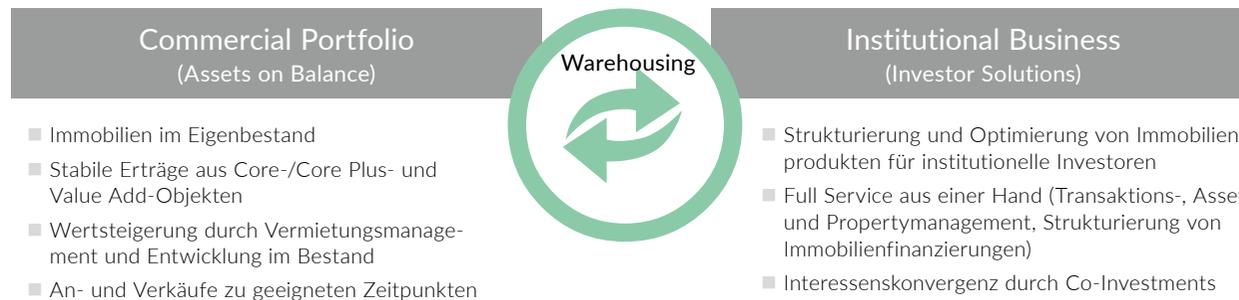
- Unser Segment **Commercial Portfolio** (COP) umfasst unsere Investments und Ertragsströme von Immobilien im bilanziellen Eigenbestand. Immobilien, die wir „on Balance Sheet“ als Eigentümer und Bestandshalter bewirtschaften, steuern kontinuierliche Mieterträge und Verkaufserlöse zum wirtschaftlichen Gesamterfolg bei. Außerdem erhalten wir in diesem Segment teilweise Erträge aus Beteiligungen.

Darüber hinaus spielt unsere Bilanz eine konzeptionell wichtige Rolle für die Erfolgspipeline in unserem zweiten Geschäftssegment. Im Rahmen des Warehousings akquirieren und übernehmen wir Immobilien in die eigene Bilanz, entwickeln Objekte im Bestand weiter und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Investmentbausteinen, die zur Übernahme in mandatierte Vermögen bereit sind.

- Unser Segment **Institutional Business** (IBU) umfasst alle Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen.

Hieraus erzielen wir Dienstleistungsgebühren (Fees). Diese Managementerträge fließen uns für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung in allen Zyklusphasen zu: **Setup- und Transaktionsfees** für Strukturierung von Investments und Transfers, Fees für das laufende **Asset- und Propertymanagement, Development-Fees** für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie **Performance-Fees** bei Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir **Beteiligungserträge** aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen.

komplementäre Segmente



diversifizierte Ertragsquellen



ERTRAGSSTRÖME

in Mio. Euro

108,4

Bruttomieteinnahmen

aus unserem Bestandportfolio

23,8

Gewinne aus Immobilienverkäufen

im Rahmen der Portfoliooptimierung

65,8

Performance-Fees | Transaktions-Fees | Setup-Fees

aus der Strukturierung und Performancesteigerung von Investmentprodukten für institutionelle Kunden

35,4

Asset- und Propertymanagement-Fees | Development-Fees

für laufende Bewirtschaftung institutioneller Immobilienvermögen

6,5

Beteiligungserträge

aus Minderheitsbeteiligungen an Fonds und Projekten

Segmentübergreifend sorgt unser aktives Management für den strategischen Takt und Synergien. Die Segmente haben im abgelaufenen Geschäftsjahr in etwa hälftig zum FFO bei (COP: 54,4 Mio. Euro, IBU: 52,8 Mio. Euro) beigetragen. Die Ertragsströme aus den sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien:

Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandshalters mit der Managementexpertise eines aktiven Assetmanagers ermöglicht eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Chancen am Markt, zugleich gewährleistet

sie besondere Zuverlässigkeit und die Full-Service-Lösungskompetenz in allen Wertschöpfungsphasen.

Das Gesamtergebnis unserer Plattformaktivitäten zeichnet sich hinsichtlich Risikobalance, Kontinuität und Kapitaleffizienz durch einen hohen Grad an Verlässlichkeit und Skalierbarkeit aus.

**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 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) 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.

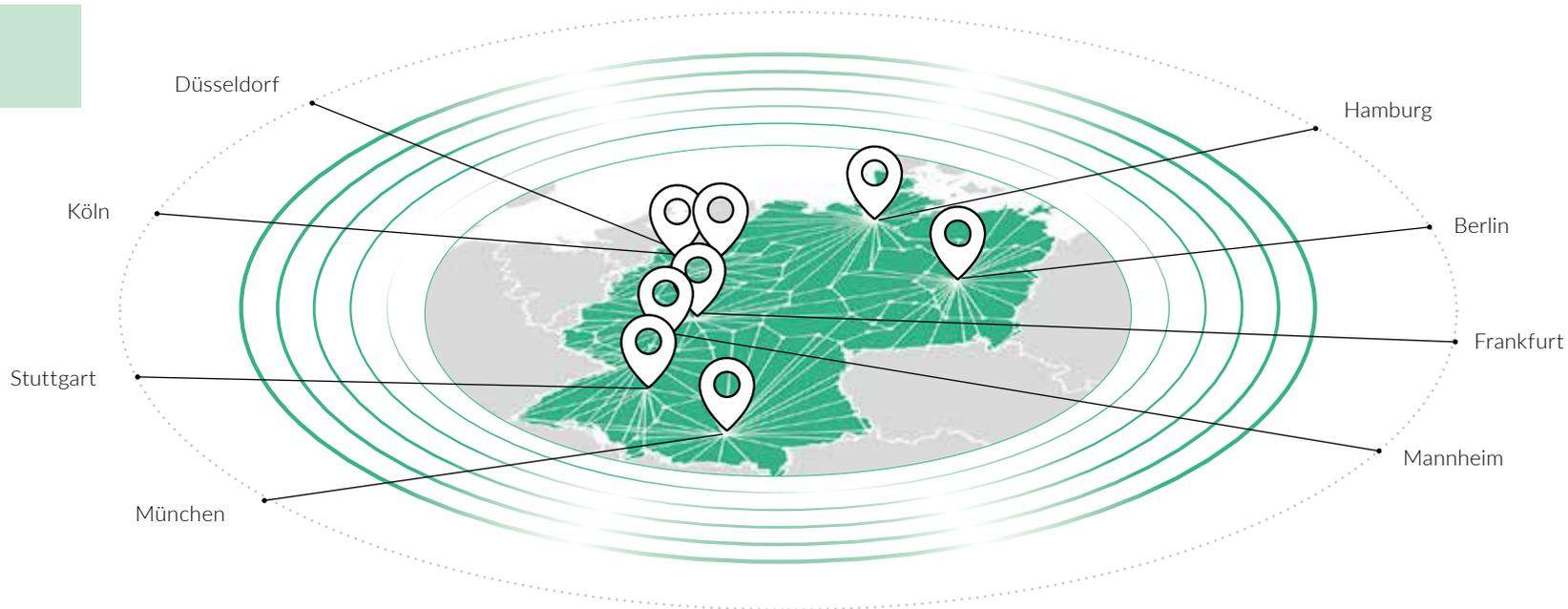
**REGIONALSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTANDORTE:
MARKT-, OBJEKT- UND MIETERNAH VERANKERT**

Weil wir über unsere acht Niederlassungen 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. Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Management-Teams mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Mannheim, München sowie seit dem Jahreswechsel auch in Stuttgart.

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

dezentral & diversifiziert



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.

Vier Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH, DIC Fund Balance GmbH und RLI Investors GmbH verantworten 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 193 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 Erklärung zur Unternehmensführung ab Seite 142. Dort sind weitere Angaben zur Unternehmensführung, etwa die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Unser Kontrollsystem erläutern wir detailliert im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem ab Seite 112.

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 Overhead-Bereich sowie der 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, Portfolien 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, unter anderem bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen
- Detaillierte Planung der Erträge aus dem Immobilienmanagement (laufende Vergütungen und einmalige Vergütungen aus geplanten Transaktionen) sowie Erträge aus den bestehenden Beteiligungen
- Berücksichtigung der erforderlichen Personalkapazitäten und Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsfragen
- Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung um Risiken und spezifische Chancen. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene. Die konsolidierte Konzernplanung wird erweitert um strategische Konzernmaßnahmen und die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch Folgeprognosen an die zu erwartende Marktlage und zwischenzeitliche Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

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

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

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

Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements einerseits das interne Kontrollsystem, das im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite 112 detailliert erläutert wird und andererseits unser regelmäßige Anpassung der Unternehmensplanung durch Forecasts.

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 sowie das Zinsergebnis.

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. Seit dem Vorjahresbericht weisen wir zudem den FFO II inklusive Verkaufsgewinnen aus, um weitere Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen.

Neben der Steuerung der Zielgrößen in absoluter Höhe werden auch die entsprechenden Kennzahlen je Aktie in der Planung berücksichtigt.

Implementierung von ESG in die Geschäftsstrategie

Die drei Komponenten E, S, und G sind mit der Digitalisierung als viertem Punkt (3+1) eng aneinander gekoppelte Bausteine und integrale Bestandteile unserer Unternehmensstrategie und unserer Geschäftsaktivitäten. Die weitere Implementierung von ESG in unserer Organisation und unseren Prozessen ist ein wesentliches Fokusthema für die DIC. Unser Anspruch

ist der optimale Einklang von ökologischen und ökonomischen Zielen. Für den Erfolg der DIC beim Thema Nachhaltigkeit ist eine klare organisatorische Verankerung und das Zusammenwirken und

E, S, G: Bestandteil der Strategie

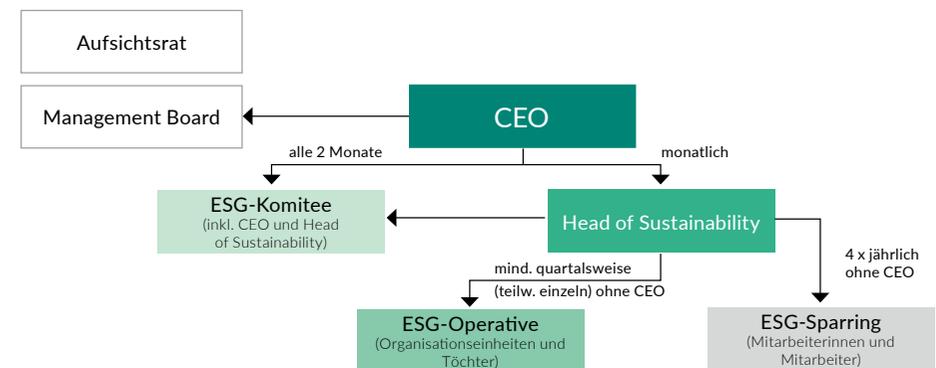
Einbringen des Knowhows der unterschiedlichen Organisationseinheiten zu verschiedenen ESG-Themen daher in Zukunft von zentraler Bedeutung.

Eng verzahnt mit ESG ist das Thema Digitalisierung in unseren Routinen und Arbeitsprozessen. Mittels dynamischer 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.

Das Thema Nachhaltigkeit wird von der Vorsitzenden des Vorstands der DIC Asset AG verantwortet und mit dem Aufsichtsrat regelmäßig im Kontext der Geschäftsstrategie erörtert. Die Head of Sustainability berichtet direkt an die Vorsitzende des Vorstands und ist eng in die Entscheidungsprozesse mit ESG-Bezug im Unternehmen eingebunden. Aufgabe des Head of Sustainability ist es die ESG-Strategie laufend weiterzuentwickeln und die ESG-Aktivitäten mit den administrativen und operativen Bereichen zu intensivieren. Dazu gehört die Identifikation, Zieldefinition und zentrale Steuerung strategischer und wirtschaftlich umsetzbarer ESG-Projekte entlang der Wertschöpfungskette der DIC, die Steuerung der Umsetzung von Governance-Themen, das ESG-Reporting und die Nachhaltigkeitskommunikation.

In 2021 wurde ein ESG-Komitee etabliert, dem die Vorstandsvorsitzende, die Head of Sustainability sowie Führungskräfte aus den Ressorts Investor Relations & Corporate Communications, Human Resources, Investment, Portfolio Management, Development, Corporate Finance sowie Accounting/Compliance angehören, um wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie und der ESG-Ziele zu verabschieden. Das ESG-Komitee hat die Aufgabe, ESG-Prioritäten zu setzen und ESG-Maßnahmen zu initiieren.

Die operative Steuerung, Implementierung und Bearbeitung von ESG-Themen und -Projekten erfolgt in den Organisationseinheiten entsprechend der Organisationsstruktur der DIC (ESG-Operative). Dort werden auch die ESG-Projektverantwortlichen benannt, welche die Umsetzung und Zielerreichung im Rahmen des Tagesgeschäfts verantworten und auch regelmäßig an den Head of Sustainability berichten.



Mehr zu unserer umfassenden ESG-Strategie und -Roadmap ab Seite 100.

ZIELE UND STRATEGIEN

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilienspezialisten mit Schwerpunkt auf Büro-, und Logistikobjekten und engagieren uns primär auf dem deutschsprachigen Immobilienmarkt. Darüber hinaus streben wir, an unsere Logistikinvestments auch außerhalb Deutschlands in angrenzenden Ländern und auf zentrale logistische Knotenpunkte auszuweiten.

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 Immobiliendienstleistungen, die wir in unserem transaktionsstarken Geschäft mit institutionellen Investoren und dem laufenden Asset- und Propertymanagement der betreuten Investmentvehikel erwirtschaften.

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



INTERNATIONALES 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 für die Asset-Klasse Büro erstreckt sich über den deutschsprachigen Raum mit Schwerpunkten in den Regionen um und an den Standorten unserer Büros. In Deutschland zählen dazu sowohl die Top-7-Städte als auch attraktive Städte in wirtschaftsstarken Zentren und Peripherien. Mit dem strategischen Ausbau unserer Logistikexpertise und -investments wachsen wir auch international und außerhalb Deutschlands in den angrenzenden Nachbarländern.

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 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 Teams 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 ASSET- MANAGEMENT FÜR DRITTE

► 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 und in den angrenzenden Logistikmärkten außerhalb 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 Assetmanagements für Dritte und erzielen mit der Übernahme von Asset- und Property-management-Mandaten wiederkehrende und steigende Managementenerträge. Mit qualifizierter Fachkompetenz und niedrigem Kapitaleinsatz diversifizieren wir so unsere Ertragsquellen kontinuierlich weiter und verstetigen die Ertragsströme unseres Geschäfts.



STARKES ORGANISATIONS- & 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 Managementträgen 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. Neben der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen setzen wir zukünftig auch auf eine "grüne" Finanzstruktur. In 2021 haben wir erstmalig die Platzierung eines Schuldscheins mit ESG-Link und die Emission eines Green Bonds erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern vermarktet.

► Smarte Organisation

Als agiles Unternehmen mit aktivem Managementansatz messen wir einer leistungsstarken innovationsfreudigen 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 2021

Stetiger Ausbau unserer Assets under Management auf 11,5 Mrd. Euro

Mit unserer Schnelligkeit, Kreativität und Zuverlässigkeit haben wir zum dritten Mal in Folge ein herausragend hohes Transaktionsvolumen erzielt. In 2021 haben wir auf der DIC-Immobilienplattform ein Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. Euro umgesetzt, davon rund 1,6 Mrd. Euro für Neuerwerbe.

Fit für ein nachhaltiges Morgen: aktualisierte ESG-Strategie und -Roadmap veröffentlicht

Im Rahmen des letzten Nachhaltigkeitsberichts wurde ein umfassendes ESG-Strategieupdate veröffentlicht. Die ESG-Roadmap definiert Ziele entlang der strategischen Leitplanken.

Hohe Stabilität mit langfristigen Cashflows im Eigenbestand (Commercial Portfolio)

Niedrige EPRA-Leerstandsquote von 5,3% und langer WALT (Mietrestlaufzeit) von 5,9 Jahren. Like-for-like Mietwachstum von 3,5% in 2021 erzielt.

Erneut steigende Managementleistung im Assetmanagement für Dritte (Institutional Business)

Erneute signifikante Steigerung der Managementterträge um 27% auf 101,2 Mio. Euro. Erfolgreiche Platzierung des Uptown Tower bei institutionellen Investoren nach planmäßiger Warehousing-Phase.

Ausbau unserer Logistikinvestments nach Plan

Durch die RLI-Integration Anfang 2021 wurde das Produktangebot im Bereich Institutional Business um Logistikvehikel für institutionelle Investoren ergänzt. Gleichzeitig konnte die Investorenbasis insgesamt weiter ausgebaut werden.

Erstmals dreistelliges FFO-Ergebnis erreicht – steigender Wert unseres Geschäftsmodells

Mit einem FFO von 107,2 Mio. Euro erzielen wir erstmalig ein dreistelliges Ergebnis. Das gestiegene Ergebnis und der Bewertungszuwachs führen zu einem Adjusted NAV von 25,0 EUR je Aktie



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

Wir haben 2021 alle für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele auf Plattformebene erreicht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir unsere breit aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen. Dabei haben wir auch weiterhin auf unsere Vor-Ort-Expertise gesetzt und mit dem zuletzt in Stuttgart eröffneten achten Standort zu Jahresanfang unsere Präsenz in den wesentlichen Märkten weiter gestärkt. Unser wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist die Nähe zu unseren Mietern, Investoren und Immobilien, die wir zudem mit einem aktiven und 360-Grad-Immobilienmanagement-Ansatz optimal begleiten.

Mit der erfolgreich zu Jahresanfang abgeschlossenen Integration der RLI Investors GmbH haben wir unserer Strategie zum Ausbau unserer Immobilienplattform in der Asset-Klasse Logistik weiter Rechnung getragen. Nur wenige Wochen später haben wir erfolgreich den dritten Logistikfonds mit einem Zielvolumen von 400 Mio. Euro aufgelegt. Das Fondsvehikel "RLI-GEG Logistics & Light Industrial III" investiert neben klassischen renditestarken Logistikimmobilien auch in Light Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Der Fonds setzt auf Deutschland als Kernmarkt und ergänzt ihn um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Benelux und Österreich. In kürzester Zeit konnte auch das Anleger-Closing erfolgreich abgeschlossen werden und Mittel in Höhe von 210 Mio. Euro bei deutschen institutionellen Investoren, darunter Banken, Pensionskassen und Versicherungen, eingesammelt werden. Der Anteil an Logistikimmobilien ist auf der gesamten Immobilienplattform von weniger als 1% zu Jahresanfang auf rund 8% der Assets under Management zum Jahresende 2021 gestiegen. Damit sind wir im Plan für das Wachstum in der Asset-Klasse Logistik, sowohl für den Eigenbestand als auch für institutionelle Investoren. Hierdurch schaffen wir eine weitere Diversifizierung unseres Miet-Cashflows und der Immobilienmanagementterträge.

Vermietungsleistung – Steigerung der Neuvermietungen

Im Jahresverlauf konnten wir erneut erfolgreiche Anschluss- und Neuvermietungen erzielen. Gegenüber dem Vorjahr hat der Anteil der Neuvermietungen wieder deutlich zugenommen. Insgesamt haben unsere Teams eine Vermietungsleistung von rund 309.100 qm erzielt, darunter rund 142.000 qm neu vermietet. Dies ist eine klare Steigerung gegenüber den rund 77.300 qm im Vorjahr, das aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie zunächst von einer zurückhaltenden Entscheidungsfreude bei Neuanmietungen geprägt war. Im Jahr 2021 wurden annualisierte Mieten im Volumen von rund 33,0 Mio. Euro über beide Segmente unter Vertrag gebracht, und damit die Sicherung langfristiger Cashflows in beiden Geschäftssegmenten weiter vorangetrieben. Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio erreichte zum Jahresende rund 5,3% bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit (WALT) von 5,9 Jahren.

Transaktionen – planmäßiges Wachstum der Assets under Management

Auf der Transaktionsseite konnten wir insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals unsere Transaktionsziele wie geplant erreichen. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei rund 1.559 Mio. Euro, davon rund 242 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und rund 1.317 Mio. Euro im Segment Institutional Business inkl. der Immobilien, die wir im Rahmen des Warehousing angekauft haben (rund 818 Mio. Euro). Damit wurden unsere Ankaufsziele von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und 1 Mrd. Euro bis 1,5 Mrd. Euro für das Institutional Business vollständig erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielten wir ein Gesamtvolumen von rund 345 Mio. Euro. Im Commercial Portfolio erreichten wir drei Verkäufe in einem Volumen von insgesamt rund 28 Mio. Euro und blieben damit unter unserem geplanten Ziel von rund 100 Mio. Euro. Zum Jahresende geplante Verkäufe im Commercial Portfolio wurden nicht mehr abgeschlossen und stehen somit im laufenden Geschäftsjahr zum Verkauf. Im Institutional Business konnten wir mit dem Verkauf von insgesamt vier Immobilien ein Verkaufsvolumen von rund 317 Mio. Euro erzielen. Damit haben wir das Ziel von 200 Mio. Euro bis 300 Mio. Euro leicht übertroffen. In Summe wurden die segmentübergreifenden Transaktionsziele auf Plattformebene erreicht. Im Juni erfolgte der bislang größte Immobilienankauf in der Geschichte der DIC. Der Erwerb des Uptown Tower in München erfolgte im Rahmen des Warehousing von attraktiven Immobilien, die temporär auf der Bilanz der DIC Asset AG gehalten werden mit dem Ziel der Ausplatzierung bei institutionellen Investoren. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 556 Mio. Euro. Zum Jahresende konnten bereits erfolgreich rund 85% der Anteile an institutionelle Investoren vermarktet werden. Die nahezu vollständige Ausplatzierung der verbleibenden Anteile wird im ersten Quartal 2022 erwartet.

Insgesamt sind die Assets under Management zum Jahresende 2021 auf 2,2 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 9,3 Mrd. Euro (Segment Institutional Business) angewachsen (Vorjahr: 2,0 Mrd. Euro bzw. 7,6 Mrd. Euro). Mit insgesamt 11,5 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag sind wir auf Kurs, um unser Mittelfristziel von 15 Mrd. Euro zu erreichen.

ESG: DIC steht für Verantwortung und Werte

Anfang Juli haben wir im Rahmen der Veröffentlichung unseres Nachhaltigkeitsberichts 2020 unsere umfassende ESG-Strategie und -Roadmap für die kommenden Jahre präsentiert. Dabei stehen vier wesentliche Nachhaltigkeits-Ziele im Vordergrund, die gleichermaßen alle Aspekte der Nachhaltigkeit E, S und G hervorheben. Als vierten Baustein ist für uns die Digitalisierung von zentraler Bedeutung, die auch mit unserer ESG-Strategie eng verzahnt ist. Mit digitalen Services und Tools engagieren wir uns, um Immobilien und Prozesse effizient und nachhaltig zu gestalten.

Im Rahmen der Ende 2021 abgeschlossenen Stakeholder-Befragung wurden wesentliche Themen identifiziert, zu denen wir Ziele formulieren werden. Wir werden regelmäßig über den Status dieser Ziele berichten. Dafür nutzen wir unsere neu gestaltete ESG-Website, die zukünftig auch außerhalb der Berichtszeitpunkte über die Erfolge der DIC-Gruppe informiert. Damit schafft die DIC eine gesteigerte Transparenz in Sachen Nachhaltigkeit. Mehr Informationen finden sich auch im Abschnitt zu nicht-finanziellen Leistungsindikatoren ab Seite 94.

"Grüne" Finanzstruktur: Weitere Diversifizierung und Verbindung mit ESG-Zielen

Auf der Finanzierungsseite haben wir segmentübergreifend in 2021 rund 1,4 Mrd. Euro Mittelzuflüsse aus Neu- und Refinanzierungen arrangiert (inkl. Objektfinanzierungen). Darunter sind erstmals auch „grüne“ Finanzierungen wie die Platzierung unseres ersten Schuldscheins mit ESG-Link über 280 Mio. Euro (nach Aufstockung zum Jahresende) oder die erstmalige Emission eines Green Bonds über 400 Mio. Euro, den wir erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern in Europa vermarktet haben. Die Mittel aus dem Schuldschein und der "grünen" Anleihe nutzen wir zur Finanzierung von grünen Projekten. Ganz wesentlich unterstützen sie uns dabei unseren Anteil von "Green Buildings" bis Ende 2023 von aktuell rund 11% des Marktwerts des Commercial Portfolios auf rund 20% zu erhöhen. Die „grünen“ Finanzierungsinstrumente führen zu einer weiteren Diversifizierung unserer Finanzstruktur und geben uns zukünftig ein Mehr an Flexibilität. Zum Jahresende 2021 haben wir zudem das günstige Marktumfeld am Finanzierungsmarkt zugleich genutzt und für rund 57% unseres Eigenbestands (Commercial Portfolio) die vorzeitige Refinanzierung eines besicherten Darlehens in Höhe von rund 550 Mio. Euro für eine Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen. Wir schaffen damit eine weitere Reduzierung unseres durchschnittlichen Finanzierungszinssatz von zuletzt 2,0% auf 1,8% und profitieren ab 2022 von einer FFO-steigernden Zinersparnis von rund 5 Mio. Euro pro Jahr.

Prognose 2021 erreicht

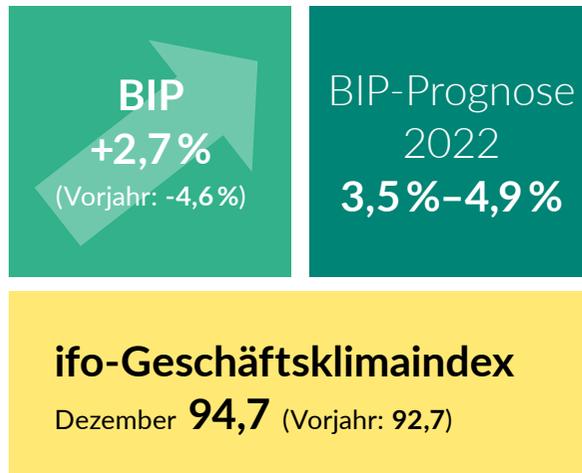
Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) von 106 bis 110 Mio. Euro haben wir mit 107,2 Mio. Euro wie geplant erreicht und damit zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt. Für die Bruttomieteinnahmen konnten wir mit 108,4 Mio. Euro die zuletzt erwartete Spanne von 107 bis 108 Mio. Euro sogar noch leicht übertreffen. Mit 101,2 Mio. Euro erreichten die Immobilienmanagementträge ebenfalls einen historischen Spitzenwert in der erwarteten Bandbreite von 94 bis 104 Mio. Euro.



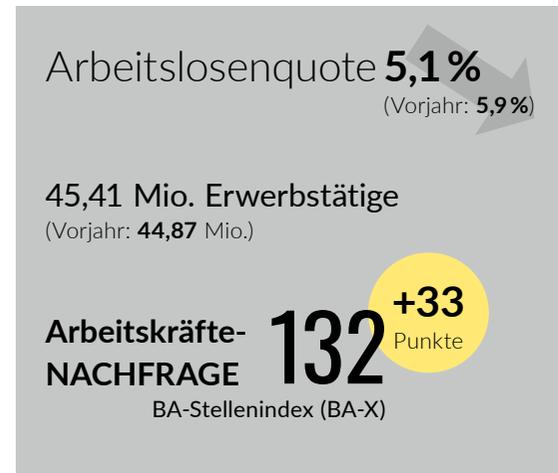
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

W
I
R
T
S
C
H
A
F
T



A
R
B
E
I
T
S
M
A
R
K
T



Z
I
N
S
U
M
M
E
N
I
N
F
E
L
D



Deutsche Wirtschaft wächst in nahezu allen Bereichen – Corona-Pandemie und Lieferengpässe verzögern stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 deutlich gewachsen, eine stärkere Expansion wurde allerdings von der Pandemieentwicklung und von Lieferengpässen gebremst. Das erste Quartal stand noch im Zeichen von Lockdown sowie zweiter und dritter Corona-Welle, was zunächst zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von -1,9% führte. Zunehmender Impfortschritt, Lockerungen und verbunden damit die anziehende Inlandsnachfrage belebten im weiteren Jahresverlauf aber die Konjunktur und führten im zweiten Quartal zu einem BIP-Wachstum von 2,0%. Während

konsumnahe Dienstleistungen auch im dritten Quartal vom privaten Konsum profitierten, standen die zunehmenden Lieferengpässe einem stärkeren Wachstum im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe im Weg, sodass zu Quartalsende ein gegenüber Q2 etwas schwächeres Wachstum von 1,7% verzeichnet wurde. Das vierte Quartal stand unter dem Einfluss der sich rapide ausbreitenden vierten Corona-Welle. Die Pandemielage dämpfte den privaten Konsum und traf konsumnahe Dienstleister und Einzelhandel. Das BIP ging im vierten Quartal zurück, wodurch sich ein Teil der für 2021 prognostizierten Erholung auf 2022 verschiebt. Für das Gesamtjahr stand ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 2,7% zu Buche –

das Vor-Corona-Niveau wurde damit noch nicht wieder erreicht. Wie im Vorjahr waren Konsumausgaben des Staates – die insbesondere im Zusammenhang mit Leistungen rund um das Pandemiegeschehen zulegten – eine Wachstumsstütze der Wirtschaft, während der private Konsum auf dem Niveau des Vorjahres verblieb.

Bis auf das Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2021 in allen Bereichen zu. Das stärkste Wachstum verzeichneten dabei die Unternehmensdienstleistungen und – trotz der Lieferengpässe – das mit vollen Auftragsbüchern ausgestattete verarbeitende Gewerbe.

Stimmung in den Unternehmen wechselhaft

Die Beeinträchtigungen der Konjunktur durch Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen, stark gestiegene Energie- und Transportkosten sowie die wachsende Unsicherheit angesichts des Aufflommens des Omikron-Infektionsgeschehens haben dazu geführt, dass die Erwartungen der deutschen Wirtschaft im zweiten Halbjahr stärker von Skepsis geprägt waren. Nachdem die kräftige wirtschaftliche Erholung bis zur Jahresmitte von einem deutlich ansteigenden ifo Geschäftsklimaindex begleitet wurde, blickten Unternehmer zum Jahresende wieder sorgenvoller in die Zukunft. Der ifo-Index entwickelte sich vom Höchstwert im Juni mit 101,7 auf 94,7 im Dezember. Insbesondere im Dienstleistungssektor (und dort wenig überraschend im Tourismus und Gastgewerbe) sank das Stimmungsbarometer, ebenso wie im Handel. Im verarbeitenden Gewerbe blieb die Stimmung aufgrund voller Auftragsbücher zum Jahresende hin stabil.

Nachfrage nach Arbeitskräften nahe Allzeithoch

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Arbeitsmarkt sind zwar sichtbar, haben sich im Jahresverlauf aber erheblich reduziert. Die Arbeitslosenquote sank im Zuge der wirtschaftlichen Erholung nach einen Lockdown-bedingten Anstieg zu Jahresbeginn deutlich von 6,3%

im Januar auf 5,1% im Dezember. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 403.000 auf 45,4 Millionen Personen.

Auch die Nachfrage nach neuem Personal zeigte im Jahresverlauf einen kontinuierlichen Aufwärtstrend. Der BA-Stellenindex (BA-X), ein saisonbereinigter Indikator für die Arbeitskräftenachfrage in Deutschland, stieg im Dezember auf 132 Punkte (+33 Punkte gegenüber Dezember 2020). Der Indikator erreichte damit fast den bisherigen Höchststand aus dem Februar 2019 (134 Punkte). Gesucht werden Mitarbeiter in allen Bereichen des Arbeitsmarkts. Die Nachfrage ist gegenüber Dezember 2020 durchweg im zweistelligen Prozentbereich gewachsen. Auch gegenüber dem Vor-Corona-Vergleichsmonat Dezember 2019 war in fast allen Branchen ein deutlicher Anstieg der Arbeitskräftenachfrage zu verzeichnen.

Steigende Inflation erhöht den Druck auf die Notenbanken

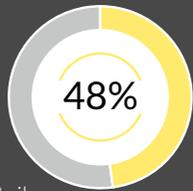
Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +3,1% lag die Inflation in Deutschland 2021 erstmals seit 10 Jahren wieder über dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) als Zielmarke ausgegebenen Wert von 2%. Insbesondere der starke Anstieg der Energiepreise und Lieferengpässe ließen – neben Einmaleffekten wie dem Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung zum Jahresende 2020 – die Teuerungsrate ansteigen. Mit der steigenden Inflation zeichnet sich auch ein Umdenken hinsichtlich der ultralockeren Geldpolitik der Notenbanken ab: Unter den G7-Staaten machte die britische Notenbank im Dezember mit einer Erhöhung des Leitzinses auf 0,25% den Anfang. Die US-Notenbank Federal Reserve, die sich einer noch höheren Jahres-Inflationsrate von 4,7% ausgesetzt sieht, beschloss im Dezember, die als Corona-Konjunkturstütze eingesetzten Anleihekäufe schneller als geplant herunterzufahren und signalisierte bereits mehrere Zinserhöhungsschritte, womit das Zinsniveau in den USA bis Ende des Jahres 2022 voraussichtlich deutlich steigen wird. Die EZB hat den Umfang der Netto-Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) und des Asset Purchase Programms (APP) im Dezember bereits reduziert und beschloss zudem auf der Ratssitzung im Dezember, das Corona-Notfallprogramm wie geplant bis Ende März 2022 auslaufen zu lassen. Eine Änderung der Zinspolitik wurde für 2022 zu dem Zeitpunkt nicht angedeutet, der Leitzins blieb aufgrund der großen Unsicherheit hinsichtlich der Inflationsentwicklung unverändert bei 0,0% bzw. der Einlagenzins für Geschäftsbanken bei -0,5%.

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands stieg, ausgehend von -0,57% im Dezember 2020, an, lag im Dezember 2021 durchschnittlich bei -0,31% und erreichte im Sog der anziehenden amerikanischen Staatsanleihen im Januar 2022 erstmals seit Mai 2019 wieder positives Territorium.

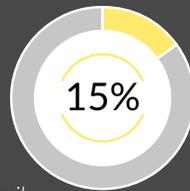
Transaktionsvolumen
Gewerbeimmobilien

64,1 Mrd.
Euro

(Vorjahr: **59,7** Mrd. Euro)



Anteil
Büro-Immobilien
(Vorjahr: **41%**)



Anteil
Logistik-Immobilien
(Vorjahr: **13%**)

SPITZENRENDITE

Büro 2,64%

(Vorjahr: **2,81%**)

Logistik 3,03%

(Vorjahr: **3,38%**)

**Büroflächen-
umsatz**

3,3

Mio. qm

+23%

Büro-Leerstand

Top 7

4,5% (Vorjahr: **3,7%**)

+ 1,6%

Spitzenmieten

Top 7

BRANCHENENTWICKLUNG

Büro und Logistik als Wachstumstreiber des Gewerbe-Immobilieninvestmentmarkts

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien schaltete – trotz eines Lockdown-bedingt schwächeren Starts ins Jahr – auf Wachstum und 2021 laut BNPPRE mit einem Transaktionsvolumen von 64,1 Mrd. Euro (Colliers 60,1 Mrd. Euro, JLL 58,8 Mrd. Euro) das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Über ein Drittel des Volumens (24,7 Mrd. Euro) wurde dabei im starken vierten Quartal umgesetzt.

Wachstumstreiber des gegenüber dem Vorjahr um 7% verbesserten Ergebnisses waren die Asset-Klassen Büro und Logistik.

Angetrieben vom starken Wachstum des Online-Handels, bei dem die Warenumsätze 2021 um 19% zulegten, stieg der Umsatz mit Logistikimmobilien um 25% auf 9,9 Mrd. Euro. (+2 Mrd. Euro). Der Umsatz mit Büroimmobilien stieg um 24% auf rund 30,7 Mrd. Euro (+6 Mrd. Euro).

Büroimmobilien blieben mit 48% unangefochten die stärkste Asset-Klasse gefolgt von Logistik mit 15%, während das Interesse an Einzelhandelsimmobilien deutlich um fast 30% zurückging (-3,6 Mrd. Euro auf 8,7 Mrd. Euro).

Aufgrund der gestiegenen Risikoaversion standen Core-Objekte in Top-Lagen bei den Investoren noch stärker im Fokus. Das Transaktionsvolumen in den Top-7-Städten stieg um 15% bzw. 4,7 Mrd. Euro auf 37,1 Mrd. Euro und war damit für 58% des Gesamtvolumens verantwortlich. Das Transaktionsvolumen außerhalb der Top-7-Standorte ging dagegen um 0,3 Mrd. Euro auf 27,0 Mrd. Euro zurück.

Bonitätsstarke Mieter, langfristige Mietverträge, sehr gute Lage: Hohes Investoreninteresse mit viel verfügbarem Kapital traf in den Top-7-Standorten auf einen ausgeprägten Mangel an solchen Core- und Core-plus-Produkten. Zunehmend rücken auch ESG-Kriterien in den Fokus der Investoren, was sich in einer weiteren Renditekompression für qualifizierte Immobilien bemerkbar machte.

In allen Top-7-Städten waren die Spitzenrenditen im Büro-Segment weiter rückläufig. Die durchschnittliche Spitzenrendite sank laut JLL gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 Basispunkte auf 2,64%. Noch stärker sanken die Spitzenrenditen im zunehmend nachgefragten Segment Logistik: um 35 Basispunkte von 3,38% vor einem Jahr auf nun 3,03%.

Büroflächenumsatz erholt sich vom Corona-Einbruch und steigt um 23%

Nachdem sich der Bürovermietungsmarkt in Deutschland während der pandemiebedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten und Restriktionen im ersten Halbjahr noch abwartend darstellte, zog die Nachfrage im zweiten Halbjahr deutlich an. Die Maklerhäuser berichteten von wachsender Bereitschaft der Unternehmen, wieder in Büroflächen zu investieren. Es werden zunehmend neue hybride Arbeitsmodelle umgesetzt, was sich mit einem Umzug in andere Büroflächen naturgemäß einfacher verwirklichen lässt. Daneben erwies sich die nicht konjunkturabhängige öffentliche Hand als Stütze mit starker Nachfrage.

Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten stieg auf 3,29 Mio. qm (BNPPRE: 3,4 Mio. qm) und lag damit rund 23% über dem Vorjahreswert. Über ein Drittel des Umsatzes wurde dabei im starken letzten Quartal generiert.

An allen Top-7-Standorten wurde ein höheres Volumen umgesetzt, wobei die Entwicklung heterogen war: Den höchsten Umsatz verzeichnete einmal mehr Berlin mit 870.800 qm (+16,8%), der größte Zuwachs mit einem Plus von 58,3% auf 329.500 qm wurde in Köln notiert. Den geringsten Umsatz und Zuwachs verzeichnete Stuttgart mit einem Anstieg von 2,3% auf 144.000 qm – allerdings auch von dem geringsten Leerstandsvolumen aller Top-7-Standorte ausgehend.

Noch liegen die Vermietungsvolumina unter den Höchstständen der Vor-Corona-Zeit, und in Kombination mit steigenden Fertigstellungen (rund 1,6 Mio. qm, +10% gegenüber 2020) führte das im Gesamtmarkt zu einem Anstieg der über alle Top-7-Standorte gemittelten Leerstandsquote um 80 Basispunkte auf 4,5% (Vorjahr 3,7%). Auch hier zeichnet sich ein heterogenes Bild ab: In Berlin – dem Standort mit dem höchsten Fertigstellungsvolumen – stieg die Quote innerhalb der letzten 12 Monate prozentual am stärksten von 2,8% auf 4,1%, während sich der Leerstand in Stuttgart als einzigem Standort verringert hat (-40 Basispunkte auf 1,7%). Die höchsten Leerstandsquoten verzeichnen Frankfurt (+160 Basispunkte auf 7,7%) und Düsseldorf (+100 Basispunkte auf 7,8%).

Allerdings beobachten die Maklerhäuser in allen Städten stabile bis steigende Spitzenmieten. Die höchsten Mieten werden in Frankfurt (+2,4% auf 42,50 Euro) und München (+2,4% auf 42,00 Euro) erzielt, die niedrigsten Spitzenmieten in Stuttgart (25,50 Euro, +/-0,0%).

Savills nennt vier Faktoren für diese Entwicklung:

- höherer Anteil an Vermietungen in naturgemäß teureren Projektentwicklungen
- steigende Bau- und Ausbauskosten
- höherer Anteil flexiblerer Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten
- Präferenz der Unternehmen für hochwertige Flächen und zentrale Lagen

Dies unterstreicht, dass die Dynamik im Markt weiter zugenommen hat und sich mit der Umzugsbereitschaft der Unternehmen vermehrt Vermarktungschancen ergeben.



LOGISTIKVERMIETUNGSMÄRKTE MIT REKORDUMSATZ

Dass die Asset-Klasse Logistik zu den Gewinnern der Pandemie zählt, zeigt sich auch an den Vermietungsmärkten. Mit einem Rekordumsatz von 9,1 Mio. qm wurde der Vorjahreswert um 34% und die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 2018 um 24% übertroffen.

GESCHÄFTSVERLAUF



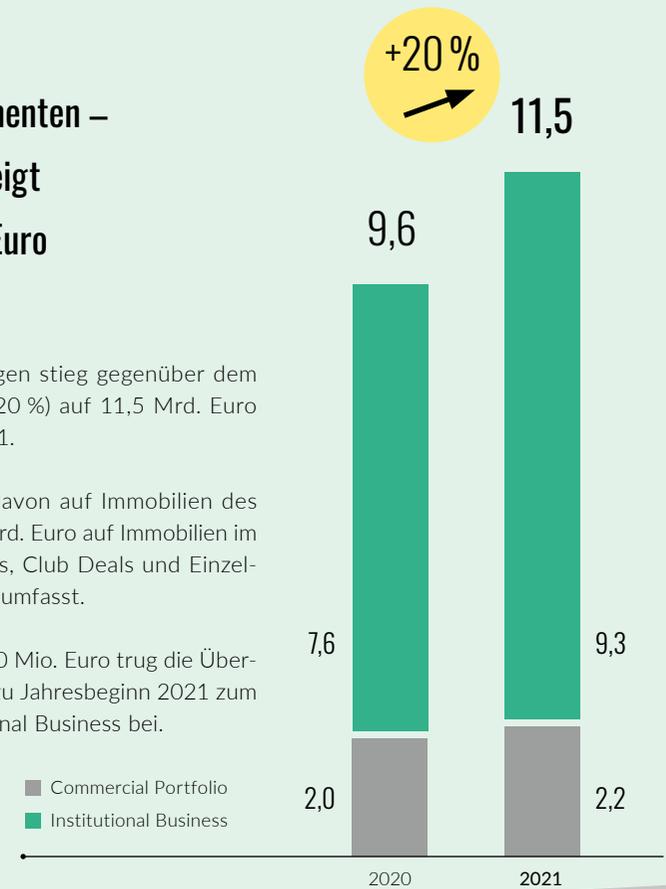
Wachstum in allen Segmenten – Immobilienvermögen steigt um 20 % auf 11,5 Mrd. Euro

Das betreute Immobilienvermögen stieg gegenüber dem Vorjahr um fast 2 Mrd. Euro (+20 %) auf 11,5 Mrd. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2021.

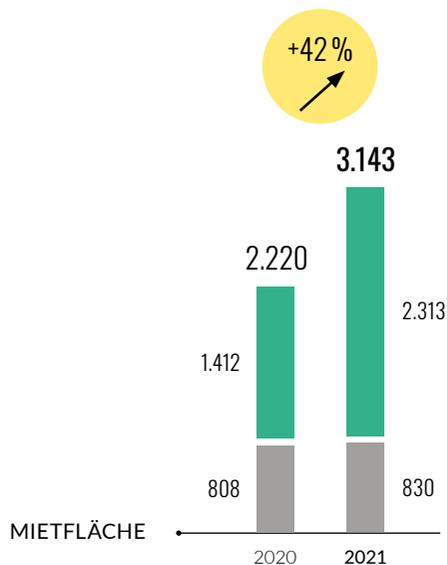
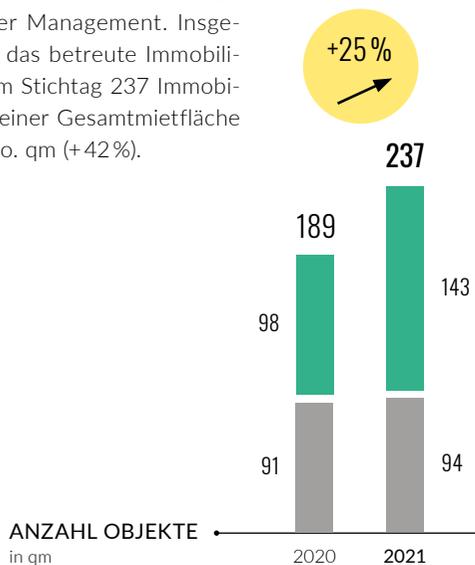
Rund 2,2 Mrd. Euro entfallen davon auf Immobilien des Commercial Portfolios und 9,3 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst.

Mit einem Volumen von über 700 Mio. Euro trug die Übernahme von RLI Investors ("RLI") zu Jahresbeginn 2021 zum starken Wachstum des Institutional Business bei.

ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro



Durch die Expansion in der Asset-Klasse Logistik wuchs die Mietfläche stärker als die Assets under Management. Insgesamt beinhaltet das betreute Immobilienvermögen zum Stichtag 237 Immobilien (+25%) mit einer Gesamtmietfläche von rund 3,1 Mio. qm (+42%).



Erfolgreicher strategischer Ausbau der Asset-Klasse Logistik

Die im Dezember 2020 erworbene RLI wurde zu Jahresbeginn innerhalb kürzester Zeit vollständig in die DIC-Gruppe integriert.

Damit konnten wir unser spezielles Know-how deutlich stärken und uns ein gut ausgebautes Netzwerk in der Logistikbranche sichern.

Der Anteil der Asset-Klasse Logistik am Immobilienportfolio der DIC Asset AG stieg mit den übergebenen Assets under Management von mehr als 700 Mio. Euro deutlich und wurde im Jahresverlauf durch zusätzlichen Akquisitionen weiter erhöht – auf insgesamt rund 8% der betreuten Assets under Management von 11,5 Mrd. Euro.



rund 8%
Anteil Asset-Klasse Logistik
an AuM der gesamten Plattform

➔ Transaktionsvolumen erneut auf sehr hohem Niveau

Bereits das dritte Jahr in Folge ist es unseren Transaktionsteams gelungen, Transaktionen im Bereich der Marke von 2 Mrd. Euro umzusetzen. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro haben wir unseren zu Jahresbeginn ausgegebenen Zielkorridor von 1,5–2,2 Mrd. Euro trotz der herausfordernder Rahmenbedingungen komfortabel erreicht. Mehr als 30 % davon – rund 600 Mio. Euro – wurden alleine im Dezember in einem dynamischen Jahresendspurt umgesetzt.

Starkes Transaktionsgeschäft – dynamisches Warehousing

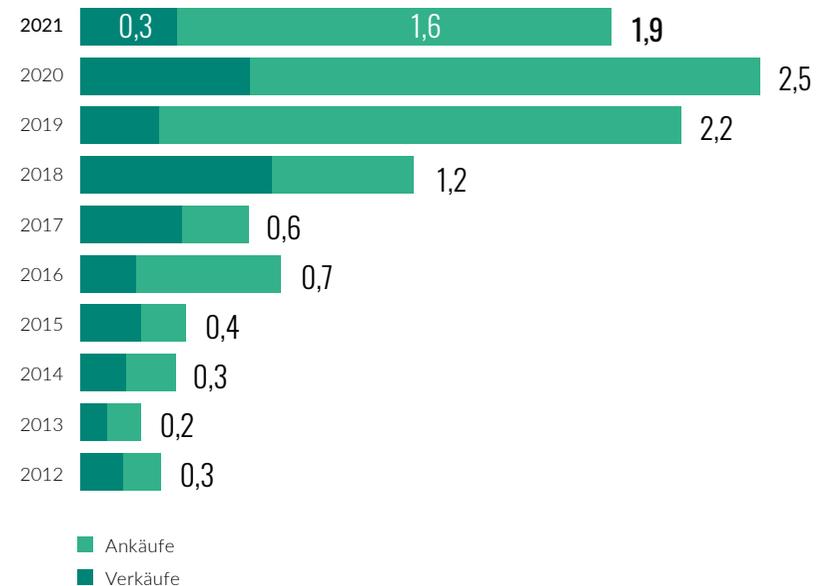
Akquisitionen von rund 1,6 Mrd. Euro – Dynamischer Turnover im Warehousing

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 17 Objekte mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro **angekauft**, von denen neun (0,9 Mrd. Euro) bereits übergegangen sind.

Für das **Commercial Portfolio** haben wir sieben Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 242 Mio. Euro erworben. Fünf der Neuerwerbungen mit einem Volumen von rund 188 Mio. Euro sind 2021 bereits in unser Portfolio übergegangen und stärken hier unseren Cashflow. Für ein Objekt erwarten wir den BNL-Übergang im ersten Halbjahr 2022, das zweite Objekt wird nach Fertigstellung der Projektentwicklung voraussichtlich Mitte 2023 in unseren Eigenbestand übergehen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

in Mrd. Euro





Für unsere institutionellen Investoren konnten wir zehn Immobilien mit einem Volumen von rund 1.317 Mio. Euro erwerben. Von diesen wurden sechs Immobilien (499 Mio. Euro) direkt in Anlageprodukte im **Institutional Business** eingebracht. Zwei Objekte im Volumen von 162 Mio. Euro sind bereits übergegangen, für vier Objekte ist der Übergang im ersten Halbjahr 2022 geplant.

Vier weitere Objekte – unter anderem das Landmark-Objekt Uptown Tower in München mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über einer halben Milliarde Euro – wurden im Jahresverlauf über unser leistungsstarkes **Warehousing** für institutionelle Investoren gesichert. Für zwei der vier Objekte mit einem Volumen von 587 Mio. Euro erfolgte bereits der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang 2021 durch Weiterplatzierung an Anlegervehikel. Eine im Rahmen eines Forward-Deals erworbene Projektentwicklung in Düsseldorf wird nach Fertigstellung planmäßig 2023 in einen neuen Spezialfonds übergehen.

Insgesamt sieben Objekte, deren Ankauf vor 2021 notariert wurde, sind im Geschäftsjahr wirksam übergegangen, fünf davon in das Institutional Business.



ANKÄUFE

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2021	davon: Beurkundungen 2021 mit BNL bis zum 31.12.2021	Beurkundungen 2019 – 2020 / BNL bis zum 31.12.2021
Commercial Portfolio	242 (7)	188 (5)	85 (1)
Warehousing	818 (4)	587 (2)	23 (1)
Institutional Business	499 (6)	162 (2)	463 (5)
Summe	1.559 (17)	937 (9)	571 (7)

VERKÄUFE

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2021	davon: Beurkundungen 2021 mit BNL bis zum 31.12.2021	Beurkundungen 2019 – 2020 / BNL bis zum 31.12.2021
Commercial Portfolio	28 (3)	25 (2)	113 (1)
Institutional Business	317 (4)	221 (3)	60 (1)
Summe	345 (7)	246 (5)	173 (2)

Strategische Verkäufe zur Portfoliooptimierung

Für sieben Objekte im Gesamtvolumen von 345 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert: drei mit einem Volumen von rund 28 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung und Ertragsrealisierung aus dem Commercial Portfolio und vier Objekte mit einem Volumen von rund 317 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Management-Mandate. Für zwei Objekte, deren Verkauf vor 2021 notariert wurde, erfolgte der Transfer im Berichtsjahr.



Nah am Markt, nah am Kunden: zum Jahreswechsel 2021/2022 sind unsere Mitarbeiter in München in den Campus C neben dem Uptown Tower umgezogen und betreuen von hier aus mit unserem Team das gestiegene Portfoliovolumen in der Region.



➔ **Regionale Entwicklung: AuM aller Regionen gesteigert, Renditen weiter deutlich über Marktdurchschnitt**

Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit dem Ausbau der Asset-Klasse Logistik und den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen weiter zugunsten der wirtschaftsstarken Region Süd verschoben.

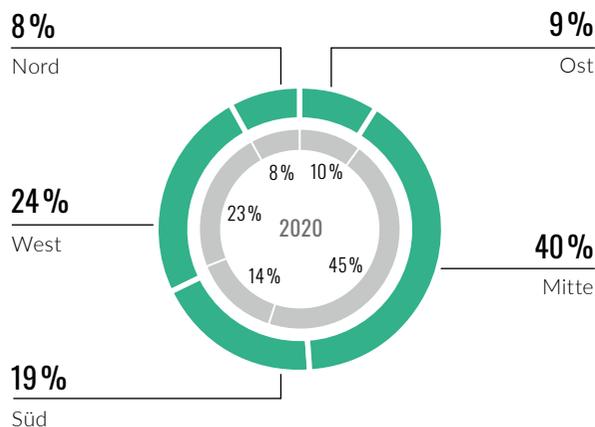
Zur Jahreswende 2020/2021 hatten wir bereits zur weiteren Verstärkung und Vernetzung unserer Aktivitäten in der Metropolregion Stuttgart unsere neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet und sind seitdem deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Im Jahresverlauf haben wir am hochattraktiven Standort München kräftig investiert: Nach dem Ankauf der beiden Immobilien Uptown Tower und Campus C stieg der Anteil der am Top-7-Standort München gemanagten Objekte am Gesamtportfolio von 7% auf 11%.

Im Zuge des strategischen Ausbaus der Asset-Klasse Logistik und der Übernahme der RLI gingen im Jahresverlauf Logistik-Immobilien insbesondere an den Top-Logistik-Standorten in der Region Süd und West über.

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO 2021

Basis: Marktwert Assets under Management



Insgesamt erhöhte sich der Anteil des betreuten Immobilienvermögens in der Region Süd von 14% auf 19% und in der Region West von 23% auf 24%.

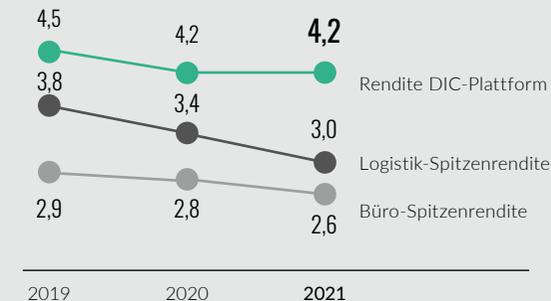
Unsere starke Präsenz in der Region Mitte hat sich im Jahresvergleich von 45% auf 40% reduziert, obwohl sich der Marktwert der betreuten Immobilien auch in dieser Region erhöht hat. Der Rückgang ist unter anderem den relativ stärkeren strategischen Investitionen in anderen Regionen geschuldet.

Insgesamt konnten wir unsere Assets under Management in allen Regionen steigern – sowohl bezogen auf die Objektanzahl als auch auf die Marktwerte.

Unsere deutschlandweite Diversifikation nach Regionen und die stärkere Gewichtung von Regionen und Teilmärkten mit höheren Renditen zahlt sicher weiterhin sichtbar aus.

BRUTTO-MIETRENDITEN

in %



Während die Top-7-Spitzenrenditen laut JLL sowohl im Bürosektor (von 2,81% auf 2,64%) als auch im Logistiksektor (von 3,38% auf 3,03%) 2021 weiter nachgaben, blieb die **Rendite unseres Gesamtportfolios** stabil bei attraktiven 4,2% (Vorjahr: 4,2%).

Renditestark: unsere diversifizierte Investmentstrategie

Eine ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 238.

GEWINNER DER PANDEMIE – starke Nachfrage nach Logistikflächen

IMMOBILIENMANAGEMENT

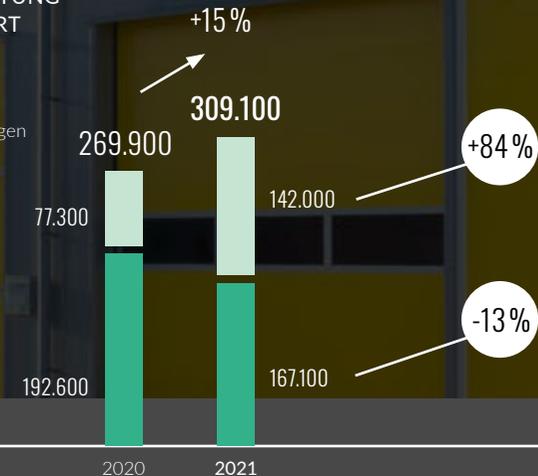
- ➔ Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr um 15% gesteigert, Expertise im Logistik-Sektor zahlt sich aus

Unsere Vermietungsteams haben 2021 insgesamt 309.100 qm Mietfläche (2020: 269.900 qm) und damit 15% mehr Fläche sowie annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 33,0 Mio. Euro (2020: 33,2 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht.

Die strategische Expansion im Logistiksektor machte sich im Vermietungsgeschehen deutlich bemerkbar. Der Anteil der Logistikflächen nach Marktwert lag zum Ende des Geschäftsjahrs 2021 bei 7,6% (Vorjahr: 0,5%), der prozentuale Anteil nach Quadratmetern bei 27,6% (Vorjahr: 3,1%) – jeweils bezogen auf die gesamte DIC-Plattform. Dementsprechend stieg auch die Vermietungsleistung im Bereich der Asset-Klasse Logistik stark an. Unsere Vermietungsexperten aus dem Logistikbereich konnten mehrere großvolumige Vertragsabschlüsse und insgesamt rund 152.500 qm Fläche unter Vertrag bringen. Damit erhöhte sich der Anteil der Mietabschlüsse im Logistikbereich an der Gesamtvermietungsleistung nach Quadratmetern von 9% auf 49% und nach annualisierten Mieteinnahmen von 4% auf 23%. Mit 55%, bzw. annualisierten Mieteinnahmen in Höhe von 18,0 Mio Euro tragen Bürovermietungen weiterhin den größten Teil zu der sehr guten Vermietungsleistung bei.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART in qm

- Neuvermietungen
- Anschlussvermietungen



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSART

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	2021	2020	2021	2020
Büro	104.900	152.000	18,0	24,8
Einzelhandel	43.100	87.500	6,4	6,5
Lager / Logistik	152.500	25.600	7,5	1,4
Weiteres Gewerbe	6.700	3.000	0,8	0,3
Wohnen	1.900	1.800	0,3	0,2
Gesamt	309.100	269.900	33,0	33,2
Stellplätze (Stück)	2.614	3.350	1,6	1,9

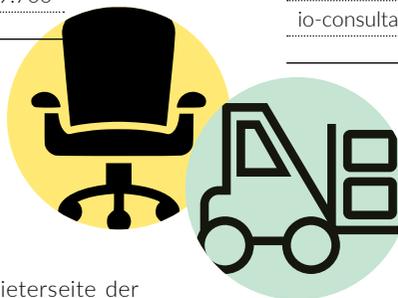
TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

			qm
EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH	Institutional Business	Hamburg	26.100
Butlers	Institutional Business	Dormagen	10.900
Behörde der Stadt Frankfurt	Institutional Business	Frankfurt	10.800
Krüger Lagerlogistik GmbH	Institutional Business	Kerpen	9.800
WELL PACK Deutschland GmbH	Institutional Business	Lehrte	9.700

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

			qm
C & A Mode GmbH & Co. KG	Institutional Business	Mönchengladbach	69.000
Innight Express Germany GmbH	Institutional Business	Ludwigsburg	9.100
Design Offices GmbH	Commercial Portfolio	Karlsruhe	5.300
Kurt Merk Blechwarenfabrik GmbH & Co. KG	Commercial Portfolio	Köln	4.400
io-consultants GmbH & Co. KG	Institutional Business	Heidelberg	4.100

**LOKALE EXPERTISE ZAHLT SICH AUS:
TOP-NEUVERMIETUNG IM FRANKFURTER BÜROMARKT**



**LOGISTIKER GEHEN IN DIE VERLÄNGERUNG –
STARKE ANSCHLUSSVERMIETUNG**

Nachdem im Jahr 2020 unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie auf Mieterseite der Wunsch nach Stabilität zu- und die Neigung zu Umzügen abnahm und daher ein Großteil der Vermietungsarbeit Anschlussvermietungen betraf, hat sich das Vermietungsgeschehen im Geschäftsjahr 2021 wieder normalisiert. Der Anteil an Neuvermietungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 84% auf 142.000 qm bzw. auf 46% der Gesamtvermietungsleistung (2020: 77.300qm, 29%). Anschlussvermietungen in Höhe von 167.100 qm (2020: 192.600qm) rundeten das starke Ergebnis ab.

Neuvermietungen: höheres Volumen, längere Laufzeiten, höheres Mietniveau

Unsere Vermietungsteams konnten nicht nur das Volumen der Neuvermietungen deutlich steigern, sondern die Verträge auch zu besseren Konditionen abschließen. So stieg die durchschnittliche Laufzeit der Neuvermietungen in beiden Segmenten an: Im Commercial Portfolio von 5,3 auf 6,1 Jahre und im Institutional Business von 7,4 auf 8,5 Jahre. Und auch die durchschnittliche Miete der abgeschlossenen Verträge erhöhte sich um 7% auf 10,11 Euro/qm.

Die fünf größten Neuvermietungen – alle im Bereich von 10.000 qm oder darüber – summierten sich auf 67.300 qm und deckten nahezu die Hälfte aller Neuvermietungen ab. Mit

der Edeka Handelsgesellschaft Nord wurden wir uns über einen langfristigen Mietvertrag in Hamburg einig – mit 26.100 qm die bedeutendste Neuvermietung des Jahres.

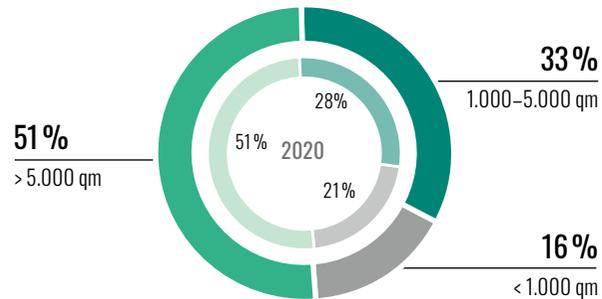
Eine weitere wichtige Neuvermietung war der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit einer Behörde der Stadt Frankfurt im Palazzo Fiorentino in Frankfurt am Main über eine Mietfläche von rund 10.800 qm für 17 Jahre bis 2039.

Anschlussvermietungen von der größten Vermietung der letzten Jahre geprägt

Bei den Anschlussvermietungen ragt der Abschluss des Mietvertrages mit C&A in Mönchengladbach über eine Logistikfläche von rund 69.000 qm heraus. Bei der Liegenschaft handelt es sich um das größte und bedeutendste Logistikzentrum des Textilhändlers in Europa. Das Verteilzentrum deckt ca. ein Drittel des gesamten Warenumschlages in Deutschland ab, 104 Modehäuser werden von hier aus beliefert. Durch die Verlängerung des Mietvertrags bis 2025 bleibt das Logistikzentrum vollständig belegt und der Cashflow für die Anleger im Institutional Business gesichert.

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG 2021

Basis vermietete Flächen in qm



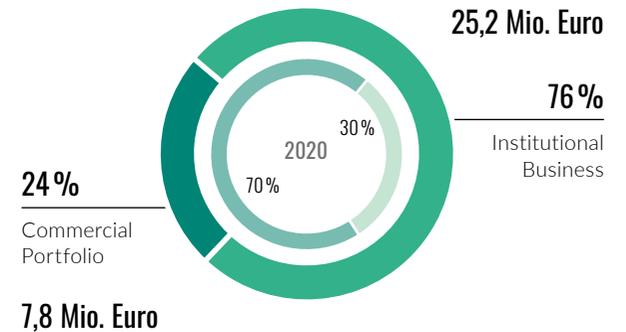
Insgesamt stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge von 237 im Jahr 2020 auf 249 im Jahr 2021.

Großvolumige Mietverträge blieben mit einem Anteil von 51% wie im Vorjahr der Treiber der Vermietungsleistung. Daneben stieg der Anteil von mittelgroßen Mietverträgen zwischen 1.000 und 5.000 qm von 28% im Vorjahr auf 33% in 2021.

Von den insgesamt unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieten von 33,0 Mio. Euro entfielen 76% (25,2 Mio. Euro) auf das Institutional Business und 24% (7,8 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENTEN

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



Mietvertrag vorzeitig verlängert und ausgebaut

Beratungs- und Planungsunternehmen hat den bestehenden Vertrag in Heidelberg für weitere rund

9 Jahre vorzeitig verlängert und um 500 qm Bürofläche erweitert.



Lehrte/Logistikregion Hannover

16.000 qm vollvermietet.

Standorterweiterung mit Option auf langfristige Verlängerung.

SICHERER CASHFLOW

Behörde der Stadt Frankfurt schließt Vertrag über

> 10 Jahre ab.

Aufwertung durch Umbau und Modernisierung.



69.000 qm

Logistikfläche in Mönchengladbach – Vertrag mit C&A verlängert



Anschlussvermietung über **10.000 qm** für Logistikimmobilie am **Top-Logistikstandort Kerpen**



Anschlussvermietung mit langjährigem Mieter aus der Medizintechnik-Branche im Eschborner Loftwerk über **3.900 qm** gesichert

Projektentwicklung in Dormagen:

Vertrag über **5 Jahre** mit Butlers für Logistikfläche vor Fertigstellung abgeschlossen

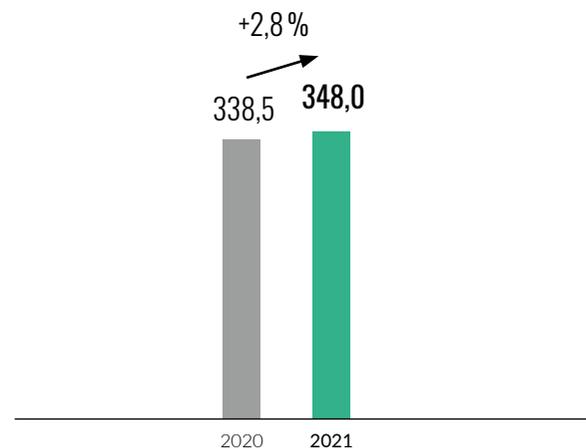
➔ **Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 2,8%**

Durch die überzeugende Leistung unserer Vermietungsteams und Portfoliomanager wurde bereits die Grundlage für ein erfolgreiches Jahr 2022 gelegt.

Die Like-for-like-Mieteinnahmen konnten in beiden Segmenten gesteigert werden: im Commercial Portfolio um 3,5% und im Institutional Business um 2,6%. Insgesamt stiegen die like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 2,8% auf 348,0 Mio. Euro (2020: 338,5 Mio. Euro).

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*

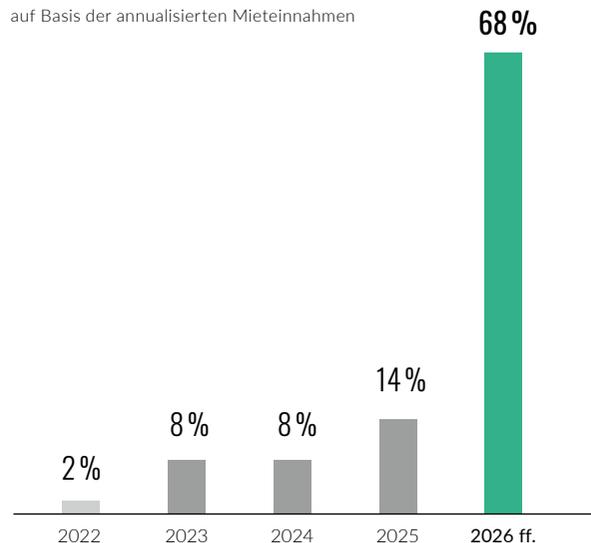


* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

Die Restlaufzeiten-Strukturkurve konnte am kurzen Ende auf ein Minimum gesenkt werden: Lediglich 2% aller Mietverträge haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr 4%). Dagegen laufen mehr als zwei Drittel unserer Mietverträge länger als vier Jahre (Vorjahr: 72%),

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



**VORAUSSCHAUEND UND KREATIV –
nur 2% Mietausläufe in 2022**

Eigenbestand: wächst und gedeiht

COMMERCIAL PORTFOLIO

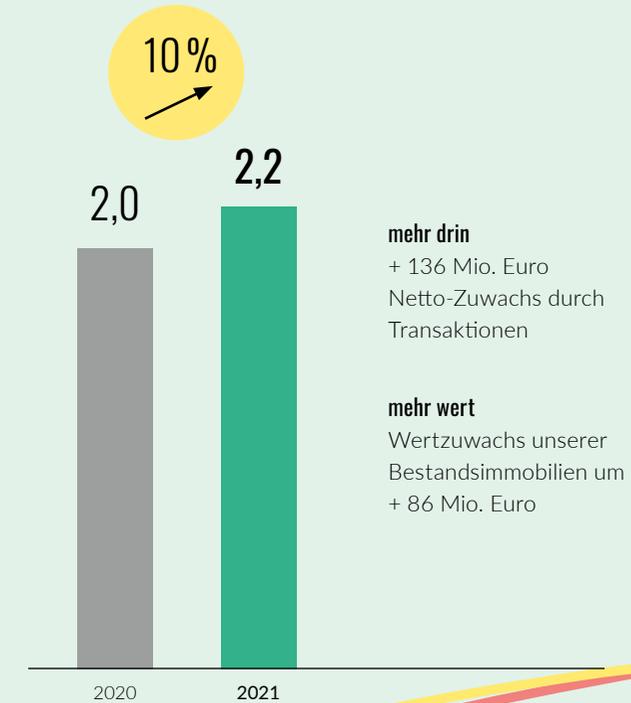
Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen.

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 ausbauen. Außerdem realisieren wir Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Der Marktwert des Commercial Portfolio stieg 2021 durch Transaktionen und Wertzuwachs im Bestand um 10% auf 2,2 Mrd. Euro (2,0 Mrd. Euro). Zum 31. Dezember 2021 umfasste das Commercial Portfolio 94 Immobilien (Vorjahr: 91) mit Mietflächen von 829.900 qm (2020: 807.800 qm).

MARKTWERT COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mrd. Euro



➔ **Ankäufe mit Fokus auf Cashflow-starke Core-Immobilien und nachhaltige Immobilieninvestments**

Mit dem Ankauf von drei attraktiven und Cashflow-starken Core-Immobilien haben wir die Qualität unseres Eigenbestands deutlich gesteigert und dabei den Fokus noch stärker auf unsere strategische Ausrichtung auf nachhaltige Immobilieninvestments gerückt.



In Köln haben wir für rund 71 Mio. Euro die Flagship-Immobilie „**Mercedes-Benz-Center**“ im Technologiepark Köln-West angekauft, die vollständig durch die bonitätsstarke Daimler AG genutzt wird. Das Mixed-Use-Gebäudeensemble mit rund 23.400 qm Mietfläche an einem Standort mit hohem Entwicklungspotenzial zeichnet sich durch eine Bruttomietrendite von über 7 % aus.



Am hochattraktiven Standort München haben wir die Büro-Immobilie „**Campus C**“ für rund 67 Mio. Euro erworben. Die repräsentative Immobilie soll eine **Green-Building-Zertifizierung** erhalten. Das vollvermietete Multi-Tenant-Objekt mit einer Mietfläche von insgesamt 9.200 qm hat Value-Add-Charakter mit Wertsteigerungspotenzial. Hauptmieter des Objekts sind das US-amerikanische Softwareunternehmen Adobe Systems sowie zwei Mieter der öffentlichen Hand. Seit dem vierten Quartal 2021 nutzt die DIC Asset AG weitere Flächen für die Mitarbeiter am Standort München.



In Mettmann konnten wir eine bereits **zertifizierte „Green Building“-Büroimmobilie**, die sich durch hohe Cashflow-Stabilität durch öffentliche Nutzer auszeichnet, für rund 22 Mio. Euro erwerben. Das Objekt mit rund 6.300 qm vermietbarer Fläche ist mit einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit (WALT) von 9 Jahren vollständig vermietet.

➔ **Ankäufe mit Fokus auf Expansion in der Logistik**

Mit dem Ankauf von vier hochwertigen Logistik-Immobilien konnten wir den strategischen Ausbau der Asset-Klasse Logistik planmäßig vorantreiben.

In Halle (Saale) haben wir ein Multi-Tenant-Logistikensemble mit zwei vollvermieteten Immobilien für rund 28 Mio. Euro (GIK) angekauft, die im Geschäftsjahr bereits übergegangen sind und annualisierten Mieteinnahmen von rund 1,3 Mio. Euro erwirtschaften. Die beiden Immobilien mit bonitätsstarken Hauptmietern verfügen insgesamt über rund 19.300 qm Mietfläche und eine durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von rund 8 Jahren. Im Rahmen des Ankaufs wurde eine **ESG Due Diligence** durchgeführt, welche das Potenzial einer Zertifizierung nach BREEAM auf dem Level „sehr gut“ bestätigt.



In einem **Forward Deal** konnten wir uns eine Neubau-Logistikimmobilie in der Nähe des Flughafens Hannover für rund 26 Mio. Euro sichern. Die Fertigstellung des Objekts mit einer vermietbaren Fläche von rund 15.400 qm, modernsten Ausstattungsstandards und mit einer angestrebten **DGNB-Gold-Zertifizierung** ist für Mitte 2023 geplant.



In Gottmadingen im Landkreis Konstanz erwarben wir eine hochwertige Light-Industrial-Logistikimmobilie mit rund 11.100 qm Fläche. Die Gesamtinvestitionskosten für die vollvermietete Immobilie mit Neubaucharakter lagen bei rund 28 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2022 stattfinden.



➔ **Portfoliooptimierung durch Verkäufe**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 haben wir die Optimierung des Bestandsportfolios auch durch den Verkauf kleinerer Objekte vorangetrieben und dabei geschaffene Wertsteigerungen realisiert.

Im Durchschnitt haben wir bei den Verkäufen von drei nicht-strategischen Objekten in einem Gesamtvolumen von 28 Mio. Euro einen Erlös realisieren können, der um 7 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

COMMERCIAL PORTFOLIO

Bei der Akquisitionsentscheidung legen wir Wert auf Lage, Mieterstruktur, Entwicklungspotenzial und Nachhaltigkeit

„Green Building“ in Mettmann

Staatliche Mieter Jobcenter und Bundesagentur für Arbeit

DGNB



DREILÄNDERECK BODENSEE

Light-Industrial-
Logistikimmobilie im
Landkreis Konstanz



Logistikregion Hannover

Neubau-Logistikimmobilie per Forward Deal

Light-Industrial-/
Urban-Logistics-Nutzung

DGNB-Gold-Zertifizierung
angestrebt



Mercedes-Benz-Center, Köln



Dynamischer
Technologiepark
mit hohem
Entwicklungspotenzial

“
Wenn Top-Immobilien auf den Markt kommen, dann sind wir erfolgreich dabei und schaffen Werte für unsere Investoren und für uns.”

Sonja Wärtges,
Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG

Der entscheidende
Faktor: wir sind im
Markt gut vernetzt



Multi-Tenant-Logistikobjekt

ESG Due Diligence bestätigt
Zertifizierungspotenzial

Logistikmarkt Halle/Leipzig:
anhaltend hohe Nachfrage
nach Logistikimmobilien

Top-7-Standort München

„Campus C“
Multi-Tenant-Objekt mit **Value-Add**-Charakter



➔ **Diversifizierter Asset-Klassen-Mix mit Fokus auf Büro und Logistik**

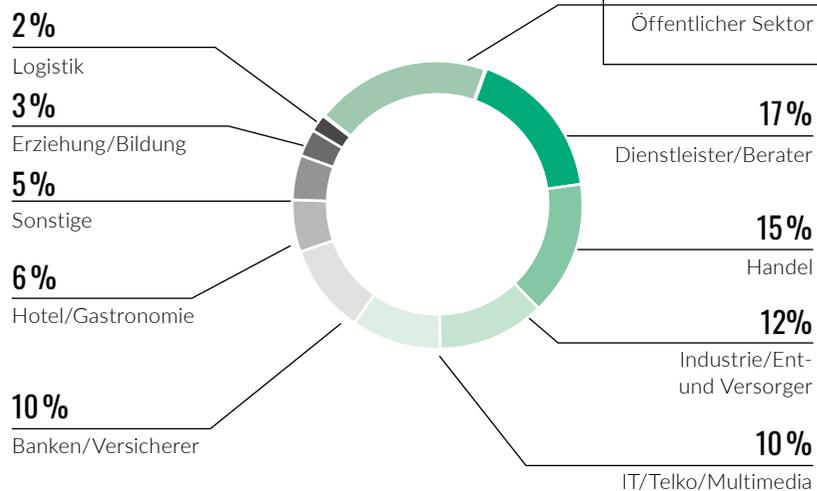
Mit den unterjährigen Transaktionsaktivitäten haben wir unsere strategischen Investitionsentscheidungen umgesetzt und dadurch unser Portfolio weiter diversifiziert. Büroimmobilien stellen nach wie vor die wichtigste Anlage-Klasse mit einem Anteil von 67% per 31. Dezember 2021. Durch die Ankäufe von Logistik-Immobilien, von denen zwei bereits übergegangen sind, erhöhte sich der Anteil der Asset-Klasse Logistik auf 4%, mit steigender Tendenz. Der Anteil der Asset-Klasse Handel ging dagegen leicht zurück auf 13%.

ASSET-KLASSEN COMMERCIAL PORTFOLIO*

Asset-Klassen	Anzahl Immobilien	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
 Büro	55	1.491,2	67%	70,4	67%	5,1%	6,1
 Mixed-use	15	346,6	16%	18,4	17%	7,0%	4,9
 Handel	10	298,0	13%	12,3	12%	5,0%	6,6
 Logistik	10	77,9	4%	4,0	4%	1,4%	5,9
 Sonstige	4	8,5	0%	0,4	0%	18,5%	2,6
Gesamt	94	2.222,2	100%	105,5	100%	5,3%	5,9

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

MIETERBRANCHEN COMMERCIAL PORTFOLIO
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



20%
Öffentlicher Sektor
Stabilität und nachhaltige Cashflows:
Mieter der öffentlichen Hand, u.a. Job-center, Behördenzentrum, Stadtbücherei

Eine hohe Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei unseren Transaktions- und Vermietungsaktivitäten eine zentrale Rolle. Mit rund 20% (+1 Prozentpunkt) der annualisierten Mieteinnahmen sorgen Mieter aus dem öffentlichen Sektor für eine langfristig äußerst stabile Basis und stellen die größte Gruppe dar. Im Jahresvergleich nahm der Anteil an Mietern aus der Branche Handel ab (-3 Prozentpunkte auf 15%). Dagegen konnten wir diverse bonitätsstarke Mieter aus den Bereichen Dienstleistungen/Berater (+2 Prozentpunkte auf 17%) und den Branchen Industrie/Ent- und Versorger (+4 Prozentpunkte auf 12%) mit unseren Immobilien überzeugen und dadurch die Stabilität und Nachhaltigkeit der Cashflows weiter stärken.

➔ **Starkes Asset- und Portfolio-Management: Mieteinnahmen absolut und like-for-like gestiegen**

Durch die fokussierte Arbeit unserer Vermietungsteams konnten wir die Like-for-like-Mieteinnahmen im Bestand um 3,5% von 89,7 Mio. Euro auf 92,8 Mio. Euro steigern. Zusammen mit den Effekten aus dem Erwerb Cashflow-starker Immobilien führte das zu einem Anstieg der annualisierten Mieteinnahmen um rund 10% von 95,8 Mio. Euro auf 105,5 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Miete stieg trotz des Ausbaus der Asset-Klasse Logistik mit tendenziell niedrigeren Durchschnittsmieten je qm weiter an. Höhere Mietniveaus bei Neuvermietungen von Büroobjekten und der Ankauf erstklassiger Immobilien steigerten die Durchschnittsmiete von 10,81 Euro/qm auf 11,39 Euro/qm.

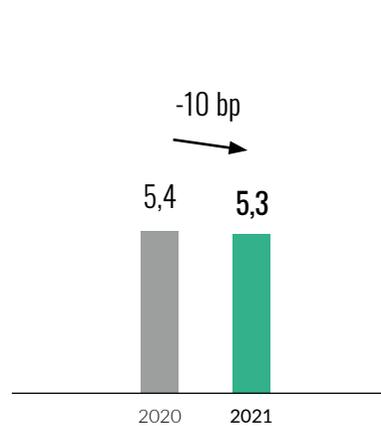
Die Brutto-Mietrendite konnten entgegen dem Markttrend stabil gehalten werden und lag wie im Vorjahr bei 4,9%.

ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

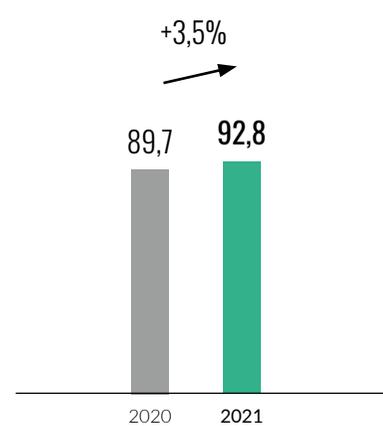
	2021	2020
Anzahl Immobilien	94	91
Marktwert in Mio. Euro	2.222,2	2.000,0
Mietfläche in qm	829.900	807.800
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	105,5	95,8
Ø Miete in Euro je qm	11,39	10,81
Ø Mietlaufzeit in Jahren	5,9	6,5
EPRA-Leerstandsquote in %	5,3	5,4
Bruttomietrendite in %	4,9	4,9

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

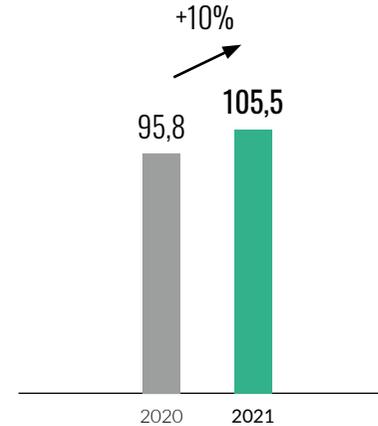
EPRA-LEERSTANDSQUOTE
per 31.12.*



LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAMEN
in Mio. Euro



ANNUALISIERTE MIETEINNAMEN
in Mio. Euro*



* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

➔ **Qualitätssteigerung führt zu einem Wertzuwachs von rund 86 Mio. Euro (+4 %)**

Die hervorragende Leistung der Vermietungsteams und die damit verbundene Steigerung der Qualität des Portfolios spiegelt sich in der Wertentwicklung unserer Immobilien wieder.

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2021 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien des Commercial Portfolios einen deutlichen Wertzuwachs von 85,7 Mio. Euro bzw. 4,0%.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen und dem Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 2.222,2 Mio. Euro, eine Steigerung um 11,1% gegenüber dem Vorjahr (2.000,0 Mio. Euro).

Regelmäßig ermitteln externe Gutachter für unseren Eigenbestand und für die von uns betreuten Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsstand, 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 bewirtschafteten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2021 auf 2,0 %.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

	Commercial Portfolio	Gesamt-Portfolio
Marktwert am 31.12.2020	2.000,0	9.594,5
Ankäufe	274,3	2.232,6
Verkäufe	- 137,8	- 553,0
Bewertungseffekt (4,0% / 2,0%)	85,7	228,9
Marktwert am 31.12.2021	2.222,2	11.503,0

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 Seite 179.

Warehousing – Bridge und Beschleuniger zwischen Bilanz und Institutional Business

Mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von über einer halben Milliarde Euro stellt der Uptown Tower in München den bei weitem größten Ankauf des Jahres dar. Die Landmark-Büroimmobilie wurde im Juni erworben und im Dezember erfolgreich im Rahmen eines Club Deals an institutionelle Investoren weiterplatziert.

Im Dezember haben wir für das Startportfolio eines neuen Infrastruktur-Spezialfonds zwei Verwaltungsgebäude in Berlin und Düsseldorf angekauft. Der BNL-Übergang in das neue Investmentvehikel im Institutional Business ist bei der Berliner Immobilie für das erste Halbjahr 2022 geplant. Das Düsseldorfer Objekt wird nach Fertigstellung im Jahr 2023 übergehen (Forward Deal).

DYNAMISCHE PERFORMANCE MIT WAREHOUSING

Durch unsere starke Finanz- und Bilanzstruktur als Bestandhalter sowie unsere Managementexpertise als flexibler Asset-Manager sind wir fortlaufend in der Lage, attraktive Investmentchancen zu nutzen.

Im Rahmen des Warehousing übernehmen wir Immobilien vorübergehend in die eigene Bilanz, entwickeln die Objekte im Bestand weiter, und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Investments für institutionelle Anleger im Institutional Business. In der Haltephase im Warehousing liefern die Objekte über die generierten Mieteinnahmen zudem einen attraktiven Cashflow-Beitrag.

Im Geschäftsjahr 2021 beurkundeten wir im Rahmen unserer Warehousing-Aktivitäten vier Objekte mit einem Gesamtvolumen von 818 Mio. Euro.

Zwei Logistik-Objekte, die im Dezember 2021 und Januar 2022 angekauft wurden, konnten im August in den neu strukturierten Logistik-Fonds RLI-GEG Logistics & Light Industrial III als Startportfolio eingebracht werden.

818 Mio. Euro

Forward Deal

WAREHOUSING-AKTIVITÄTEN 2021

Objekt	Datum Notarvertrag	Notarvertrag unterschrieben	Übergang auf DIC-Bilanz	Weiterplatzierung an institutionelle Anleger
ILP, Erfurter Kreuz	01/2022	✓	✓	✓
Uptown Tower, München	06/2021	✓	✓	✓
Bundesarchiv, Berlin	12/2021	✓		
Hauptzollamt, Düsseldorf	12/2021	✓		

WAREHOUSING & INSTITUTIONAL BUSINESS

Unsere Stärke: für jeden Anleger das passende Investmentprodukt strukturieren



Berlin Bundesarchiv

Seed-Portfolio für neuen **Infrastruktur-Spezialfonds** über Warehousing gesichert



Büro-Neubauprojekt für Hauptzollamt in Düsseldorf



Logistik-Spezialfonds in Rekordzeit aufgelegt

ILP Erfurter Kreuz



Wir haben wieder gezeigt, dass **Schnelligkeit, Kreativität und Zuverlässigkeit** Werte sind, auf die sich unsere Investoren verlassen können.

Sonja Wärntges,
Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG



Metropolregion Rhein-Ruhr



Investitionsphase des **Büroimmobilienfonds DIC OB V** abgeschlossen



Villa Kennedy

Separate Account

Attraktive Verkaufschancen realisiert



Uptown Tower München

Club Deal für institutionelle Investoren initiiert

Bisher größter Büroimmobilienfonds

Fondsvolumen weiter gesteigert

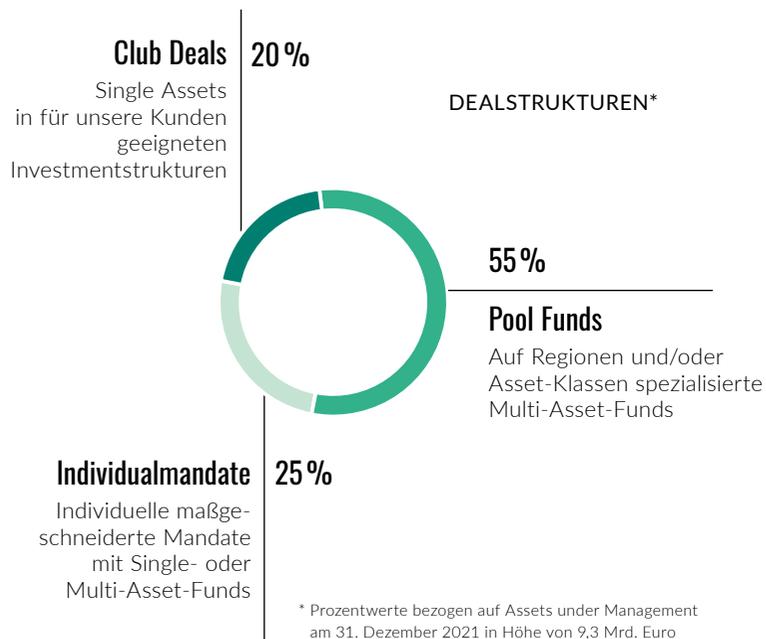


Büroimmobilienportfolio in Köln

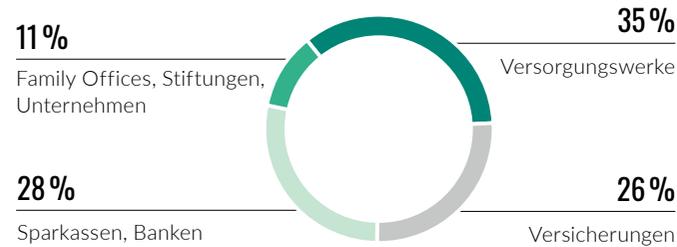


INSTITUTIONAL BUSINESS

Im Segment Institutional Business sind unsere Leistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst. 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.



INVESTITIONSPARTNER*



* Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2021

Die Nachfrage nach unseren Managementleistungen bewegte sich das ganze Jahr über auf sehr hohem Niveau. Die Investorenbasis konnten wir weiter ausbauen.

In Rekordzeit konnten wir für den neuen Logistikfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ das Anleger-Closing abschließen und Mittel in Höhe von rund 210 Mio. Euro einsammeln. Die Mittelzusagen stammten von deutschen institutionellen Investoren, darunter Banken, Pensionskassen und Versicherungen.

Auch der Uptown Tower in München mit einem Volumen von über 500 Mio. Euro stieß auf großes Interesse unserer Investoren und konnte im Dezember als Club Deal platziert werden.

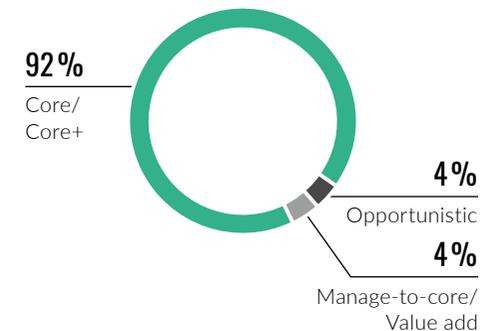
Aufgrund der hohen Nachfrage haben wir noch im Dezember einen neuen Infrastruktur-Spezialfonds initiiert.

Hoher Anteil ertragsstarker Immobilien

Ein wesentlicher Anteil der betreuten Immobilien im Institutional Business zeichnet sich durch hohe Ertragsstärke, lange Mietlaufzeiten und eine hohe Mieterqualität aus. Immobilien mit den Anlageprofilen Manage-to-core, Value add und Opportunistic werden den Portfolios vereinzelt beigemischt. Hier können wir mit unserer Immobilienexpertise und Vor-Ort-Kompetenz zusätzliche Werte heben und realisieren.

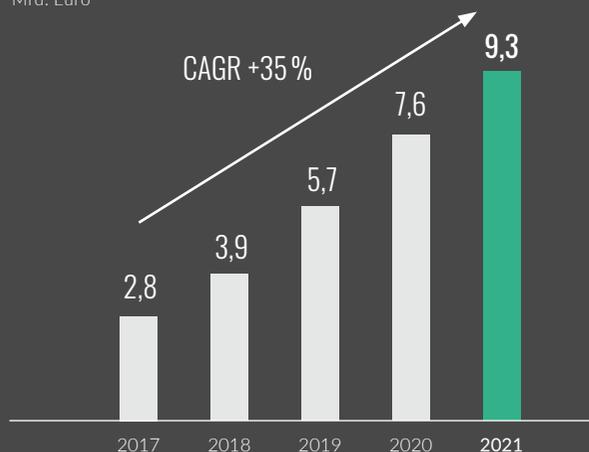
RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



Das betreute Immobilienvermögen als Basis unserer Management Fees im Institutional Business hat sich innerhalb von vier Jahren mehr als verdreifacht.

ASSETS UNDER MANAGEMENT
Mrd. Euro



Starker Wachstumskurs im institutionellen Geschäft setzt sich fort

Unser institutionelles Geschäft befindet sich weiter auf konsequentem Wachstumspfad. Die Assets under Management stiegen 2021 um 22% auf 9,3 Mrd. Euro (2020: 7,6 Mrd. Euro). Seit 2017 haben wir das betreute Immobilienvermögen damit mehr als verdreifacht.

Im ersten Quartal 2021 konnten wir die Integration der Ende 2020 übernommenen RLI abschließen und damit Assets under Management in Höhe von rund 0,7 Mrd. Euro in unseren verwalteten Immobilienbestand integrieren.

Zusätzlich wurden 2021 für den Ausbau des Institutional Business 10 Immobilien in einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro erworben, sechs davon direkt für bestehende Investmentprodukte und weitere vier zur Vorbereitung neuer Anlageprodukte über unser Warehousing.

Vier der zehn erworbenen Objekte mit einem Volumen von 749 Mio. Euro gingen noch vor dem Bilanzstichtag über und trugen zusammen mit weiteren sechs in den Vorjahren akquirierten und 2021 übergegangenen Objekten im Volumen von 486 Mio. Euro zum starken Wachstum der Assets under Management bei.

Unternehmenswert des Institutional Business steigt um 35%

Aufgrund der erfolgreichen Kombination der beiden Segmente und der (organischen und anorganischen) Wachstumsaktivitäten auf der DIC-Plattform konnte der ermittelte Unternehmenswert für das Institutional Business zum Jahresende 2021 um 35% auf rund 762 Mio. Euro bzw. 9,30 Euro je Aktie gesteigert werden.

➔ Like-for-like Mietwachstum von 2,6 %

Im Institutional Business führte die erfolgreiche Vermietungsarbeit zu einer Like-for-like-Steigerung der Mieteinnahmen im Institutional Business um 2,6%.

➔ Strategische Expansion im Logistiksektor

Mit der Übernahme der RLI gingen Anfang 2021 37 Logistik-Immobilien mit einem Marktwert von über 700 Mio. Euro in das betreute Immobilienvermögen der DIC über. Die Immobilien werden in den zwei Logistikfonds „RLI Logistics Fund - Germany I und II“ für institutionelle Investoren gemanagt.

Im August übernahmen wir aus dem Warehousing zwei Immobilien als Startportfolio des neu aufgelegten Fonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“:

Zum einen ein hochwertiges Logistik-Neubauobjekt in Bremen mit rund 8.000 qm Mietfläche, das sich in attraktiver Mikrolage in der Airport-Stadt Nord befindet. Und zum anderen die Logistikimmobilie Erfurt ILP in Arnstadt, für die wir die Zertifizierung DGNB Gold erhalten haben. Diese ist vollständig und langfristig an den international tätigen Logistikdienstleister DACHSER SE vermietet.

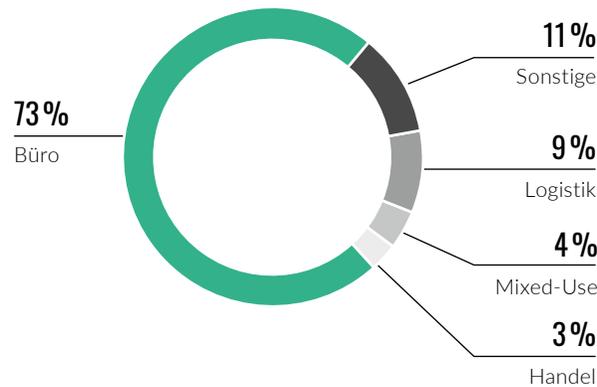
Mit der Integration der RLI-Immobilien und dem Übergang der zwei Warehousing-Objekte in den neuen Logistik-Fonds ist der Anteil der Asset-Klasse Logistik in unserem Institutional Business planmäßig auf 9 % gestiegen.

➔ Ankauf hochwertiger Core-Büro-Immobilien für bestehende Investmentprodukte

Für unseren größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte haben wir ein Portfolio von drei Core-Büroimmobilien in Köln für insgesamt rund 267 Mio. Euro angekauft.

NUTZUNGSARTEN

Basis: Assets under Management per 31. Dezember 2021
von 9,3 Mrd. Euro



Die Immobilien sind nahezu vollständig an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) vermietet. Der WALT des Portfolios liegt bei rund 8 Jahren. Alle Gebäude verfügen über eine BREEAM-Green-Building-Zertifizierung im Bestand.

Für den offenen Spezialfonds GEG Public Infrastructure II haben wir im Geschäftsjahr zwei Immobilien mit einem Volumen von rund 212,5 Mio. Euro (GIK) angekauft:

Für rund 95 Mio. Euro erwarben wir die hochwertige Büro-Immobilie Bonnanova, die sich durch den langfristig gesicherten Cashflow eines öffentlichen Mieters auszeichnet. Die Immobilie mit hoher Drittverwendungsfähigkeit in sehr guter Lage im Bonner Bundesviertel verfügt über rund 18.600 qm Mietfläche und ist mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit (WALT) von rund 9,5 Jahren vollvermietet.

Auch in Berlin konnten wir für rund 117 Mio. Euro ein Objekt im Ortsteil Pankow erwerben, das langfristig an einen Mieter höchster Bonität vermietet ist. Das Objekt bestehend aus zwei Gebäudeteilen mit einer Mietfläche von rund 23.100 qm wird von der Deutschen Bahn als Verwaltungssitz und Betriebszentrale genutzt.

Der BNL-Übergang für beide Objekte ist für das erste Quartal 2022 geplant.

Darüber hinaus haben wir für den Spezialfonds „DIC Office Balance V“ einen hochwertigen Büro-Neubau in Dortmund für rund 19 Mio. Euro (GIK) erworben. Der Fonds ist mit diesem Ankauf vollständig investiert. Die Core-Büroimmobilie mit rund 3.500 qm Mietfläche ist an zwei bonitätsstarke Mieter aus den Bereichen IT-Beratung und Baustoffhandel mit einem WALT von rund 10 Jahren vermietet.

➔ Seed-Portfolio für neuen Infrastruktur-Fonds erworben

Im Dezember haben wir für einen neuen Infrastruktur-Spezialfonds zwei Immobilien in Düsseldorf und Berlin über unser Warehousing gesichert.

In Berlin erwarben wir das Verwaltungsgebäude „Am Borsigturm 130“, das von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für das Bundesarchiv für rund 17 Jahre angemietet ist. Das im Jahr 2021 modernisierte Objekt verfügt über rund 18.500 qm vermietbarer Fläche, die etwa hälftig für Büros und Archivflächen genutzt werden. Der BNL-Übergang ist für Q1 2022 geplant.

In Düsseldorf haben wir ein Büro-Neubauprojekt mit geplanter Fertigstellung in 2023 angekauft. Das Multi-Tenantfähige Objekt umfasst rund 12.600 qm Nutzfläche. Nach Fertigstellung wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben alle Flächen für das Hauptzollamt für rund 10 Jahre anmieten. Für die Immobilie liegt eine DGNB-Vorzertifizierung in Gold vor.

➔ Club Deal für den Uptown Tower strukturiert

Im Dezember strukturierten wir für institutionelle Investoren einen Club Deal zum Erwerb der Immobilie Uptown Tower aus dem Warehousing mit einem Investitionsvolumen von rund 556 Mio. Euro.

Der Uptown Tower ist das größte Büro-Hochhaus in Bayern und prägt mit 146 Metern entscheidend das Stadtbild von München. Die Immobilie mit ca. 52.300 qm Mietfläche ist mit einem WALT von rund 10 Jahren langfristig an ein bonitätsstarkes börsennotiertes Telekommunikationsunternehmen vermietet.

Durch leistungsstarkes Warehousing Top-Investmentmöglichkeit für institutionelle Anleger geschaffen





➤ Strategische Verkäufe zur Fokussierung auf Wachstumsstrategie

Im Rahmen der kontinuierlichen Analyse unseres Portfolios und der fortlaufenden Fokussierung auf spezifische Asset-Klassen haben wir im Jahresverlauf vier Objekte verkauft: Im Auftrag von Individualmandaten das Frankfurter Luxushotel Villa Kennedy in der Kennedyallee und die Projektentwicklung Riverpark in unmittelbarer Mainlage in der Frankfurter City und außerdem das Mixed-use-Objekt Bochumer Fenster mit einem hohen Anteil an Handel und Gastronomie aus dem DIC Office Balance III sowie ein Büroobjekt in München für den DIC Office Balance V.

➤ Projektentwicklungen im Institutional Business

Global Tower

Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus im Frankfurter Bankenviertel mit 33.000 qm Mietfläche wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert.

Im vierten Quartal 2021 wurden die ersten Flächen an Mieter übergeben. Die bauliche Fertigstellung ist bis Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

Pasing Central

Im Münchener Stadtteil Pasing entsteht durch umfassendes Refurbishment und Neubauten ein kleines, zentrales Quartier. Das erste Teilprojekt Pasing I, bestehend aus drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Mietwohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar

2020 im Zuge eines Forward-Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die Vermietung der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen konnte in 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Die bauliche Fertigstellung und der BNL-Übergang an den Investor erfolgte zum 31. Dezember 2021.

Das aus 66 Eigentumswohnungen bestehende Teilprojekt Pasing II wurden 2019 vollständig veräußert. Die Übergabe an die Erwerber ist bis zum Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

MainTor

Die Projektentwicklung MainTor wurde mit der Übergabe des sechsten und zugleich letzten Teilprojekts WINX an den Investor im ersten Halbjahr 2021 erfolgreich abgeschlossen.



FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- Erfolgreicher Wachstumskurs zeigt sich in deutlich verbesserter Umsatz- und Ertragslage
- FFO steigt um 11% auf neuen Rekordwert von 107,2 Mio. Euro
- Steigerung der Bruttomieteinnahmen um 8% auf 108,4 Mio. Euro
- Erträge aus Immobilienmanagement mit 101,2 Mio. Euro aufgrund erfolgreicher Transaktionen um 27% gestiegen
- Gewinne aus Immobilienverkauf tragen mit 23,8 Mio. Euro zum guten Jahresergebnis bei
- Refinanzierung des Commercial Portfolios erfolgreich umgesetzt mit Einmalaufwand von 14,8 Mio. Euro
- Bereinigtes Konzernergebnis mit 69,9 Mio. Euro auf hohem Niveau

Die DIC Asset AG („DIC“) hat auch 2021 mit ihrem ertragsstarken Geschäftsmodell den FFO gesteigert. Die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die erstmalige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der im Januar erworbenen RLI Investors GmbH („RLI“) beeinflusst, folglich sind die Perioden nicht vollständig vergleichbar. Insbesondere die Erträge aus Immobilienmanagement und die operativen Aufwendungen sind hiervon betroffen.

➔ Entwicklung der Erträge

Die Gesamterträge sind im Geschäftsjahr 2021 mit 375,9 Mio. Euro um 54,8 Mio. Euro höher als im Vorjahr (Vorjahr: 321,1 Mio. Euro). Dies ist vor allem durch die um 21,5 Mio. Euro gestiegenen Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren, die um 7,7 Mio. Euro höheren Bruttomieteinnahmen sowie die um 23,0 Mio. Euro höheren Verkaufserlöse bedingt. Beide Ertragssäulen Commercial Portfolio und Institutional Business trugen zu den hohen Gesamterträgen bei.

➔ FFO mit 107,2 Mio. Euro auf Rekordniveau (+11% über Vorjahr)

In einem nach wie vor durch die Pandemie beeinflussten Geschäftsjahr ist es uns erneut gelungen den FFO signifikant zu steigern, der mit 107,2 Mio. Euro 11% über dem Vorjahr liegt und erstmals in der Geschichte der DIC dreistellig ist (Vorjahr: 96,5 Mio. Euro). Zu dem Anstieg trugen neben der deutlichen Steigerung der Nettomieteinnahmen um 11% auch die um 27% gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement bei. Die wachstumsbedingt höheren Personal- und Verwaltungsaufwendungen, die aufgrund der Aufnahme des Green Bonds und der Begebung des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link höheren Zinsaufwendungen (bereinigt um den Einmaleffekt aus der Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios) sowie die geringeren Beteiligungserträge konnten so deutlich überkompensiert werden.

Der FFO je Aktie beträgt 2021 bei einer um 2.083.241 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 1,32 Euro, nach 1,22 Euro im Vorjahr.

Aufgrund unserer Bilanzierung der eigenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten realisieren wir Wertsteigerungen erst mit dem Verkauf der Immobilien. Um diesen Wertbeitrag transparent darzustellen ergänzen wir den FFO um die Verkaufseffekte. Der so ermittelte FFO II beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 131,0 Mio. Euro (Vorjahr: 128,5 Mio. Euro).

➔ Bereinigtes Konzernergebnis auf hohem Niveau

Das um den Einmaleffekt aus der Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios bereinigte Konzernergebnis liegt mit 69,9 Mio. Euro rund 3,2 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: 73,1 Mio. Euro), hauptsächlich aus dem um 8,2 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnis resultierend. Der Einmaleffekt, der sich im Wesentlichen aus Vorfälligkeitsentschädigungen zusammensetzt, betrug nach Steuern 11,5 Mio. Euro. Je Aktie beträgt das bereinigte Ergebnis 2021 bei einer um 2.083.241 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,86 Euro (Vorjahr: 0,88 Euro).

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

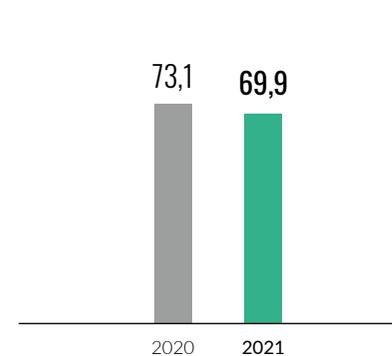
in Mio. EUR	2021	2020	Δ
Bruttomieteinnahmen	108,4	100,7	8%
Erlöse aus Verkäufen	139,3	116,3	20%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%
Sonstige Erträge	27,0	24,4	11%
Gesamterträge	375,9	321,1	17%

ZINSERGEBNIS

in Mio. EUR	2021	2020	Δ
Zinserträge	9,6	8,7	10%
Zinsaufwendungen	-44,5	-36,8	21%
Refinanzierungsaufwand	-14,8	0,0	>100%
Zinsergebnis	-49,7	-28,1	77%

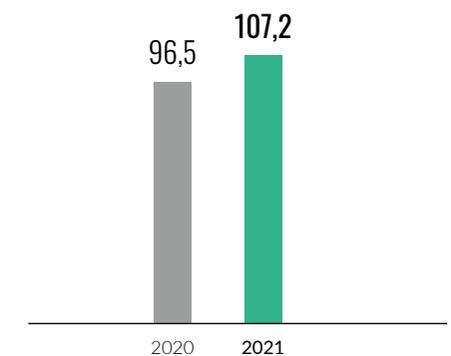
BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS

in Mio. Euro*



FFO

in Mio. Euro



* bereinigt um Einmaleffekt aus Refinanzierung von 11,5 Mio. Euro nach Steuern

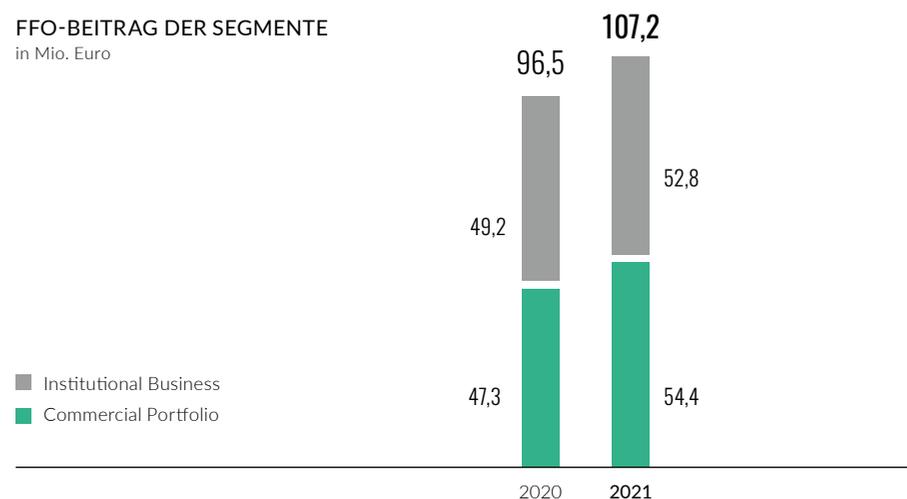
ERGEBNISBEITRAG DER SEGMENTE

Das Geschäftsmodell und somit die Berichterstattung und Steuerung der DIC basiert auf zwei Säulen: zum einen das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unser Immobilienmanagement für institutionelle Investoren zusammen.

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

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. EUR	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Nettomieteinnahmen	91,2	82,2	11%	91,2	82,2	11%			
Verkaufsergebnis	23,8	32,0	-26%	23,8	32,0	-26%			
Verwaltungsaufwand	-21,5	-19,1	13%	-4,3	-4,4	-2%	-17,2	-14,7	17%
Personalaufwand	-38,1	-30,3	26%	-7,6	-7,0	9%	-30,5	-23,3	31%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,0	0,4	>100%	3,2	0,8	>100%	-1,2	-0,4	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%				101,2	79,7	27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	6,5	11,4	-43%	1,6	0,0	>100%	4,9	11,4	-57%
Zinsergebnis	-49,7	-28,1	77%	-45,0	-24,6	83%	-4,7	-3,5	34%
Sonstige Bereinigungen*	15,6	0,3	>100%	15,3	0,3	>100%	0,3	0,0	>100%
Funds from Operations	107,2	96,5	11%	54,4	47,3	15%	52,8	49,2	7%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	131,0	128,5	2%	78,2	79,3	-1%	52,8	49,2	7%

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
 - Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 754 (Vj.: TEUR 285)
 - einmalige Refinanzierungsaufwendungen i.H.v. TEUR 14.815 (Vj.: TEUR 0)

COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Mieteinnahmen um 8% gestiegen

Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen trotz der anhaltenden Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Verkäufe des vergangenen und des laufenden Jahres aufgrund unserer Warehousing-Aktivitäten, Zukäufen und der hervorragenden Vermietungsarbeit um 8% gesteigert werden. Insgesamt erzielten wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 108,4 Mio. Euro (Vorjahr: 100,7 Mio. Euro). Die Mietsteigerungen durch Neuvermietungen, Ankäufe und Warehousing haben die Reduktion aufgrund von Verkäufen, Mietvertragsbeendigungen und Corona-bedingten Mietanpassungen mehr als kompensiert. Aufgrund der hervorragenden Arbeit unserer Vermietungsteams sind unsere annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand zum Bilanzstichtag like-for-like um 3,5% gestiegen. Die Nettomieteinnahmen stiegen um 11% auf 91,2 Mio. Euro, was unter anderem an den um 2,9 Mio. geringeren Corona-bedingten Wertberichtigungen auf unsere Mietforderungen lag (Vorjahr: 82,2 Mio. Euro)

➔ Verkaufserlöse und -gewinne auf sehr hohem Niveau

Das Verkaufsergebnis 2021 ist im Wesentlichen durch den Verkauf des von uns repositionierten Darmstädter Objekts Wilhelminenhaus in ein Ende 2020 neu aufgelegtes Vehikel des Segments Institutional Business geprägt. Daneben haben wir im Zuge der weiteren strategischen Optimierung des Portfolios Marktchancen genutzt und attraktive Verkäufe getätigt. Die Nettoerlöse aus Verkäufen betragen 139,3 Mio. Euro (Vorjahr: 116,3 Mio. Euro).

Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf 23,8 Mio. Euro (Vorjahr: 32,0 Mio. Euro). Nach einer im Vorjahr extrem hohen Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) betrug diese im Jahr 2021 rund 17% (Vorjahr: 28%).

➔ Operative Kostenquote sinkt auf 10,8%

Während sich die Verwaltungskosten im Commercial Portfolio mit 4,3 Mio. Euro auf ähnlichem Niveau im Vergleich zum Vorjahr darstellten (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro) sind die Personalkosten um 0,6 Mio. Euro wachstumsbedingt auf 7,6 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 7,0 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten zu Bruttomieteinnahmen und Beteiligungserträgen) hat sich auf 10,8% im Vergleich zum Vorjahr um 50 Basispunkte verbessert (Vorjahr: 11,3%).

➔ Zinsergebnis durch Refinanzierung beeinflusst

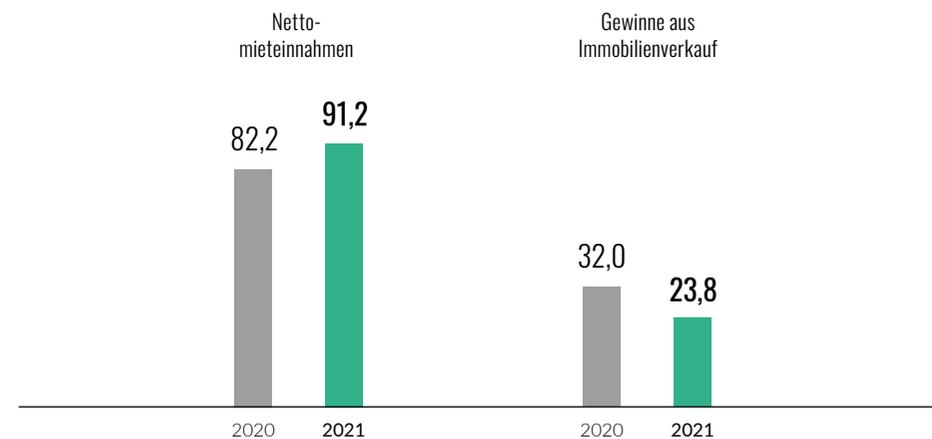
Die im Dezember des Geschäftsjahres erfolgreich durchgeführte Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios führte zu einem Einmaleffekt in Höhe von 14,8 Mio. Euro. Aufgrund der Auflage des Green Bonds über 400 Mio. Euro in der zweiten Jahreshälfte sowie der Aufnahme des Schulscheindarlehens mit ESG-Link über insgesamt 280 Mio. Euro betrug das um den Einmaleffekt aus der Refinanzierung bereinigte Zinsergebnis -30,3 Mio. Euro (2020: -24,6 Mio. Euro). Der durchschnittliche Zinssatz verringerte sich infolge der Refinanzierungsaktivitäten auf 1,8% (Vorjahr: 2,0%).

➔ Solide Beteiligungserträge

Im Geschäftsjahr weisen wir Beteiligungserträge in Höhe von 1,6 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio aus. Hierunter fallen Erträge aus Beteiligungen, die nicht dem Segment Institutional Business zuzuordnen sind, zum Beispiel die zu Beginn des Geschäftsjahrs erworbenen 25% an der Realogis Holding GmbH.

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mio. Euro



➔ **FFO-Beitrag um 15% gesteigert**

Der FFO-Beitrag des Segments hat sich um 15% bzw. 7,1 Mio. Euro auf 54,4 Mio. Euro erhöht (Vorjahr 47,3 Mio. Euro). Die höheren Mieteinnahmen konnten das wachstumsbedingt höhere Zinsergebnis mehr als kompensieren. Die FFO-Marge des Segments hat sich im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozentpunkte auf 50% verbessert (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Der FFO II, ergänzt um die Verkaufseffekte, betrug in 2021 insgesamt 131,0 Mio. Euro (Vorjahr: 128,5 Mio. Euro) und für das Segment Commercial Portfolio 78,2 Mio. Euro (Vorjahr: 79,3 Mio. Euro). In diesem Jahr haben wir bei einem höheren Verkaufsvolumen von 139,3 Mio. Euro (Vorjahr: 116,3 Mio. Euro) eine Verkaufsmarge von 17% erzielt (Vorjahr: 28%). Der Verkaufsgewinn ist mit 23,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 8,2 Mio. Euro geringer ausgefallen (Vorjahr: 32,0 Mio. Euro).

FFO-BEITRAG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Nettomieteinnahmen	91,2	82,2	11%	91,2	82,2	11%
Verkaufsergebnis	23,8	32,0	-26%	23,8	32,0	-26%
Verwaltungsaufwand	-21,5	-19,1	13%	-4,3	-4,4	-2%
Personalaufwand	-38,1	-30,3	26%	-7,6	-7,0	9%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,0	0,4	>100%	3,2	0,8	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	6,5	11,4	-43%	1,6	0	>100%
Zinsergebnis	-49,7	-28,1	77%	-45	-24,6	83%
Sonstige Bereinigungen	15,6	0,3	>100%	15,3	0,3	>100%
Funds from Operations	107,2	96,5	11%	54,4	47,3	15%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	131,0	128,5	2%	78,2	79,3	-1%

INSTITUTIONAL BUSINESS

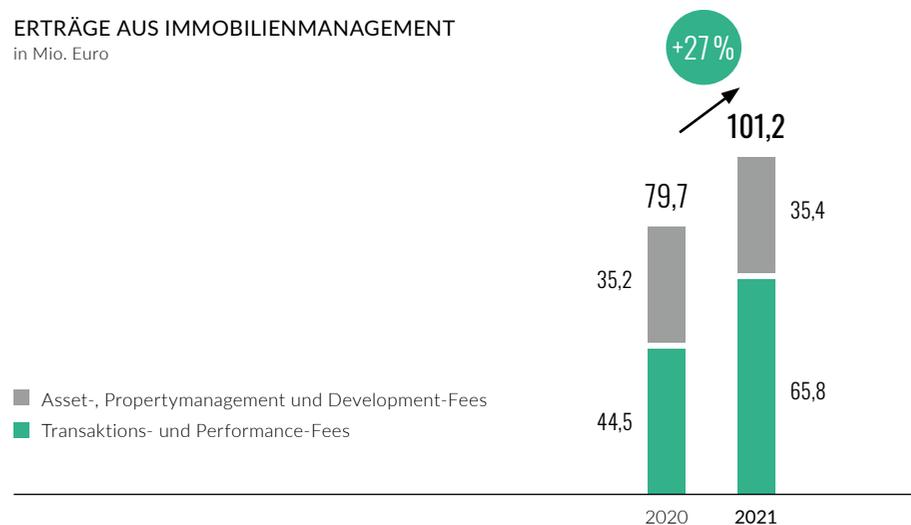
➔ **Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge um 27%**

Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 7,6 Mrd. Euro auf 9,3 Mrd. Euro gestiegen und spiegeln den Wachstumskurs des Segments wider. Die Erträge aus Immobilienmanagement haben sich demzufolge signifikant um 27% auf 101,2 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 79,7 Mio. Euro).

Unsere Warehousing-Aktivitäten haben im Geschäftsjahr zu attraktiven Transaktionsgebühren geführt. Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden Immobilien für den neu aufgelegten dritten Logistikfonds zunächst auf die eigene Bilanz genommen bevor Mitte des Jahres die Ausplatzierung erfolgte. Im Juni 2021 nahmen wir das größte Hochhaus in München, den Uptown Tower, im Rahmen des Warehousing auf die eigene Bilanz um ihn Ende des Jahres an Investoren im Rahmen eines Club Deals auszuplatzieren. Ende des Jahres erwarben wir zwei Objekte für das Startportfolio eines neuen Infrastruktur-Spezialfonds, der in der ersten Hälfte 2022 ausplatziert werden soll.

ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT

in Mio. Euro



Einschließlich der Warehousing Aktivitäten haben wir im Jahr 2021 ein Ankaufsvolumen im Segment Institutional Business von insgesamt 1,3 Mrd. Euro erzielt. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs haben wir für zwei Individualmandate jeweils ein Objekt in Frankfurt, die Hotelimmobilie Villa Kennedy sowie die Projektentwicklung Riverpark, veräußert. Im vierten Quartal haben wir ein Objekt in Bochum des DIC Office Balance III sowie ein Objekt in München aus dem DIC Office Balance V zu sehr vorteilhaften Konditionen am Markt platzieren können. Insgesamt sind die Transaktions- und Performance-Fees (Fees für An- und Verkäufe, für das Setup und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Zielrenditen durch erfolgreiches Immobilienmanagement) insbesondere aufgrund unserer Transaktions- und Strukturierungsexpertise um 48% auf 65,8 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 44,5 Mio. Euro). Die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Development blieben mit 35,4 Mio. Euro trotz geringerer Development-Fees im Vergleich zum Vorjahr stabil (Vorjahr: 35,2 Mio. Euro).

➔ Beteiligungserträge im Institutional Business mit solidem Ergebnisbeitrag

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 trugen in 2021 4,9 Mio. Euro zum Ergebnis des Segments bei (Vorjahr: 11,4 Mio. Euro). Der Vorjahreswert war im Wesentlichen durch hohe Transaktionsergebnisse geprägt.

➔ Operative Kosten spiegeln Wachstum wider

Im stark wachsenden Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten auf 47,7 Mio. Euro, einerseits bedingt durch den Erwerb der RLI zu Beginn des Geschäftsjahres und andererseits durch das gestiegene Volumen der Assets under Management im Jahresverlauf (Vorjahr: 38,0 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich einerseits durch die Integration der RLI-Teams und andererseits durch gezielte Verstärkung unserer Teams für den angestrebten Wachstumskurs auf 30,5 Mio. Euro (Vorjahr: 23,3 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management auf 17,2 Mio. Euro (Vorjahr: 14,7 Mio. Euro).

➔ Zinsergebnis steigt wachstumsbedingt

Das Zinsergebnis betrug -4,7 Mio. Euro und lag somit 1,2 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: -3,5 Mio. Euro).

➔ FFO-Beitrag um 7% über hohem Vorjahreswert

Die gestiegenen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den Anstieg des FFO-Beitrags des Segments verantwortlich, die die gestiegenen operativen Kosten sowie das leicht erhöhte Zinsergebnis überkompensierten. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 50% (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

FFO-BEITRAG DES INSTITUTIONAL BUSINESS

in Mio. Euro	Gesamt			Institutional Business		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Nettomieteinnahmen	91,2	82,2	11%			
Verkaufsergebnis	23,8	32,0	-26%			
Verwaltungsaufwand	-21,5	-19,1	13%	-17,2	-14,7	17%
Personalaufwand	-38,1	-30,3	26%	-30,5	-23,3	31%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,0	0,4	>100%	-1,2	-0,4	>100%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%	101,2	79,7	27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	6,5	11,4	-43%	4,9	11,4	-57%
Zinsergebnis	-49,7	-28,1	77%	-4,7	-3,5	34%
Sonstige Bereinigungen	15,6	0,3	>100%	0,3	0,0	>100%
Funds from Operations	107,2	96,5	11%	52,8	49,2	7%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	131,0	128,5	2%	52,8	49,2	7%

FINANZLAGE

- Weitere Erweiterung der Finanzierungsstruktur
- Green Bond in Höhe von 400 Mio. Euro und Kupon von 2,25% p.a. aufgelegt
- Schuldscheindarlehen mit ESG-Link in Höhe von 280 Mio. Euro mit durchschnittlich 1,77% p.a. begeben
- Refinanzierung von Darlehen im Volumen von 550 Mio. Euro des Commercial Portfolios senkt Durchschnittszins für alle Bankverbindlichkeiten auf 1,2% p.a.
- LtV bei 48,5%
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten sinkt auf 1,8%
- 87% der Finanzierungen sind festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert

➔ Weiterentwicklung des Finanzierungsspektrums

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 schaffen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Der Schuldscheinmarkt sowie Commercial-Paper-Programme ergänzen unsere Finanzierungsstrategie.



➔ Eintritt in den „grünen“ Kapitalmarkt

Durch die Begebung unserer ersten „grünen“ Anleihe („Green Bond“) haben wir in 2021 erstmals den „grünen“ Kapitalmarkt in unser Finanzierungsspektrum aufgenommen. Die unbesicherte und festverzinsliche grüne Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 400 Mio. Euro hat eine Laufzeit von 5 Jahren (bis September 2026). Der Kupon der Anleihe liegt bei 2,25%. Die Anleihe wurde erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern in Europa vermarktet, wo sie auf eine hohe Nachfrage traf. Der Bond war mehrfach überzeichnet, so dass wir das ursprünglich geplante Volumen um 100 Mio. Euro im Rahmen der Transaktion angehoben haben.

Daneben haben wir den ersten Schuldschein mit ESG-Link der Unternehmensgeschichte über insgesamt 280 Mio. Euro im Geschäftsjahr begeben. Die gewichtete jährliche Durchschnittsverzinsung liegt bei 1,77%, die durchschnittliche Laufzeit bei 3,4 Jahren. Durch den ESG-Link des Schuldscheindarlehens kann sich der Zinssatz der verschiedenen Tranchen um 5 Basispunkte verändern. Ausschlaggebend ist dabei der Green-Building-Anteil im Bestandportfolio (Commercial Portfolio).

Ende des Geschäftsjahres haben wir die vorzeitige Refinanzierung von Darlehen mit einem Volumen von rund 550 Mio. Euro des Commercial Portfolios mit einer Laufzeit von sieben Jahren abgeschlossen. 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.

Im Commercial Portfolio haben wir 2021 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 2.060 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 528 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

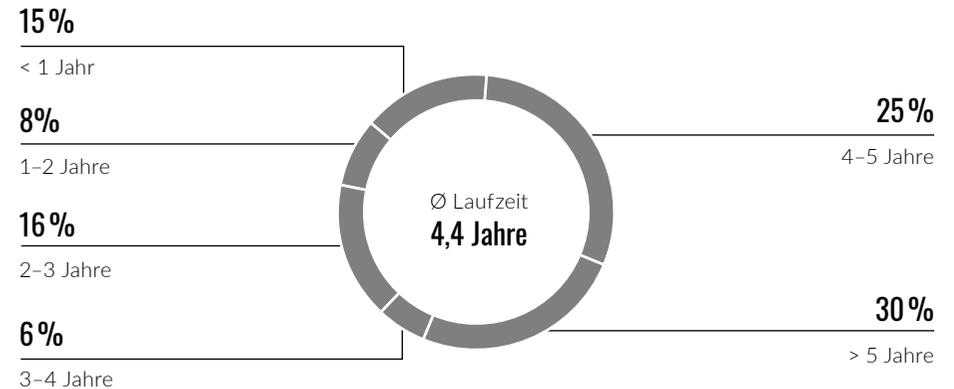
FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2021

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	725
Rückführung Darlehen und Schuldscheindarlehen	655
Einzahlung Anleihe/Schuldscheindarlehen	680

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2021 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 2.207,4 Mio. Euro um 733,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (46%) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (33%) und Schuldscheindarlehen (21%). Über alle Segmente wurden 2021 Darlehensrückführungen in Höhe von 982,1 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rund 79,5 Mio. Euro.

LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2021



➔ Restlaufzeiten auf 4,4 Jahre gestiegen

Insgesamt haben wir die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden erhöht. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten (ohne Warehousing) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Jahre auf 4,4 Jahre per Ende Dezember 2021. Rund 85% aller Finanzierungen sind mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

Um unserem dynamischen und von Schnelligkeit lebenden Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir in 2019 ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem wir bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig abrufen können. Zum Bilanzstichtag hatten wir von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Daneben haben wir nach wie vor eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. Euro bei einer deutschen Großbank. Diese ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar und derzeit mit 1,2 Mio. Euro in Anspruch genommen.

LOAN TO VALUE (LTV)

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Vermögenswerte		
Marktwert Immobilien gesamt	2.222.211	2.000.019
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	239.228	152.155
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	177.892
Dienstleistungsverträge	64.531	37.604
Buchwert Ausleihungen/ Forderungen nahestehende Unternehmen	119.388	145.434
Marktwert Vermögen (Value)	2.835.601	2.513.104
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	1.030.575	1.114.476
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	115.733	33.431
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5 - Objekte	39.266	0
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	17.470	16.187
Unternehmensanleihen	719.080	326.494
abzgl. Kassenbestand/ Bankguthaben	- 546.911	- 371.404
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	1.375.213	1.119.184
LTV**	48,5%	44,5%
Adjusted LTV**	41,1%	39,2%

* enthält Anteile assoziierte Unternehmen, Beteiligungen und Beteiligungen unter IFRS 5

** bereinigt um Warehousing

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 87% ist die große Mehrheit der Finanzschulden festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 13% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➔ **Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten sinkt auf 1,8%**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten (ohne Warehousing) hat sich zum 31. Dezember 2021 auf 1,8% verringert (Vorjahr: 2,0%).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu bereinigtem Zinsergebnis) ist mit 473% im Jahr 2021 auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 557%).

➔ **LtV bei soliden 48,5%**

Insbesondere aufgrund unserer Investitionen in das Wachstum des Commercial Portfolios ist der LtV auf 48,5% gestiegen (Vorjahr: 44,5%). Der Adjusted LtV beträgt 41,1% und ist somit 190 Basispunkte über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 39,2%).

➔ **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 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 vereinbart:

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaleinstandungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaleinstand) 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 190 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 war 2021 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2021 betrug die freie Liquidität 546,4 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 58,5 Mio. Euro zur Verfügung.

➔ Cashflow durch Investitionen und Finanzierungen geprägt

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen geprägt durch die hohen Investitionen und Finanzierungstätigkeiten sowohl hinsichtlich der Aufnahme als auch der Rückzahlung von Verbindlichkeiten. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit hat den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit weit überkompensiert und stellt eine solide Basis für das weitere Wachstum in beiden Segmenten dar. Insgesamt ist ein Mittelzufluss von 172,3 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr: 20,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 43,4 Mio. Euro (Vorjahr: 64,7 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist einerseits auf zum Jahresende nicht zahlungswirksam vereinnahmte Fees und höherer Steuerzahlungen, insbesondere anrechenbare Kapitalertragsteuern, zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit demonstriert eindrucksvoll unsere Wachstumsstrategie. Mit -296,9 Mio. Euro (Vorjahr: -168,9 Mio. Euro) haben sich die Auszahlungen für neue Objekte fast verdoppelt. Zusätzlich haben wir Investitionen in unsere Bestandsimmobilien in Höhe von -16,9 Mio. Euro (Vorjahr: -17,7 Mio. Euro) getätigt. In Summe -391,3 Mio. Euro (Vorjahr: +1,9 Mio. Euro) wurde für weiteres Wachstum insbesondere im Rahmen des Warehousing investiert, wie z.B. den Erwerb des Uptown Towers in München, sowie der

Geschäftserweiterung im Zuge des Erwerbs der RLI. Den Auszahlungen standen vor allem Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 130,7 Mio. Euro (Vorjahr: 116,3 Mio. Euro) gegenüber. Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -567,1 Mio. Euro aus (2020: -73,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2021 durch die Begebung unseres Green Bonds (+400,0 Mio. Euro) sowie der Begebung des ESG-linked Schuldscheindarlehens (+280,0 Mio. Euro) geprägt. Den Einzahlungen aus Darlehen von +725,4 Mio. Euro (Vorjahr: +188,1 Mio. Euro) standen Rückzahlungen in Höhe von -649,8 Mio. Euro (Vorjahr: -230,1 Mio. Euro) insbesondere im Zusammenhang mit der Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios, entgegen. Für die Bedienung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 37,4 Mio. Euro (Vorjahr: 36,0 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgezahlt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten mit 696,0 Mio. Euro positiv (Vorjahr: +26,3 Mio. Euro) und gibt uns weiteres Potential für zukünftige Investitionen.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 175,5 Mio. Euro auf 546,9 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	2021	2020
Konzernergebnis	58,4	73,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,4	67,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-567,1	-73,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	696,0	26,3
Zahlungswirksame Veränderungen	172,3	20,2
Erwerbsbedingter Zugang	3,2	0,0
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	546,9	371,4

VERMÖGENSLAGE

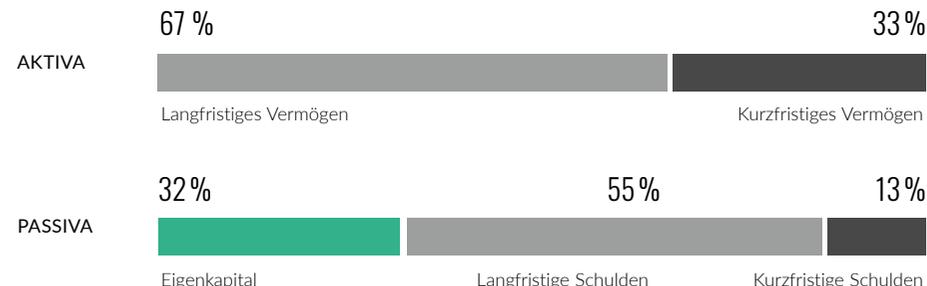
- 10% Wachstum des Immobilienvermögens auf 1.756,7 Mio. Euro
- Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 4,0% zeigt die Wertschöpfung im Rahmen unseres 360-Grad-Geschäftsmodells
- NAV auf 1.509,8 Mio. Euro erhöht (+7%)
- Gestiegener Wert des Segments Institutional Business lässt Adjusted NAV bei um 1,3 Mio. höherer Aktienanzahl auf 25,00 Euro je Aktie steigen (+13%)
- Hohe Akzeptanz der Aktiendividende zeigt Anlegervertrauen (>40%)
- Bilanzielles Eigenkapital um 25,5 Mio. Euro gestiegen (+2%)

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen durch die Ankäufe von weiteren Objekten für das Commercial Portfolio, sowie unsere Warehousing-Aktivitäten beeinflusst. Aufgrund der Ankäufe stieg das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio um 10 % auf 1.756,7 Mio. Euro. Unser Warehousing – der Ankauf von Immobilien zunächst auf die eigene Bilanz zur späteren Ausplatzierung an neue Vehikel des Institutional Business – hat zusätzlich für die Erhöhung des kurzfristigen Vermögens und somit der Bilanzsumme beigetragen. Der Ankauf des Uptown Towers in München im Juni des Geschäftsjahres mit der zum Jahresende erfolgreichen Ausplatzierung an einen Großteil der Endinvestoren zeigte erneut die Umsetzungsstärke unseres 360-Grad-Geschäftsmodells. Die nahezu vollständige Ausplatzierung wird bis Ende des ersten Quartals 2022 erfolgt sein. Darüber hinaus hat die Eigenkapitalstärkung durch die Aktiendividende im April des Geschäftsjahrs die Vermögenslage positiv beeinflusst. Der Net Asset Value (NAV) erhöhte sich erneut im Vergleich zum Vorjahr um 7% auf 1.509,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.409,9 Mio. Euro). Der um den Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business angepasste Adjusted Net Asset Value (Adjusted NAV) lag zum Jahresende 2021 bei 2.046,5 Mio. Euro (25,00 Euro je Aktie bei 81.861 Tausend Aktien) (Vorjahr: 1.776,4 Mio. Euro bzw. 22,04 Euro je Aktie bei 80.587 Tausend Aktien).

➔ 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

BILANZSTRUKTUR



einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests waren 2021 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

➔ Bilanzsumme durch Wachstum um 28% erhöht

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2021 mit 3.493,7 Mio. Euro um 769,5 Mio. Euro (28%) höher als zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2021 einen Buchwert von 1.756,7 Mio. Euro gegenüber 1.600,0 Mio. Euro im Vorjahr. Die Zugänge durch Ankäufe haben die Verkäufe und Abschreibungen überkompensiert, was unseren Wachstumskurs widerspiegelt.

Aufgrund des Erwerbs von RLI Anfang des Geschäftsjahres hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert auf 190,2 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 177,9 Mio. Euro). Neben dem Geschäfts- und Firmenwert haben sich die immateriellen Vermögenswerte aufgrund des RLI-Erwerbs im Vergleich zum Vorjahr um 26,6 Mio. Euro auf 44,4 Mio. Euro erhöht.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind mit 66,9 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 66,7 Mio. Euro). Während der Erwerb von 25% der Realogis Holding GmbH im Rahmen der RLI-Transaktion sowie die Ergebnisabrenzungen die Anteile an assoziierten Unternehmen erhöhten, wirkten die transaktionsbedingten Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen (insbesondere aus dem DIC Office Balance I) gegenläufig. Insbesondere durch im Rahmen einer Umstrukturierung und der damit verbundenen Umklassifizierung von Ausleihungen in Beteiligungen sind die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen um 27,3 Mio. Euro auf 99,5 Mio. Euro zurückgegangen. Neben dieser

Umklassifizierung ist der Erwerb von Aktien an der VIB Vermögen AG in einem Volumen von rund 45 Mio. Euro bis zum Bilanzstichtag für die Erhöhung der Bilanzposition Beteiligungen um insgesamt 88,1 Mio. Euro auf 141,4 Mio. Euro weitestgehend verantwortlich (Vorjahr 53,3 Mio. Euro). Insgesamt hat sich das langfristige Vermögen im Vergleich zum Vorjahr um 259,1 Mio. Euro bzw. 12% auf 2.342,9 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 2.083,8 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 510,4 Mio. Euro bzw. 80 % auf 1.150,7 Mio. Euro erhöht. Aufgrund unserer Warehousing-Aktivitäten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Uptown Tower in München, sind einerseits die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 112,6 Mio. Euro und andererseits die sonstigen Forderungen um 211,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Im Rahmen des ersten Closings der Ausplazierung zum Jahresende ist der Kaufpreis unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Das zweite Closing der nahezu vollständigen restlichen Anteile am Uptown Tower, die unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen sind, sowie der Kaufpreiseingang des ersten Closings werden im ersten Quartal 2022 erwartet. Der Anstieg der flüssigen Mittel um 175,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr, ist im Wesentlichen auf die Aufnahme des Green Bonds sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link zurückzuführen, denen Mittelabflüsse aus Investitionen in unsere Assets unter Management entgegenstehen.

➔ Eigenkapital steigt aufgrund gutem Konzernergebnis

Das Eigenkapital ist aufgrund des (trotz des Einmaleffekts in Höhe von 14,8 Mio. Euro aus der Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios) guten Konzernjahresüberschusses in Höhe von 58,4 Mio. Euro von 1.108,4 Mio. Euro um 25,6 Mio. Euro auf 1.134,0 Mio. Euro gestiegen (+2%). Die in 2021 ausgeschüttete Dividende betrug 56,4 Mio. Euro, wovon 37,4 Mio. Euro bar an die Aktionäre ausgezahlt wurden. Im Rahmen der freiwilligen Sachdividende (Aktiendividende) wurde das gezeichnete Kapital insgesamt um 1,3 Mio. Euro und die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten um 17,5 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist aufgrund der wachstumsbedingt signifikant gestiegenen Bilanzsumme von 40,7% auf 32,5% zurückgegangen. Ebenso hat sich der Verschuldungsgrad (LTV) wachstumsbedingt auf 48,5% erhöht (Vorjahr: 44,5%).

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	3.493,7	2.724,2
Langfristiges Vermögen	2.342,9	2.083,8
Kurzfristiges Vermögen	1.150,8	640,4
Eigenkapital	1.134,0	1.108,4
Langfristige Finanzschulden	1.872,9	1.441,0
Kurzfristige Finanzschulden	295,2	33,4
Sonstige Verbindlichkeiten	191,6	141,4
Summe Schulden	2.359,7	1.615,8
Bilanzielles Eigenkapital	32,5%	40,7%
Loan-to-value*	48,5%	44,5%
Adjusted Loan-to-value*	41,1%	39,2%
NAV	1.509,8	1.409,9
Adjusted NAV	2.046,5	1.776,4

* 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.

➔ Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 4,0 %

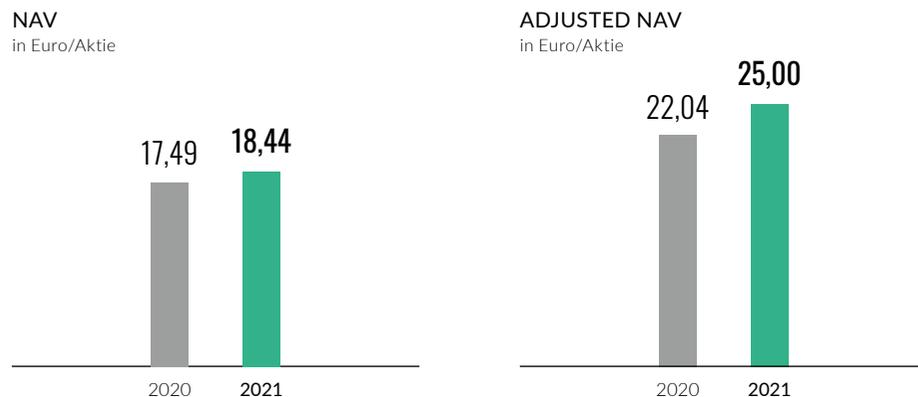
Der Bewertungseffekt bereinigt um An- und Verkäufe beläuft sich im Commercial Portfolio auf 4,0% (Vorjahr: 3,4%). Dies unterstreicht erneut die Wertschaffung unserer Immobilienplattform im Rahmen unseres 360-Grad-Geschäftsmodells.

➔ Adjusted Net Asset Value steigt auf 25,00 Euro je Aktie

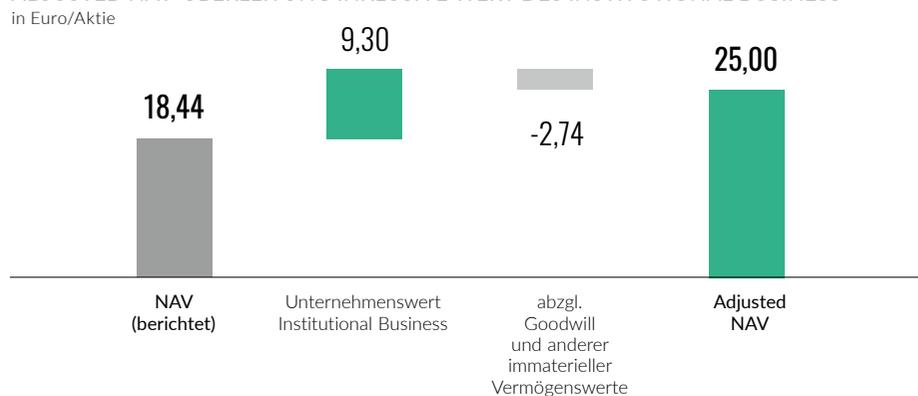
Die Kennzahl NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2021 1.509,8 Mio. Euro. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert im NAV reflektiert. Aus diesem Grund wird der NAV um diesen Wertbeitrag ergänzt. Zum Bi-

lanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 2.046,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1.776,4 Mio. Euro). Das erfolgreiche Wachstum unserer integrierten Immobilienplattform einschließlich der erfolgreichen Warehousingaktivitäten sowie unser strategischer Ausbau der Asset Klasse Logistik einschließlich des Erwerbs der RLI Anfang des Geschäftsjahres hat auch zu einer Erhöhung des Wertes des Segments Institutional Business von 563,0 Mio. Euro um 35% auf 762,0 Mio. Euro geführt.

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Sachdividende durchgeführten Kapitalerhöhung in 2021 hat sich die Anzahl der Aktien um 1.274.135 Aktien auf 81.861.163 Aktien erhöht. Je Aktie betrug der NAV 18,44 Euro, nach 17,49 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 25,00 Euro (Vorjahr: 22,04 Euro).



ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS



NET ASSET VALUE

in Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Buchwert der Immobilien	1.756,7	1.600,0
Wertdifferenz zum Zeitwert	375,1	306,0
Marktwert Bestandsportfolio	2.131,8	1.906,1
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	90,4	94,0
Marktwert der Immobilien	2.222,2	2.000,0
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	66,9	66,7
Marktwerte Beteiligungen	66,9	66,7
+/- Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	1.253,6	719,5
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	-37,0	-83,8
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-2.168,1	-1.474,4
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-39,3	0,0
Minderheitenanteile	-13,4	-14,8
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	224,9	196,7
Net Asset Value (NAV)	1.509,8	1.409,9
Anzahl Aktien (Tsd.)	81.861	80.587
NAV pro Aktie in Euro	18,44	17,49

* Anpassung um latente Steuern (TEUR +12.281 Vj; TEUR +5.009), Finanzinstrumente (TEUR +1.849; Vj: TEUR +5.129) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -51.102; Vj: TEUR -93.965)

WEITERE ANGABEN

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2021 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, bilanzielle Sachverhaltensgestaltungen 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 langfristig engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bezug zu den Fokusthemen ESG und Digitalisierung

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.

DYNAMIC PERFORMANCE IM HR-BEREICH

Zuverlässigkeit, Schnelligkeit, Kreativität – das sind unsere Werte, die wir mit dynamic performance in unserem Unternehmen leben, um jeden Tag neue Höchstleistungen zu erreichen und uns gegenseitig zu motivieren. Dies funktioniert nur mit Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die diese Werte verinnerlicht haben und in einer gemeinsamen Zusammenarbeit täglich zeigen.

Der HR-Bereich („Human Resources“) hat im Geschäftsjahr 2021 seine Prozesse neu gestaltet und den notwendigen Wandel im Unternehmen angesichts neuer Herausforderungen zur Gewinnung der Talente von morgen stark vorangetrieben.

Mit Schaffung der Position **Head of People and Culture** rücken wir unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen noch stärker in den Fokus. Es geht nicht mehr nur um rein operative HR-Verwaltung, sondern verstärkt um die strategischen Themen rund um die Mitarbeiterbindung, -zufriedenheit und die Förderung einer positiven Unternehmenskultur. Der Head of People and Culture nimmt Eindrücke der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus dem Unternehmen auf und setzt neue Maßnahmen zielgerichtet um.

Highlights 2021



DIC hilft im
Hochwasser-
gebiet
im Ahrtal

SOCIAL IMPACT DAY

Am 19. November 2021 machten sich insgesamt 22 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auf den Weg ins Ahrtal, um einen ganzen Tag gemeinsam Menschen zu helfen, die durch die Flutkatastrophe in Not geraten sind. Die Aufgabe für das DIC-Team war es, beim Entkernen eines ehemaligen Hotelbetriebs zu helfen, der stark von der Hochwasserkatastrophe betroffen war. Die DIC-Mitarbeiter und -Mitarbeiterinnen befreiten das Haus komplett von Restschutt und -möbeln sowie Putz und Fliesen und leisteten somit einen gemeinnützigen Beitrag zum Wiederaufbau direkt vor Ort.



VIRTUELLER GESUNDHEITSTAG:

In Zusammenarbeit mit einer gesetzlichen Krankenkasse hat die DIC Ende des Jahres 2021 zwei virtuelle Angebote organisiert, die sich mit dem Thema Achtsamkeit und Stresssituationen auseinandersetzen: ein Webinar zum Thema Wohlbefinden und Konzentrationsfähigkeit und eine digitale Stress-typbestimmung mit Tipps für den Arbeitsalltag.

IMPFANGEBOT für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen:

An drei Terminen im Jahresverlauf konnten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der DIC sich in der Frankfurter Zentrale über die Betriebsärztin mit den Covid-19-Impfstoffen von Johnson & Johnson, Moderna und Biontech impfen lassen. Das Angebot umfasste Erst-, Zweit- und Boosterimpfungen und galt in Teilen auch für Angehörige. DIC hat außerdem die bundesweite Impfkampagne #ZusammenGegenCorona in den sozialen Netzwerken unterstützt und dafür wie viele andere renommierte Unternehmen die eigene Marke und den eigenen Claim zur Verfügung gestellt.



Durch veränderte Anforderungen an den Personalbereich wurden die bestehenden Personalreferententätigkeiten überarbeitet und in Experten- und Generalistentätigkeiten aufgeteilt. Mit der Schaffung zweier neuer Expertenstellen im Recruiting und im HR-Controlling haben wir uns zukunftsweisend aufgestellt.

Recruiting: Fokus auf Talente von morgen

Das Recruiting ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden: Befördert durch den Megatrend demografischer Wandel herrscht ein Kandidatenmarkt, bei dem sich jedes Unternehmen in einen anspruchsvollen Wettbewerb um die besten Talente begeben muss. Daher haben wir einen dezidierten Recruiter implementiert, der die gesamte DIC-Unternehmensgruppe betreut und somit vollumfängliches Know-How über alle aktuellen Vakanzen, moderne Recruitingkanäle und Hochschulmarketingevents mitbringt. In 2021 haben wir an der EBS Business School am Immobilienkongress teilgenommen und waren mit Kollegen und Kolleginnen aus unterschiedlichen Fachbereichen auf dem Expo Real Career Day vertreten. Hier konnten wir uns der Studierendengeneration vorstellen und Praktika, Werkstudententätigkeiten sowie Einstiegspositionen anbieten. Weiterhin haben wir neben einer Kooperation mit der studentischen Initiative „Students meet Real Estate“ drei Stipendien an Studierende der Frankfurt School of Applied Science vergeben, die wir nicht nur finanziell fördern, sondern darüber hinaus mit fachlicher Unterstützung begleiten werden.

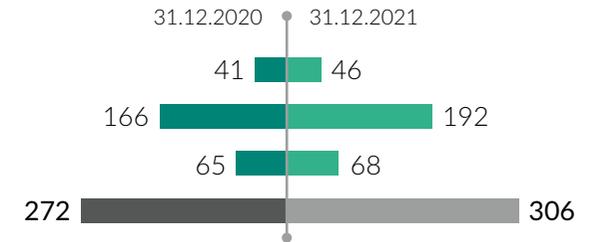
Zahlen, Daten, Fakten

Um zielgenauer und bedarfsgerechter agieren zu können, haben wir die Funktion HR-Controlling geschaffen. Hier werden Reportings sowie Ad-hoc-Auswertungen und Statistiken erstellt. Weiterhin werden durch die Nutzung eines vollumfänglichen HR-Systems bestehende Prozesse digitalisiert und somit beschleunigt.

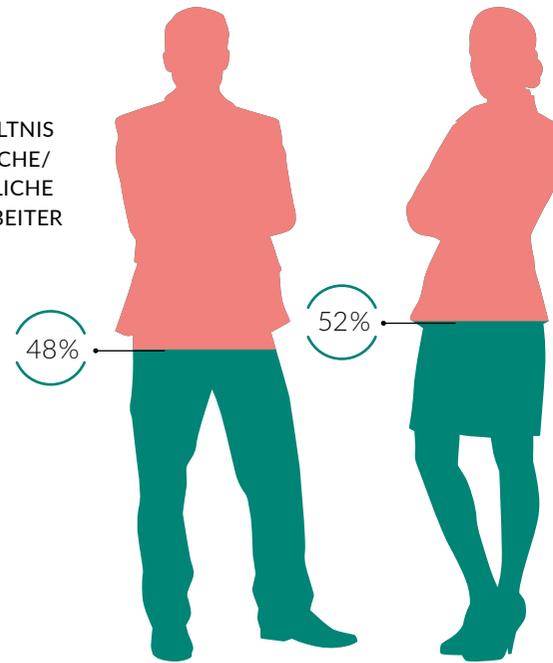
Durch die Schaffung der Expertenstellen können die Personalgeneralisten stärker in der Betreuung ihrer Fachbereiche aktiv werden.

Die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen stieg zum Jahresende 2021 auf 306 Personen an (31. Dezember 2020: 272). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Portfoliomanagement bei 46, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 192 und im Bereich Administration bei 68. Der Anstieg ist neben der Übernahme von RLI zu Jahresbeginn auch auf das laufende Wachstum des Asset- und Propertymanagements zurückzuführen. Durch die neuen Kollegen und Kolleginnen hat die DIC ihre Kompetenzen im stark wachsenden Logistikmarkt weiter verstärkt.

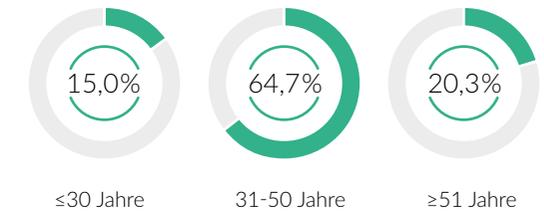
Die Fluktuationsrate ist durch die Corona-Pandemie branchenunabhängig gestiegen. Bei der DIC-Unternehmensgruppe ist sie im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken auf 18,3%. Die langfristige Bindung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen steht im Fokus der HR-Arbeit, sodass eine weitere Verbesserung auch hier angestrebt wird.



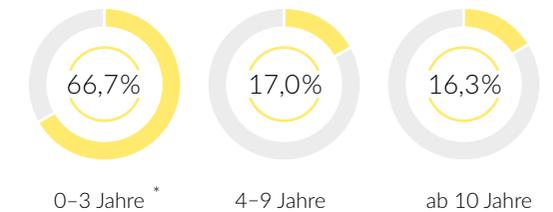
**VERHÄLTNISS
WEIBLICHE/
MÄNNLICHE
MITARBEITER**



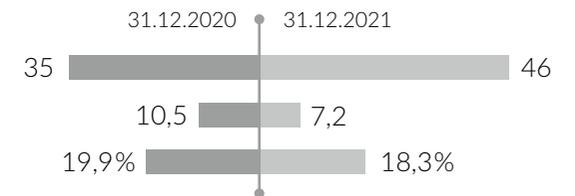
ALTERSSTRUKTUR



BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT



ANZAHL MITARBEITER IN TEILZEIT
ABWESENHEITSTAGE
Ø je Mitarbeiter
FLUKTUATIONSRATE



* GEG-Mitarbeiter seit Juni 2019, RLI-Mitarbeiter seit Januar 2021 in der DIC-Gruppe

Dynamisches 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 2021 wurde zudem ein steuerfreier einmaliger Corona-Bonus an alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gezahlt. So wurden im Jahr 2021 in Summe 33,8 Mio. Euro für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 2,8 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 8,3%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,5 Mio. Euro.

Des Weiteren hat der Vorstand ein konzernweites Mitarbeiterbeteiligungsprogramm ins Leben gerufen, sodass ab Januar 2022 jedem Mitarbeiter eine zusätzliche aktienbasierte Gehaltskomponente mit langfristiger Anreizsetzung zur Verfügung steht. Hierfür kauft die DIC Asset AG jedes Jahr eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und lässt sie von einem Treuhänder verwalten. Die Auszahlung erfolgt nach einem vierjährigen Verbleib im Unternehmen und entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

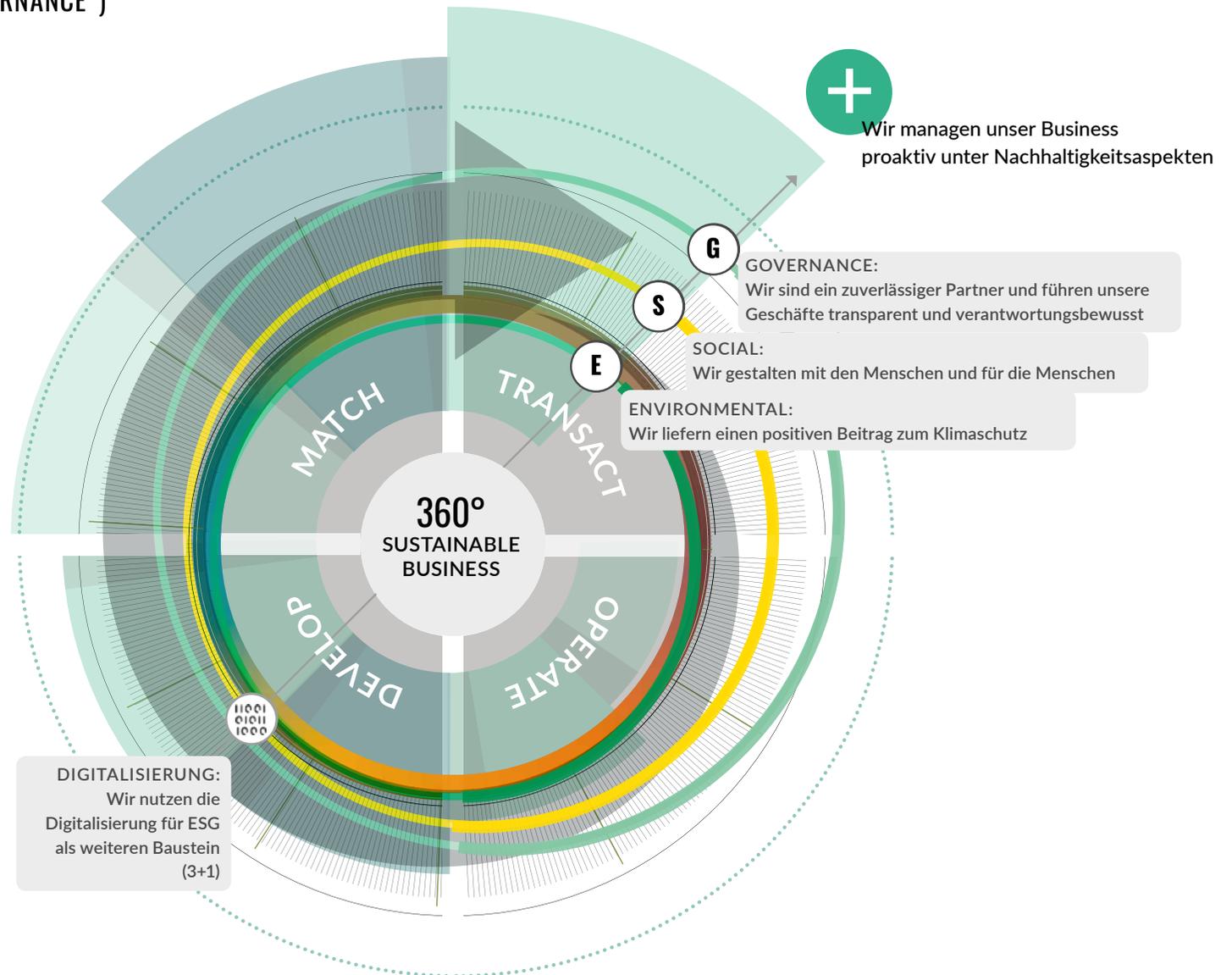
Diversität fördern und leben

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften fördert die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2021 waren 52% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Im Jahr 2021 arbeiteten insgesamt 46 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (15%) in Teilzeit, 2020 waren es 35 (13%). Zum Jahresende 2021 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus 11 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, die wir in diesem Jahr erweitert und aktualisiert haben, definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem 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.

ESG („ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE“) UND DIGITALISIERUNG

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen hat sich die DIC Asset AG einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. ESG („Environmental, Social, Governance“) ist grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und unserer Geschäftsaktivitäten. Im Jahr 2021 haben wir unsere ESG-Strategie neu formuliert. Wir haben unter dem Claim „Know how and know why“ vier klare Überzeugungen zu E, S, G und Digitalisierung definiert, die eng mit unserem 360-Grad-Managementansatz verknüpft sind. Wir managen unser Business proaktiv unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, eng verzahnt mit unserer Digital- und IT-Strategie.



ESG-STRATEGIE: „Know how and know why“

Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz:

Wir wollen unseren aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors leisten. Die Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie die Senkung der Umweltbelastungen und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität – sowohl für die eigene Geschäftstätigkeit, unseren eigenen Immobilienbestand als auch für die für Dritte betreuten Immobilien.

Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen:

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung sicherzustellen. Die Zusammenarbeit soll geprägt sein von Motivation, Vielfältigkeit sowie von unternehmerischem Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Als Immobilienmanager und Spezialist für Gewerbeimmobilien haben wir die heutigen und zukünftigen Stakeholder-Interessen und gesellschaftlichen Herausforderungen zukunftsgerichtet im Blick. Als Mitglied der Gesellschaft (Corporate Citizen) engagieren wir uns gemeinnützig sowie aktiv in der Branche.

Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst:

Wir messen der Corporate Governance im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Wir verpflichten uns zur Wahrung der Grundsätze der Ethik und Integrität im Unternehmen, der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner selbstverordneter Wertvorstellungen. Unserem Anspruch folgend wollen wir mehr Transparenz schaffen und ESG in alle Organisationsebenen konsequent und vernetzt integrieren.

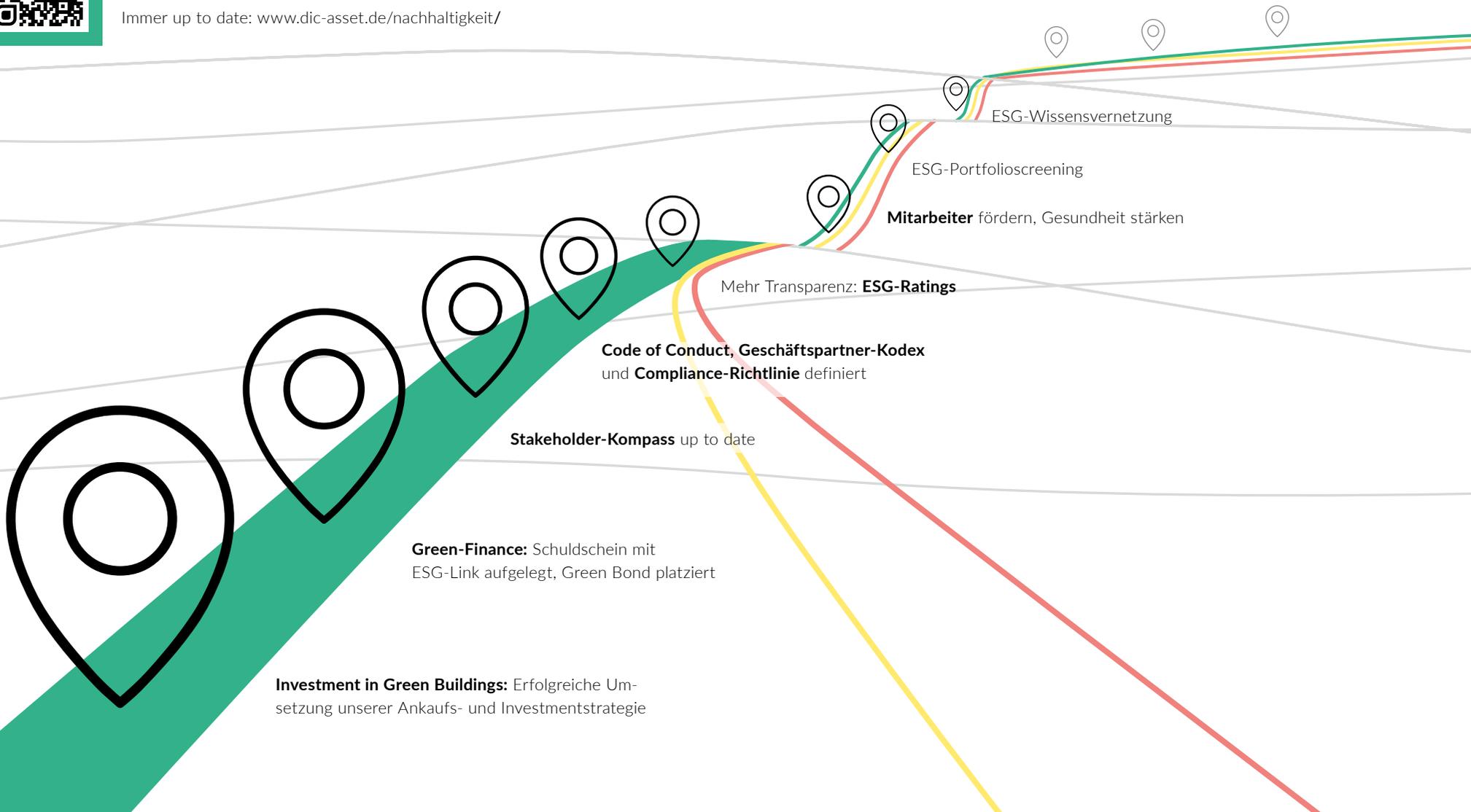
Wir nutzen die Digitalisierung für ESG:

Wir wollen digitale Tools für unsere Managementprozesse nutzen und unser Geschäftsmodell weiterentwickeln, um neue digitale Services und Produkte anzubieten, die Mehrwerte für unsere Investoren, für unsere Mieter und für unsere Immobilien bieten, z.B. durch Nutzung effizienter Datenstrukturen zur Steuerung und Optimierung von Energieverbräuchen, Emissionen und Ressourcen.

ESG – die Reise geht weiter



Wir konkretisieren und erweitern laufend
Maßnahmen aus dem Tagesgeschäft heraus.
Immer up to date: www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/



Nachhaltigkeitsberichterstattung und ESG-Kommunikation über digitale Kanäle

Der Nachhaltigkeitsbericht ist unser langjähriges Instrument, um regelmäßig über unseren Status Quo und die Fortschritte zum Thema im Unternehmen und bei unserer Geschäftstätigkeit zu berichten. Der im Juni 2021 erschienene Nachhaltigkeitsbericht präsentiert, was die DIC seit der ersten Veröffentlichung vor zehn Jahren bereits geleistet hat und stellt darüber hinaus die ESG-Strategie und die dynamische ESG-Roadmap der DIC für die nächsten Jahre vor.

Die Berichterstattung orientiert sich an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen (EPRA sBPR; European Public Real Estate Association Sustainability Best Practice Recommendations). Der Nachhaltigkeitsbericht bildet eine wichtige Informationsgrundlage für die Teilnahme an relevanten ESG-Ratings und das Reporting an unsere Investoren.

Mit Blick auf die Wichtigkeit und die Dynamik des Themas sehen wir es als notwendig an, unsere ESG-Kommunikation unterjährig zu intensivieren: So berichten wir seit Mitte 2021 kontinuierlich auf unserer neu gestalteten Nachhaltigkeits-Webseite, auch außerhalb der Berichtszeitpunkte und damit tagesaktuell. Die Webseite präsentiert aktuelle News speziell zu Nachhaltigkeits- und ESG-Themen und ist konzipiert als erster Anlaufpunkt für häufig gestellte Fragen (z.B. zum regulatorischen Rahmen) und bietet viele weitere Ressourcen zum Download an (z.B. die DIC-Richtlinien oder das Green Bond Framework der DIC-Gruppe).

Für die unternehmensinterne Kommunikation und das Wissensmanagement haben wir 2021 den DIC Office Hub gelauncht: ein gemeinsamer Ort, an dem alle Mitarbeiter schnell und unkompliziert Zugriff auf Aktuelles und Grundsätzliches sowie Vorlagen, Prozessbeschreibungen und Richtlinien haben. Dieses Portal wollen wir neben der Weiterbildung der Mitarbeiter zukünftig verstärkt als Tool zur Wissensvernetzung und zum Wissenstransfer zu ESG-relevanten Themen nutzen.

Dynamische ESG-Roadmap der DIC und Highlights des Geschäftsjahrs 2021

Dynamische ESG-Roadmap	Highlights des Geschäftsjahrs 2021	Querverweise
Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios und Investment in Green Buildings (Schuldschein mit ESG-Link) ■ Green Bond 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Finanzlage (S. 87) ■ Investor Relations und Kapitalmarkt (S. 20) ■ S. 107
Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen	<p>UNSERE MITARBEITER UND MITARBEITERINNEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Virtueller Gesundheitstag ■ Impfangebot für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ■ Konzernweites Mitarbeiterbeteiligungsprogramm <p>UNSER ENGAGEMENT ALS CORPORATE CITIZEN UND IN DER BRANCHE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Social Impact Day ■ Erweiterung Branchenengagement – seit 2021 Mitglied des ECORE – ESG Circle of Real Estate 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dynamic Performance im HR-Bereich (S. 96)
Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nachhaltigkeitsberichterstattung und ESG-Kommunikation über digitale Kanäle (intern/extern) ■ Neue ESG-Organisation – Installation Head of Sustainability, ESG-Komitee und wichtige Schnittstellen ■ Corporate Governance: Werte & Compliance – Code of Conduct und Richtlinien für unser tägliches Handeln ■ ESG-Ratings ■ Wesentlichkeitsanalyse mit Stakeholderbefragung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erklärung zur Unternehmensführung (S. 142) ■ S. 105
Wir nutzen die Digitalisierung für ESG	<ul style="list-style-type: none"> ■ Digitalisierung von internen Prozessen (z.B. im Ankauf) ■ DIC Data Hub: Harmonisierung und Standardisierung von Datenquellen 	

NEUE ESG-ORGANISATION //

Ernennung Head of Sustainability, ESG-Komitee und neue Position Head of People and Culture geschaffen

Zu Beginn des Jahres 2021 wurde die neu geschaffene **Position Head of Sustainability** zur konzernweiten Intensivierung der ESG-Aktivitäten und zur Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften besetzt. Mitte 2021 wurde das **ESG-Komitee** etabliert, dem die Vorstandsvorsitzende, der Head of Sustainability sowie Führungskräfte angehören, um wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie und der -Ziele zu verabschieden und ESG-Maßnahmen zu initiieren. Mit der im zweiten Quartal 2021 geschaffenen **Position Head of People and Culture** stärkt die DIC weiterhin den Aufbau einer starken Unternehmenskultur sowie strategische Personalthemen und folgt ihrer klaren Überzeugung „Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen“ mit klarem Fokus auf die eigenen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

Weitere Details befinden sich im Abschnitt „Unternehmenssteuerung“ ab Seite 104 in diesem Bericht.

MITGLIEDSCHAFTEN, SPENDEN UND SPONSORING //

Die DIC Asset AG zahlt laufende Mitgliedsbeiträge an eine Reihe von Branchen- und Fachverbänden. Der Aufwand für die Verbandsmitgliedschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug rund 119 TEUR (Vorjahr: rund 152 TEUR).

Spenden für wohltätige Zwecke, Sponsoring und sonstige Ausgaben im Kontext „Corporate Citizenship“ beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 22 TEUR (Vorjahr: rund 5 TEUR).

Einzelaufstellungen zu Mitgliedschaften, Spenden und Sponsoring sind im ESG-Download-Center auf der DIC-Website zu finden unter: <https://www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/esg-ressourcen/>

CORPORATE GOVERNANCE //

Werte & Compliance: Code of Conduct und Richtlinien für unser tägliches Handeln

Zum Jahresende 2021 hat die DIC Asset AG ihren Wertekodex in weiteren Richtlinien formuliert, die auf der Website dauerhaft öffentlich zur Verfügung gestellt wurden. Die Richtlinien sind der Leitfaden unseres täglichen Handelns und in ihrer Gesamtheit von allen Beschäftigten der DIC zu beachten.

Code of Conduct

Der Code of Conduct ist unser Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen unserer Organisation. Er bildet die Grundlage für unsere unternehmensinternen Richtlinien und ist verpflichtend für alle Mitarbeiter. Unser Code of Conduct verdeutlicht, wofür wir als DIC-Unternehmensgruppe stehen und welche Werte wir leben.

Geschäftspartnerkodex

Unser Leitmotiv „Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen“ können wir nur dann glaubwürdig leben, wenn unsere Geschäftspartner die gleichen hohen rechtlichen und ethischen Standards haben und diese innerhalb der gesamten Lieferkette verankert sind. Der Geschäftspartnerkodex spiegelt die Regelungen, die das Fundament einer jeder Zusammenarbeit, welche die DIC mit Dritten eingeht, wider.

Grundsatzerklärung zu Menschenrechten

Wir achten die Menschenrechten in unserem Unternehmen und in jedem Schritt unserer Wertschöpfungskette. Zur Umsetzung dieses Bekenntnisses richten wir unser unternehmerisches Handeln insbesondere an den Konventionen der Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen und den acht Kernarbeitsnormen der internationalen Arbeitsorganisation (ILO) aus.

Aktualisierte Compliance-Richtlinie

Die Mitarbeiter der DIC sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen dar. Zum einen zeigt sie den Anspruch auf, den wir gegenüber uns selbst haben, zum anderen ist sie ein Versprechen unter uns selbst, aber auch gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die Compliance-Richtlinie regelt die Themen Diskriminierungsschutz, Vermeidung von Interessenkonflikten und Korruption, Datenschutz und Geheimhaltung, Kapitalmarktanforderungen und Insiderverbote, Geldwäscheprävention, fairer Wettbewerb und Verbot von Absprachen, Lobbyarbeit sowie Spenden und Sponsoring. Darüber hinaus informiert die Richtlinie bezüglich der Meldung von Fehlverhalten und Verstößen sowie zu Konsequenzen und Ansprechpartnern.

Arbeitsschutzrichtlinie

Für die DIC-Unternehmensgruppe nimmt der Schutz ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine essenzielle Rolle ein. Ein effizienter Arbeitsschutz und eine wirksame Unfallvermeidung sind hierfür besonders wichtig, vor allem auch im Hinblick auf die Herausforderungen einer durch digitalen Wandel immer anspruchsvolleren und sich schneller wandelnden Arbeitswelt. Dazu haben wir in der Arbeitsschutzrichtlinie u.a. unsere allgemeinen Grundsätze formuliert.

Bereits im Laufe des Jahres wurde intern die **IT-Security-Richtlinie** intern an die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ausgerollt. Sie definiert die organisatorischen wie auch technischen Maßnahmen, um die IT Security und den damit verbundenen Datenschutz für die DIC und ihre verbundenen Unternehmen zu gewährleisten.

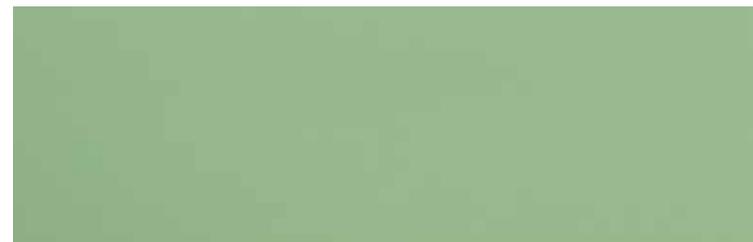
ESG-Ratings der DIC Asset AG

Unsere Fortschritte im ESG-Bereich finden zunehmend Einzug in die Investitionsentscheidungen der Kapitalmarktteilnehmer. Diese greifen neben eigenen Analysen verstärkt auch auf Nachhaltigkeitsratings und -benchmarks etablierter Anbieter zurück. DIC begleitet diese externen Analysen kritisch und proaktiv, um auch hier zu einer verbesserten Transparenz und Vergleichbarkeit im Wettbewerb beizutragen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Ratings zu den Bilanzstichtagen am Ende der beiden letzten Geschäftsjahre zusammengefasst. Erfreulicherweise konnte sich DIC im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl beim Carbon Disclosure Project (CDP) als auch bei den Ratings von MSCI und ISS ESG verbessern. Zum Jahresende 2021 hat DIC erstmals auch am ESG-Ratingprozess von S&P Global (Corporate Sustainability Assessment, CSA) teilgenommen; das Ergebnis steht zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung aber noch aus.

	31.12.2021	31.12.2020
Carbon Disclosure Project (CDP) – Climate Change	C	D
MSCI – ESG Research	A	BBB
ISS ESG	D+(1)	D

(1) Review-Prozess hat vor der Veröffentlichung des aktuellen Nachhaltigkeitsberichts 2020 (Juni 2021) stattgefunden.

Die Ratings beziehen sich zum größten Teil auf bereits veröffentlichte Informationen. Somit haben sie einen rückblickenden Charakter und reflektieren einige Veränderungen im analysierten Unternehmen erst mit einer Zeitverzögerung.





Nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios und Investment in Green Buildings

Über unseren ESG-Managementansatz, die ESG-Highlights von 2020 und 2021 sowie die ökologische Performance der DIC und der Assets under Management wird detailliert im Nachhaltigkeitsbericht berichtet. (www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC_NB_2020_D.pdf)

Bei unseren Bestandsimmobilien (zusammengefasst unter den Begriffen „OPERATE“ und „DEVELOP“) lag der Fokus 2021 auf der Identifikation von Objekten mit hoher CO₂-Intensität. Für zehn Objekte wurde eine Carbon Due Diligence durchgeführt inkl. Vor-Ort-Begehung und Aufzeigen von potenziellen Maßnahmen. Auf dieser Basis werden aktuell vorbereitende Maßnahmen für die Reduktion von CO₂-Emissionen initiiert. Ein weiterer Beitrag soll durch laufende Repositionierungsprojekte (im eigenen Bestand und für Dritte) erfolgen, z.B. beim Redevelopment-Projekt Global Tower in Frankfurt.

Beim Ankauf neuer Assets und bei der Anlagestrategie neuer Investmentvehikel spielt die ESG Due Diligence eine zentrale Rolle zur Erfassung von ESG-Merkmalen und zur Berücksichtigung von ESG-Maßnahmen in den Businessplänen (zusammengefasst unter den Begriffen „MATCH“ und „TRANSACT“).

Klarer Fokus lag in 2021 auf dem Investment in „Green Buildings“ und Assets mit Zertifizierungspotenzial (nach DGNB, LEED und BREEAM), unterstützt durch die erstmalige Emission des Schuldscheins mit ESG-Link und des Green Bonds, um unseren Beitrag zur Dekarbonisierung zu leisten.

Wesentlichkeitsanalyse mit Stakeholderbefragung

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Teil unserer Unternehmensstrategie und die DIC versteht sich als hoch dynamisches Unternehmen, das sich immer weiterentwickelt. Weiterentwicklung beinhaltet für die DIC auch die stetige Auseinandersetzung mit branchenspezifischen und gesellschaftlichen Veränderungen und deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der DIC (Outside-In-Perspektive, Unternehmensrelevanz), die Analyse der Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive, Nachhaltigkeitsrelevanz) sowie die Kenntnis über die Perspektive und Erwartungshaltung unserer Stakeholder zur Wesentlichkeit von Nachhaltigkeitsthemen (Stakeholder-Relevanz).

Die DIC hat im letzten Quartal des Jahres 2021 eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Damit wird die seit dem Jahr 2016 bestehende Wesentlichkeitsmatrix abgelöst und den Veränderungen der Branche (z.B. wachsende Bedeutung von Klimaschutz und Umweltthemen in der Gesellschaft, am Kapitalmarkt und in der Regulatorik) und der Entwicklung des Unternehmens (z.B. stärkerer Fokus auf das Segment Institutional Business seit 2019, Stärkung des Logistikgeschäfts) Rechnung getragen.

Bei der Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse haben wir uns an den Vorgaben des GRI-Standards orientiert. Interne und externe Stakeholder wurden zur Gewichtung von 20 Nachhaltigkeitsthemen im Hinblick auf deren Un-

ternehmensrelevanz, deren Nachhaltigkeitsrelevanz und Stakeholder-Bedeutung befragt. Dies erfolgte im Rahmen eines Vorstands-Workshops und 20 persönlichen Interviews mit Führungskräften der DIC und ausgewählten Repräsentanten der Stakeholder-Gruppen Aktionäre, Aufsichtsrat, Institutionelle Investoren, Banken und Mieter. Ergänzend wurden insgesamt ca. 80 Stakeholder und Mitarbeiter der DIC zur Online-Umfrage eingeladen.

Das Ergebnis der Stakeholder-Befragung wurde in eine Wesentlichkeits-Matrix überführt, die die wesentlichen unternehmensrelevanten Nachhaltigkeitsthemen neu bestimmt. Als zentrale strategische Handlungsfelder wurden die Nachhaltigkeitsthemen Emissionen und Dekarbonisierung, Energie und Energieeffizienz, nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung sowie innovative Modernisierungskonzepte identifiziert. Grundsätzlich wurden die aufgerufenen sozialen und Governance-Themen als unternehmensrelevant bewertet.

Mit der Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse hat die DIC eine transparente Grundlage für die weitere Entwicklung der ESG-Strategie und Nachhaltigkeits-Ziele geschaffen, an der wir im ersten Quartal 2022 intensiv weiterarbeiten und zu der wir im nächsten Nachhaltigkeitsbericht im Detail berichten werden.

Green Bond – Impact Reporting

Im Rahmen der erstmaligen Emission eines Green Bonds und der Veröffentlichung eines Green Bond Frameworks (GBF) hat sich die DIC verpflichtet, jährlich über die Entwicklung und den Einsatz der verwendeten Mittel zur Finanzierung von grünen Projekte und Immobilien zu berichten. Das GBF legt damit Parameter fest, zu denen die DIC Green Bonds ausgeben kann. Das Rahmenwerk wurde einer unabhängigen externen Prüfung unterzogen (Second Party Opinion) und steht im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles (GBP) 2021 sowie den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) 9 und 11 der Vereinten Nationen. SDG 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ will den Aufbau einer hochwertigen, nachhaltigen und widerstandsfähigen Infrastruktur fördern, SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ fördert die inklusive und nachhaltige Stadtplanung.



Durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen leisten wir einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO₂-Reduktion im Immobilienbestand. Ein wesentliches ESG-Kriterium der DIC ist „Green Building“, definiert als Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard oder mit einem Mindestzertifizierungslevel wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“ (Details siehe Green Bond Framework unter www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC-Green-Bond-Framework.pdf). Unser Ziel ist es unseren Green Building-Anteil bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern.

IMPACT REPORTING GREEN BOND 2021/2026

	31.12.2021	in % von Gesamt			
Marktwert Green Buildings im Commercial Portfolio	257,0 Mio. Euro			11,6%	
		DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM „Very Good“	Gesamt
Anzahl		3	1	1	5
in % der Mietflächen		4,1%	1,2%	1,4%	6,7%
- davon Neubau & Sanierung/New Construction & Major Renovations		4,1%	1,2%	0,0%	5,3%
- davon Bestand/Existing Building		0,0%	0,0%	1,4%	1,4%
in % der Marktwerte		6,2%	3,3%	2,0%	11,6%
- davon Neubau & Sanierung/New Construction & Major Renovations		6,2%	3,3%	0,0%	9,5%
- davon Bestand/Existing Building		0,0%	0,0%	2,0%	2,0%

ALLOCATION REPORTING GREEN BOND 2021/2026

	per 31.12. 2021	in %
Bruttoerlöse aus Green Bond 2021/2026	400,0 Mio. Euro	100%
Eingesetzte Mittel für förderfähige grünen Projekte/Immobilien	284,6 Mio. Euro	71%
Noch nicht zugeteilte Mittel für förderfähige grünen Projekte/Immobilien	115,4 Mio. Euro	29%
Verteilung eingesetzter Mittel nach förderfähigen Kategorien		
Green Buildings	284,6 Mio. Euro	100%
Verteilung eingesetzter Mittel nach Projektstandort		
Deutschland	284,6 Mio. Euro	100%
Verteilung eingesetzter Mittel nach Art der Finanzierung		
Refinanzierte grüne Projekte/Immobilien	234,6 Mio. Euro	82%
Neufinanzierte grüne Projekte/Immobilien	50,0 Mio. Euro	18%

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 ("DIC") ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswerts zu erreichen. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, um mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe des DIC-Konzerns haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt kalkulierbare 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 RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der DIC und ihrer Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik der DIC umfasst fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative Risiken. Diese werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. 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.

In 2021 hat die DIC das RMS optimiert. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem angepassten Zielbild des Risikomanagementsystems.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergreifen zu können. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken, sowie für die Überwachung von Maßnahmen. 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. Auf Grund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die DIC stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem wird mindestens einmal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken im Rahmen eines standardisierten Prozesses melden. Bei der Erhebung als auch bei der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, d. h. jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und aktiv verfolgt.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und sowohl Kollektionsmethoden (Checklisten) als auch Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoidentifikation für Routineüberprüfungen verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

> Risikobewertung

Die 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. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet und regelmäßig überwacht sowie auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen stets hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils fünf Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen. Die Bewertungen werden von den Risikoverantwortlichen in der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DIC-Konzern ermittelt werden.

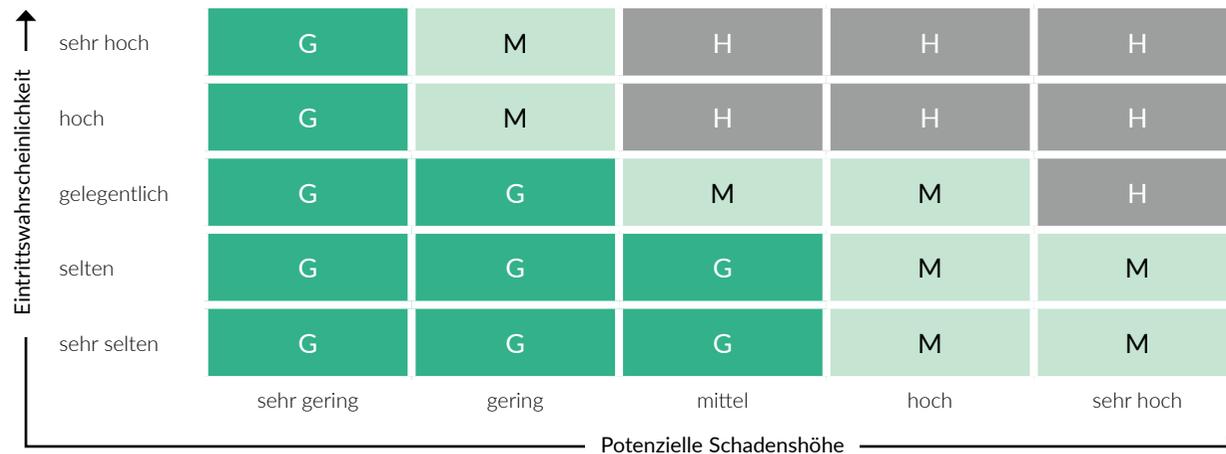
Risiken werden bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung bezüglich der Höhe des möglichen Schadens beurteilt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?					
Eintrittswahrscheinlichkeit (Qualitative Betrachtung)	sehr selten	selten	gelegentlich	hoch	sehr hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit (Quantitative Betrachtung)	seltener als alle 5 Jahre	alle 5–2 Jahre	alle 2 Jahre bis jährlich	jährlich bis halbjährlich	mehr als halbjährlich

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der potenziellen Schadenshöhe: Welche Schadenshöhe ist mit einem Risikoszenario verbunden?					
Potenzielle Schadenshöhe (Qualitative Betrachtung)	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (Monetäre Betrachtung)	bis 500	501 bis 1.000	1.001 bis 5.000	5.001 bis 10.000	ab 10.001



Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der folgenden Risiko-Matrix in die Klassifizierung "hoch" (H), "mittel" (M) und "gering" (G).

> Chancenmanagement

Ebenso ist die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir mehr Chancen als Risiken an.

> Risikosteuerung

Die Risikoidentifikations- und bewertung 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. Generalunternehmervergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

Die Einzelrisiken können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder reduziert werden. Mögliche Gegenmaßnahmen werden im Rahmen der Risikoinventur festgelegt. Die Entscheidung, ob und welche Risikosteuerungsmaßnahmen zu ergreifen sind, erfolgt dabei grundsätzlich unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten und sofern

möglich unter Berücksichtigung von Risiko-Rendite-Verhältnissen.

Je nach Bedeutung der identifizierten Risiken sind ggf. über die bereits vorhandenen Sicherungsmaßnahmen hinaus geeignete Aktivitäten zur Risikobegrenzung zu entwickeln und durchzuführen. Grundsätzlich stehen die Alternativen vermeiden, reduzieren, übertragen und akzeptieren zur Verfügung.

Risiken, die schwerwiegend sind oder gar den Fortbestand der DIC gefährden, werden unverzüglich dem Vorstand vorgelegt.

Der Vorstand ist sich seiner besonderen Verantwortung im Umgang mit der Risikostreuung und -kontrolle bewusst. Er hat durch das Reporting und die enge Verzahnung der einzelnen Unternehmensbereiche die Möglichkeit, die Subrisiken zu einer Gesamtrisikolage der DIC zusammenzuführen und kann über seine Kenntnis der Risikoabhängigkeiten und des möglichen Risikoausgleichs Aktivitäten zur Risikosteuerung einleiten. Auf dieser Ebene erfolgt eine Abgrenzung der wesentlichen oder bestandsgefährdenden Risiken von den unwesentlichen Risiken.

Zur Unterstützung des Risikomanagementprozesses wurde im Jahr 2021 eine Risikomanagementsoftware erfolgreich eingeführt.

> Risikokommunikation und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher dem Management des Unternehmens die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Ihre zentrale Aufgabe ist somit die Transparenz über die

Risikolage, die operativen Geschäfte als auch das Gesamtunternehmens sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der DIC. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

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.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, so dass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jeder Mitarbeiter machen.

Der Vorstand berichtet regelmäßig über die aktuelle Entwicklung der materiellen Konzernrisiken im Aufsichtsrat.

> Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

Die Überwachung des RMS erfolgt systematisch mittels prozessabhängiger, d. h. laufender (in die normalen betrieblichen Abläufe integrierter) Maßnahmen als auch mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des RMS wird übergreifend mindestens einmal jährlich überwacht und geprüft. Der Vorstand entscheidet in Abhängigkeit vom Ergebnis der Analyse über zu ergreifende Maßnahmen zur Änderung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

Die Berichterstattung an den Vorstand, die zugrundeliegende Aufbereitung der Einzelrisiken der Risikoverantwort-

lichen sowie die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Überwachungstätigkeit. Weiterhin ist unter anderem der externe Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung in die Überwachung des RMS involviert. Er überprüft als unabhängige Instanz die vorhandenen Risikokontroll- und Steuerungssysteme auf Ordnungsmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit. Darüber hinaus werden die Prozesse im Risikomanagement laufend überprüft. Bei erkanntem Änderungs- oder Anpassungsbedarf werden dem Vorstand auch außerhalb der jährlichen Überprüfung Änderungen der Prozesse oder der Aufbauorganisation vorgeschlagen und umgesetzt.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 ein Risikokomitee als bereichsübergreifendes Beratungsgremium installiert. Das Komitee soll die einheitliche Handhabung des Risikomanagements bei der DIC sicherstellen und übt lediglich eine beratende Funktion und keine Entscheidungsfunktion aus.

> 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 RMS.

Alle wichtigen Informationen zur Erfassung sowie dem Management und der Kontrolle sämtlicher Risiken werden mit Hilfe der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC umfassen das interne Kontrollsystem (IKS) und das RMS 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 unabhängigen externen 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer/-innen von Portfolio-gesellschaften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

IT-Einsatz

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

Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgestimmt und vertraglich festgehalten. Dazu gehört auch, die Anforderungen der DIC 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 IT-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk des DIC-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.

Darüber hinaus führen wir regelmäßig Penetration Tests durch, um die getroffenen Maßnahmen zu verifizieren und weiter zu optimieren.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfas-

sung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). Der Freigabe- und Verbuchungsprozess der Eingangsrechnungen wird konzernweit durch ein digitales Rechnungsworkflowsystem unterstützt. 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 um weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS 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 (European Public Real Estate Association), ergänzt und von der DIC als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten DIC-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 IKS und das RMS der DIC 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

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
Strategische Risiken			
■ Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung	gelegentlich	mittel	M
■ Negative Entwicklung der Immobilienbranche	gelegentlich	mittel	M
■ Organisationsrisiko	selten	mittel	G
Compliance-Risiken			
■ Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	sehr selten	gering	G
■ Rechtliche Risiken	gelegentlich	gering	G
Operative Risiken			
■ Mietausfallrisiko	gelegentlich	mittel	M
■ Vermietungsrisiko	selten	mittel	G
■ Ausfallrisiko von Immobilienmanagementertträgen	sehr selten	mittel	G
■ Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	gelegentlich	mittel	M
■ Transaktionsrisiko	selten	mittel	G
■ Standort- und Objektrisiken	selten	gering	G
■ Technologische Risiken (unter anderem IT)	gelegentlich	mittel	M
■ Personalrisiken	gelegentlich	sehr gering	G
Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)			
■ Regulatorische Risiken	selten	mittel	G
■ Klima- und Umweltrisiken	gelegentlich	mittel	M
Finanzielle Risiken			
■ Finanzierungsrisiko	sehr selten	gering	G
■ Bewertungsrisiko	sehr selten	mittel	G

Strategische Risiken

> Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Die Covid-19-Pandemie beeinflusst nach wie vor die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Die Erholung der Wirtschaft in 2021 wurde im Frühjahr durch die dritte Corona-Welle sowie die verschärften Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung zum Jahresende leicht eingetrübt. Aufgrund der landesweiten Impfmaßnahmen über den Sommer fielen die pandemiebedingten Einschränkungen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt wesentlich geringer aus. Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom Corona-bedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 gegenüber dem dem Jahr 2020 um 2,7% wachsen. Ursprünglich hatten Ökonomen mit einem Wachstum von 3,5% bis 4% gerechnet. Im Schlussquartal ist das BIP sogar gesunken. Grund dafür ist die vierte Corona-Welle mit weiteren Einschränkungen im Kampf gegen die Virus-Pandemie. Diese belastete den Einzelhandel, Hotels und Restaurants.

Die Folgen des starken Wirtschaftseinbruchs im Jahr 2020 wirken in bestimmten Bereichen im Jahr 2021 noch nach.

Der Arbeitsmarkt hat sich im im zweiten Jahr unter dem Einfluss der Corona-Pandemie weiter erholt. Anfangs waren die Pandemie und die Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung noch spürbar, bevor im Sommer eine Erholung einsetzte. Gleichzeitig traten verstärkt Lieferengpässe in den Vordergrund, die insbesondere das Verarbeitende Gewerbe beeinträchtigten. So ist beispielsweise die Rohstoff- und Materialversorgung aufgrund gestörter logistischer Prozesse oder gedrosselter Produktionskapazitäten in Teilen nach wie vor eingeschränkt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 jahresdurchschnittlich merklich gesunken. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 82.000 auf 2.613.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 in Deutschland lag bei 5,1%.

Im Jahresdurchschnitt 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2021 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen die Wirtschaftsforscher für die Bundesrepublik Deutschland mit einer Rückkehr zum Vorkrisenniveau. Ab dem Frühjahr 2022 wird der Aufschwung den Prognosen zufolge an Fahrt gewinnen – angeschoben vor allem von der Kauflust der Verbraucher. Die Experten rechnen nun erst im ersten Quartal 2022 mit einer Rückkehr zum Vorkrisenniveau – ein halbes Jahr später als bisher. Der Kampf gegen das weiter grassierende Coronavirus und die neuen Einschränkungen etwa im Einzelhandel dürften nach Einschätzung der Fachleute unter anderem den privaten Konsum als wichtige Konjunkturstütze schwächen. Unter anderem die Bundesbank geht davon aus, dass die Menschen in Deutschland eine Zeit lang mehr Geld ausgeben werden als in Vor-Pandemie-Zei-

ten. Die Kassen vieler Haushalte sind gut gefüllt, etwa weil Reisen gestrichen werden mussten und Freizeitaktivitäten zeitweise eingeschränkt waren.

Unser Geschäftsmodell und unsere Investments in den einzelnen Geschäftssegmenten verfügen über eine hohe Diversifikation. 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. Unsere Investments sind geprägt von einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Unsere Investorenbasis und unser Investmentangebot haben wir durch den Erwerb von GEG 2019 sowie von RLI Ende 2020 verbreitert. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von über 11,5 Mrd. Euro Assets unter Management erzielen wir diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

Insgesamt stufen wir das Risiko aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung als mittel ein.

> Negative Entwicklung der 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 bleibt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt unter ausländischen und inländischen Investoren trotz anhaltender Corona-Pandemie weiterhin ein attraktiver Investmentmarkt. Mit dem Abflauen der Pandemie und dem anhaltenden Anlagedruck bei Investoren ist laut JLL auch in den nächsten Jahren zu rechnen. Dazu kommt, dass in den in den kommenden vier Jahren deutsche Staatsanleihen im Volumen von insgesamt fast einer Billion Euro auslaufen. JLL schätzt daher, dass selbst bei einem steigenden Zinsniveau ein Teil dieses Kapitals in Immobilien reinvestiert wird, und zusätzlich verstärkt auch wieder internationales Kapital in den deutschen Investmentmarkt fließt.

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 rund 60,1 Mrd. Euro. Damit liegt das Volumen auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts, der auch den Allzeitrekord von 2019 mit 71,6 Mrd. Euro umfasst. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um gut ein Viertel übertroffen. Das außerordentlich starke vierte Quartal trug mit

21,8 Mrd. Euro 36% zum Jahresergebnis bei. Auch dies ist nach 2019 der zweithöchste Vergleichswert überhaupt. Laut JLL hat sich an den Top-7-Standorten das Spektrum der Bruttoanfangsrenditen bei Top-Büroobjekten weiter nach unten bewegt. Per Ende 2021 lagen diese bei 2,65% in München, über 2,5% in Berlin, 2,7% in Frankfurt und Düsseldorf, 2,75% in Stuttgart, 2,6% in Hamburg und bis zu 2,55% in Köln. Auf die Top-7-Standorte entfielen insgesamt rund 34,2 Mrd. Euro und damit 57% des Investmentvolumens. Damit wurde der Fünfjahresdurchschnitt leicht und der Vorjahreswert um 12% deutlich überschritten. Unter den Transaktionen waren zahlreiche Großtransaktionen, die vielerorts das Transaktionsvolumen in die Höhe trieben. Im Vergleich zu Einzeldeals spielten Portfolien mit einem Transaktionsvolumen von 14,2 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 24% eine geringere Rolle als im langjährigen Schnitt. Mit 115 Paketverkäufen wurden rund 14% weniger Abschlüsse gezählt als in den beiden Vorjahren mit jeweils über 130 Portfolien.

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- und C-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an Top-7-Standorten auszu-

gleichen. 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 sich hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden lassen.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und der Erwartung einer anhaltenden konjunkturellen Erholung mit einer weiterhin hohen Liquidität in den Transaktionsmärkten zu rechnen. Unternehmen könnten dann verstärkt wieder Umzugs- und Expansionspläne aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze stoppen. Für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleibt das Umfeld hingegen herausfordernd. Dies wird den Negativtrend für die betroffenen Immobilien fortsetzen und Alternativnutzungen beziehungsweise hybride Nutzungsmodelle für Immobilien verstärken. Investoren werden in 2022 weiterhin eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen vornehmen – und auch innerhalb der Asset-Klassen ihre Risikoeinschätzung differenzieren. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2022 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien vor dem Hintergrund eines anhaltenden niedrigen und selbst bei einem nur leicht moderat steigenden Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf Käuferseite sehen wir aufgrund unserer wachsenden Immobilienplattform, des größer werdenden Investorennetzwerks sowie einem breiteren Investmentspektrum durch unsere zunehmend stärkeren Investments auch im Bereich Logistik weiterhin adäquate Chancen.

Für die Vermietungsmärkte (vor allem im Sektor Büro) gehen wir für 2022 davon aus, dass sich die Erholung fortsetzt. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Die Nachfrage nach Büroflächen ist seit dem vergangenen Sommer 2021 wieder kontinuierlich gewachsen ist und hat

mittlerweile fast wieder das Normalniveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie erreicht. Angesichts weiterem Wirtschaftswachstum und weiter abnehmenden Unsicherheiten ist mit einem schnelleren Wachstum in 2022 zu rechnen. Dabei werden die Nutzer immer qualitätsbewusster und nehmen in ihren Anforderungskatalog für Büroflächen immer öfter ESG-Kriterien und New-Work-Konzepte auf.

Insgesamt stufen wir das Risiko aus einer negativen Entwicklung der Immobilienbranche als mittel ein.

> Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt den -zielen ausgerichtet sind, bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie zum operativen Geschäft besteht. Darüber hinaus besteht das Risiko von ineffizienten Organisationsstrukturen und -prozessen, der Abhängigkeit von oder der mangelnden Unterstützung von IT-Systemen und -Strukturen.

Um Risiken zu minimieren hinterfragen wir permanent aktuelle Prozesse und Entscheidungswege und den effizienten Einsatz unserer IT-Systeme. Hierfür ist ein eigenständiges Gremium eingerichtet, das grundsätzlich 14-tägig tagt.

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein.

Compliance-Risiken

> Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen (z.B. Betrug, Geldwäsche, Datenschutz)

Die DIC ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Sollten Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige, unethische Handlungen (einschließlich Korruption) oder Verstöße gegen den Datenschutz begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Ergebnis der DIC haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch die Schädigung der Reputation im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden.

Die Mitarbeiter der DIC sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen dar. Zum einen zeigt sie den Anspruch auf, den wir gegenüber uns selbst haben, zum anderen ist sie ein Versprechen unter uns selbst, aber auch gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die zuletzt im Jahr 2021 aktualisierte 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.
- Vermittlungszahlungen: Die DIC macht keinen Unterschied zwischen Bestechung und sogenannten „Vermittlungszahlungen“. Eine Vermittlungszahlung ist eine Zahlung, die mit der Absicht getätigt wird, einen normalen Geschäftsvorgang auf den ein Anspruch besteht, sicherzustellen oder zu beschleunigen. Die DIC verbietet die Leistung derartiger Zahlungen.
- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).
- 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 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.
- Spenden und Sponsoring: Die DIC unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von der DIC nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- 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 bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über das installierte 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.

Ergänzend zur Compliance-Richtlinie dient der kürzlich eingeführte Code of Conduct der DIC als Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen in der Organisation. Er definiert das Leitbild und die Werte der DIC sowie die erforderlichen Verhaltensregeln um diese innerhalb der Organisation zu leben.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 neben der Compliance-Richtlinie auch die Arbeitsschutzrichtlinie überarbeitet sowie der Geschäftspartnerkodex und die Grundsatzerklärung zu Menschenrechten neu aufgesetzt.

Die genannten Richtlinien sind für alle Mitarbeiter verpflichtend anzuwenden und einzuhalten.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt als gering eingestuft.

> Rechtliche Risiken

Die DIC 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 abhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Insgesamt stufen wir die rechtlichen Risiken als gering ein.

Operative Risiken

> Mietausfall- und Vermietungsrisiken

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. Diese mussten im zweiten Jahr der Corona-Pandemie nur noch um 0,3 Mio. Euro erhöht werden (nach 3,2 Mio. Euro im Vorjahr). Darüber hinaus haben wir mit Mietern Vereinbarungen getroffen, die den Mietern kurzfristig Liquiditätsvorteile und uns langfristig Cashflows sichern. So haben wir im Jahr 2021 unsere Bruttomieten um 1,1 Mio. Euro auf der Basis getroffener Mietvereinbarungen angepasst.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2021 entfielen rund 37% 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 sowie den Bereichen Banken, Versicherung und IT. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 6% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2022 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 2,9 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 4,7 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 2022 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 2,9 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,3 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Im Vergleich zum stark durch die Corona-Pandemie geprägten Marktumfeld des Vorjahrs, zog die Nachfrage nach Neuvermietungen wieder an. So konnten wir in 2021 unsere Vermietungsleistung im Gesamtportfolio bezogen auf Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr um 84% steigern. Die Anschlussvermietungen haben mit 13% weniger nicht ganz das hohe Niveau des Vorjahres erreicht.

Aufgrund der jüngsten Impfkampagne für Booster-Impfungen und der damit verbundenen Reduktion des Risikos erforderlicher Lockdown-Maßnahmen gehen wir derzeit von einem weiterhin positiven Marktumfeld für 2022 aus. Hinzu kommt ein sich verschärfender Fachkräftemangel,

der unter anderem bereits dazu geführt hat, dass die Arbeitslosenquote in 2021 leicht auf 5,1% abgenommen hat. Bei anhaltender Entwicklung ist mit weiteren positiven Effekten für den deutschen Büromarkt zu rechnen, da insbesondere der Dienstleistungssektor für eine hohe Nachfrage nach Büroflächen steht. Steigende Personalzahlen sollten sich bei Unternehmen auch auf den Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen auswirken. Die in Zusammenhang mit der Corona-Krise angestoßene Diskussion auf den zukünftigen Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Home Office bzw. Remote Working hat deutlich abgenommen. Auch unter dem verstärkten Einsatz und der Flexibilität durch Home Office, setzen die Unternehmen auf das Büro als zentralen Ort und bauen deshalb auch in der aktuellen Pandemiesituation auf Impf-, Test- und Hygienemaßnahmen, die ein Arbeiten im Büro ermöglichen. Flächenreduktionseffekten durch verstärkten Einsatz von Home Office wirken mehr Abstand im Büro und mehr Fläche für Komfort und kooperatives Arbeiten entgegen. Auf Unternehmensseite ist ein gestiegenes Interesse zu beobachten, Mitarbeiter im Büro zusammenzubringen und das Büro als Identifikation und repräsentativen Ort des eigenen Unternehmens zu gestalten.

Die insgesamt acht Standorte der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH in den Top-Regionen Deutschlands ermöglichen ein effektives und effizientes Management der Vermietungs- und Mietausfallrisiken. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren.

Aufgrund unserer Nähe zu den Mietern und dem Markt stufen wir das Vermietungsrisiko in unserem Immobilienportfolio insgesamt als gering ein.

Das Mietausfallrisiko stufen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen insgesamt als mittel ein.

Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen – insbesondere, wenn die Stabilisierung des Vermietungsmarkts in 2022 anhalten sollte – und den Chancen aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende sowie potenzielle neue Mieter.

> Ausfallrisiko von Immobilienmanagement-erträgen

Die DIC konzipiert Fonds, Club Deals und alternative Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist selbst typischerweise mit maximal 10% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge, wobei der Trend der letzten Jahre zu geringeren Co-Investments geht. Zusätzlich generiert das Segment Institutional Business wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei regelmäßigen An- und Verkäufen infolge des Plattformwachstums sowie Developments.

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), von den Mieteinnahmen 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.

Nachdem das Transaktionsgeschehen direkt nach dem Beginn der Corona-Pandemie in 2020 beinahe zum Erliegen kam, hat es in 2021 wieder Fahrt aufgenommen. Mit dem vierten Quartal des Geschäftsjahres konnten wir unsere segmentübergreifenden Transaktionsziele für 2021 erreichen.

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.

Ein weiteres Risiko könnte das mangelnde oder schwindende Interesse von Investoren an unseren Anlageprodukten sein. Wir erweitern permanent unsere Investorenbasis sowie unsere angebotene Produktpalette.

Hierfür haben wir seit Ende 2020 die Tochtergesellschaft GEG German Estate Group GmbH mit vier neuen Mitgliedern der Geschäftsführung verstärkt. Der Fokus der neuen Geschäftsführung liegt auf der Einwerbung von zusätzlichen Mitteln bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren, der Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management, der Entwicklung und Strukturierung neuer Produkte sowie der engen Einbindung des Segments in den Gesamtkonzern.

Mit dem Zugang der zwei Logistik-Spezialfonds aus dem Erwerb der RLI Investors GmbH Anfang des Jahres, weiteren Neuaufgaben von Investmentvehikeln wie den dritten Logistikfonds und dem Club Deal Uptown sowie weiteren umfangreichen Transaktionen im Gesamtvolumen von 1,9 Mrd. Euro in 2021 hat die DIC mittlerweile 30 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen fünfzehn Pool-

Fonds, acht Club Deals und sieben sogenannte Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 9,3 Mrd. Euro im Segment Institutional Business. Im Jahr 2022 sollen weitere Investment-Produkte operativ starten und das Wachstum weiter vorangetrieben werden.

Chancen und 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“).

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2022 stufen wir das Risiko aus dem Ausfall von Immobilienmanagementserträgen insgesamt als gering ein.

> Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

Die DIC 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 Vorabvermarktung 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 Managementserträge 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.

Übersicht laufender und abgeschlossener Projektentwicklungen:

– Commercial Portfolio:

Mönchengladbach-Rheydt. Das Ende der 50er Jahre errichtete und in den 90er Jahren letztmals modernisierte Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 10.300 qm befindet sich im Eigenbestand (Commercial Portfolio) der Gesellschaft.

Vorgesehen sind zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade. Mit Beginn des Repositionierungsprojekts wurde bereits mit einem Lebensmitteldiscounter als größtem Einzelmiet-An-

fang Dezember 2020 ein langfristiger Mietvertrag über rund 1.200 qm im Erdgeschoss geschlossen. Die meisten heutigen Bestandsmieter des Centers werden weiterhin zu finden sein. Insgesamt wird der Schwerpunkt des Einzelhandels in der Rheydt-Galerie künftig auf dem Segment Nahversorgung liegen. Die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen ist für Mitte des Jahres 2022 geplant.

Die Repositionierung des aufgegebenen Standorts der GALERIA Karstadt Kaufhof im Zentrum der Stadt Bremen schreitet weiter voran. An den neuen Ankermieter und Möbel-Filialisten Opti-Wohnwelt konnten bereits 75% der 15.500 qm Mietfläche zum weiteren Ausbau übergeben werden. Die finale Übergabe erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2022. Zudem konnte mit einer Lebensmittelkette ein weiterer attraktiver Mieter für die restliche Fläche im Erdgeschoss gewonnen werden. Die Planungen für den erforderlichen Ausbau sind bereits angelaufen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2022 geplant.

– Institutional Business:

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. Im vierten Quartal 2021 wurden an die ersten Mieter Flächen übergeben. Die bauliche Fertigstellung ist bis Ende des ersten Quartals 2022 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. Das erste Teilprojekt Pasing I, bestehend aus drei Gebäuden mit einer Mischnut-

zung aus Mietwohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar 2020 im Zuge eines Forward-Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die Vermietungen der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen konnten in 2021 erfolgreich abgeschlossen werden und sind größtenteils bereits in Betrieb gegangen. Die bauliche Fertigstellung und Übergabe (BNL) an den Investor erfolgte zum 31. Dezember 2021.

Die 66 Eigentumswohnungen aus dem zweiten Teilprojekt Pasing II wurden bereits 2019 vollständig veräußert. Die Übergaben an die Erwerber sind bis Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

Bei dem 40%-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt – eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat – sind inzwischen alle sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Die Übergabe des letzten Bauabschnitts WINX an den Investor erfolgte im März 2021.

Das Projekt Riverpark in Frankfurt am Main wurde im ersten Halbjahr 2021 erfolgreich veräußert.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate stufen wir die Risiken aus der Bestands- und Projektentwicklung insgesamt als mittel ein.

> Transaktionsrisiko

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 Klumpenrisiken in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren, Finanzierungen zurückzuführen und somit auch finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem 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, unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte, abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

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

Entwicklung. Unser Portfoliomanagement-System versetzt uns in die Lage die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken effizient kontinuierlich zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten die geplanten Transaktionsziele realisiert werden. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei rund 1,6 Mrd. Euro, davon rund 1,1 Mrd. Euro im Commercial Portfolio inkl. Warehousing und rund 0,5 Mrd. Euro im Institutional Business. Auf der Verkaufsseite wurde mit einem Volumen von rund 345 Mio. Euro das segmentübergreifende Verkaufsziel von 300 bis 400 Mio. Euro erreicht. Insgesamt wurde im Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 1,9 Mrd. Euro umgesetzt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2021 auf rund 11,5 Mrd. Euro, wovon rund 2,2 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 9,3 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen. Für 2022 plant die DIC segmentübergreifend Transaktionen im Volumen zwischen 1,7 und 2,4 Mrd. Euro.

Unsere Planung für das Jahr 2022 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 2022 stärker abweichen zu müssen, für gering. Hier überwiegen die Chancen, durch die Flexibilität die gesetzten Mindestziele zu übertreffen.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate stufen wir das Transaktionsrisiko insgesamt als gering ein.

> Standort- und Objektrisiken

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.

Insgesamt stufen wir die Standort- und Objektrisiken als gering ein.

> Technologische Risiken (unter anderem 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 redundant 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 in den Folgejahren weiter vorangetrieben, unsere physische Server- sowie Storage-Infrastruktur in eine private Cloud zu verlagern. Dieser Schritt ist zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen und erhöht damit die Ausfallsicherheit noch weiter.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stufen wir die technologischen Risiken insgesamt als mittel ein.

> Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC. 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.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die DIC mit der Schaffung der Position Head of People and Culture den Bereich Personal verstärkt. Damit legt die DIC neben der reinen operativen HR-Verwaltung einen stärkeren Fokus auf die strategischen Themen rund um die Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit. In diesem Zusammenhang wurde auch die interne Expertise im Bereich Recruiting ausgebaut. Die aktuellen Maßnahmen im HR-Bereich werden im Kapitel Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren ab Seite 94 beschrieben.

Aufgrund unserer Maßnahmen stufen wir die Personalrisiken insgesamt als gering ein.

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

> Regulatorische Risiken

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 Covid-19-Pandemie oder einer 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.

Gesetzliche Regelungen zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie:

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie hat der Bundesrat am 27. März 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht gebilligt, das der Bundestag zwei Tage zuvor verabschiedet hatte. Insgesamt sah das Gesetz im Zeitraum April bis Ende Juni 2020 unter anderem befristete Änderungen der zivilrechtlichen Regelungen zum allgemeinen Vertragsrecht, zum Mietrecht (Kündigungsmoratorium) und zum Darlehensrecht (Stundung von Verbraucherdarlehensverträgen) vor. Die Regelung stellte eine zeitlich begrenzte Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Vorausset-

zung für die Anwendung des Kündigungsausschlusses war, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Die Mietzahlungspflicht selbst und die Fälligkeit der Miete blieb durch das Moratorium unberührt. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, Zahlungsrückstände aus der Zeit zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 auszugleichen.

Im Rahmen der verordneten Beschränkungen und Lockdown-Regelungen im Dezember 2020 hat der Bundestag am 17. Dezember 2020 das „Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Patentrecht“ verabschiedet. Dabei handelt es sich um eine Änderung des bisherigen Gesetzes vom 27. März 2020 zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Die Gesetzesänderung ist am 31. Dezember 2020 in Kraft getreten und beinhaltet zwei wesentliche Änderungen im Bereich des Mietrechts sowie der Beschleunigung von Covid-19-bedingten Gerichtsverfahren.

Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe hat mit seinem jüngsten Urteil vom 12. Januar 2022 beschlossen, dass Gewerbetreibende bei einer pandemiebedingten Schließung ihrer Geschäftsräume grundsätzlich einen Anspruch auf Mietminderung haben. Die Höhe des Abschlags ist jedoch im Einzelfall unter der Beachtung sämtlicher Umstände zu prüfen. Eine Halbe/Halbe-Aufteilung der Miete wird seitens der Richter als zu pauschal angesehen.

Die DIC steht im kontinuierlichen Dialog mit ihren Mietern. Mit betroffenen Mietern wurden Regelungen getroffen, die beiderseitig auch weiterhin die Basis für eine langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft ermöglichen. Im aktiven Austausch mit von den Schließungen direkt betroffenen

Mietern, vorrangig aus dem Handels- und Hotelsektor in beiden Geschäftssegmenten wurden durch wirtschaftlich tragbare individuelle Lösungen, z.B. temporärer Mietverzicht bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrags, die Risiken aus Mietausfällen deutlich reduziert. In Einzelfällen hat die DIC gleichzeitig begonnen vorsorglich Nachnutzungs- und Repositionierungskonzepte für Immobilien mit Einzelhandelsnutzung zu erarbeiten. Für das Risiko potenzieller Mietausfälle wurden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus sowie weitere temporär gültige oder dauerhaft angepasste Gesetze aufgrund von Ausnahmesituationen, könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft und Immobilienbranche haben.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds als gering ein.

> Klima- und Umweltrisiken

Zunehmende Auswirkungen des Klimawandels sowie der steigende Informationsbedarf der Öffentlichkeit über nachhaltige Aspekte im wirtschaftlichen Handeln erfordern innerhalb der Immobilienbranche aufgrund der Langfristigkeit des Investmenthorizonts eine zentrale Verankerung in der Ausrichtung der Geschäftsmodelle von Immobilieninvestoren und -managern.

Für die DIC bestehen die folgenden Klima- und Umweltrisiken:

Portfoliorisiken und verändertes Verbraucherverhalten (direkt/indirekt)

Deutliche und nachhaltige extreme Veränderungen der Wetterlage erhöhen das Risiko, dass z.B. Stürme, Überschwemmungen, starke Erderwärmung, Veränderungen des Luftklimas sich direkt und indirekt auf die Gebäudesubstanz des DIC-Immobilienportfolios oder den betreuten Immobilien für Dritte auswirken, Nutzungsmöglichkeiten einschränken und zu einer Veränderung des Nutzungsverhalten führen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch könnte sich erhöhen.

Mieter könnten künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen legen. Ein klimabedingter Anstieg der mieterseitigen Verbrauchswerte für Energie oder Wasser dürfte auch die Betriebskosten erhöhen.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden verbindet sich zwar mit einem erhöhten Investitionsaufwand, senkt auf lange Sicht aber auch die Betriebskosten. Gemeinsam mit den Mietern suchen wir nach dem effizientesten Ansatz zur Erfüllung ihres Energiebedarfs. Insbesondere auch bei Repositionierungen im Bestand sind bauliche Maßnahmen zu bevorzugen, die zu einer Einsparung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen führen. Im Rahmen unserer Energiebeschaffung wird der Strombedarf der Gemeinflächen unserer Objekte seit 2010 durch erneuerbare Energien gedeckt. Durch Implementierung smarter Messsysteme (Smart Metering) für das gesamte Immobilienportfolio wird zukünftig eine Verbesserung der Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten der Verbrauchsdaten erwartet.

Aufsichtsrecht und Gesetzgebung

Das Pariser Klimaabkommen vom 12. Dezember 2015 ist das Nachfolgedokument des Kyoto-Protokolls und gilt als ein wichtiger Meilenstein im Kampf gegen die Erderwärmung. Auf der UN-Klimakonferenz in Frankreich im Dezember 2015 vereinbarten erstmals 196 Staaten plus die Europäische Union, die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen, möglichst sogar auf unter 1,5 Grad. Durch die Eindämmung des Klimawandels unterhalb dieses Temperaturniveaus sollen Umweltfolgen wie Naturkatastrophen, Dürren und ein Anstieg der Meeresspiegel wirksam begrenzt werden. Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen führen. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt unter anderem ab 2025 einen erneuerbaren Energieanteil von >40% vor. Künftige Novellen durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen.

Mit der kürzlichen Novellierung des Klimaschutzgesetzes wurden die nationalen Klimaziele weiter verschärft. So sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65% (bisher 55%) gegenüber dem Jahr 1990 sinken und Deutschland bereits bis zum Jahr 2045 (bisher: 2050) Treibhausgasneutralität erreichen. Darüber hinaus ist eine weitere Verschärfung des Klimaschutzes durch die neue Bundesregierung zu erwarten.

Die DIC verfügt über eigene Expertise im Bereich Energiemanagement und ein im Umgang mit Mieterbedürfnissen erfahrenes Team von Immobilienverwaltern. Wir investieren regelmäßig in unsere Gebäude. Gesetzliche und auf-

sichtsrechtliche Veränderungen werden von uns umgehend zur Kenntnis genommen, um die Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften sicherzustellen. Zu Jahresbeginn 2021 hat die DIC ihre interne Expertise im Bereich ESG weiter verstärkt und mit der Schaffung der Position Head of Sustainability sowie der Einrichtung des ESG-Komitees sichergestellt, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

Aus den zunehmenden Anforderungen an ESG-Kriterien innerhalb des eigenen wirtschaftlichen Handelns ergeben sich für die DIC auch Chancen. Die proaktive Modernisierung von Gebäuden, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Entscheidungsprozessen und die Auswahl zukünftiger Investments und Divestments unter Einbeziehung von ESG-Kriterien kann zu zusätzlichen Geschäftsaktivitäten innerhalb der bestehenden Immobilienplattform und bei institutionellen Investoren führen, die nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten als zusätzlichem wesentlichen Investmentkriterium eine hohe Bedeutung beimessen.

Im Rahmen des letzten Nachhaltigkeitsberichts wurde ein umfassendes ESG-Strategieupdate veröffentlicht. Wichtiger Bestandteil ist die dynamische ESG-Roadmap, welche Ziele entlang der strategischen Leitplanken definiert. Die aktuelle ESG-Roadmap wird im Kapitel ESG („Environmental, Social, Governance“) und Digitalisierung auf Seite 100 dargestellt und beschrieben.

Insgesamt stufen wir die Klima- und Umweltrisiken als mittel ein.

Finanzielle Risiken

> Finanzierungsrisiko

Zinsen

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

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2021 sind 87% (Vorjahr: 96%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 2,8 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,2% zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 1,7%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit weiterhin historisch sehr 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

Durch die Vereinbarung von attraktiven Finanzierungsbedingungen im Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Objekte

sowie durch die vorzeitige Refinanzierung eines Großteils des Bestandsportfolios der DIC haben wir unsere Fremdkapitalkosten weiter optimiert. Die Finanzierungen wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. 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 in 2021 auf ca. 1,4 Mrd. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,5% p.a. inklusive der Begebung des Green Bonds und des Schuldscheins mit ESG-Link 2021.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und der dadurch bedingten gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 erwarten wir für 2022 Zinsen auf einem weiterhin niedrigen Niveau aber mit steigender Tendenz aufgrund steigender Inflationserwartung sowie der Reduktion der PEPP-Programme der Zentralbanken. Insgesamt erwarten wir aber weiterhin historische attraktive Zinsniveaus und eine Inflationskoppelung, die die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus und der langen Laufzeiten unserer bestehenden Zinsverpflichtungen nur leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen. Auch 2022 wird die DIC die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen nutzen, um weiterhin opportunistisch die Optimierung der Passivseite der Bilanz fortzusetzen.

Finanzierung und Liquidität

Das enge Zusammenspiel von Finanz- und Realwirtschaft wird besonders in der Immobilienbranche sichtbar. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von

Immobilien meist sehr kapitalintensiv sind und somit zu deren Finanzierung Fremdkapital benötigt wird.

Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB, die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen trotz des temporären Effekts aus der Covid-19-Pandemie zu einem anhaltendem Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu hoher Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Dies gilt insbesondere für sogenannte Core-Immobilien in Premium-Lagen, die durch lange Mietlaufzeiten und eine bonitätsstarke Mieterschaft charakterisiert sind. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margen-Wettbewerb ausgesetzt. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

Die Finanzierung des Immobilienbestands der DIC erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC 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, Kapitaldienst-Deckungsgrad): gibt an, zu wie viel 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 2021 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt, sowie Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festgelegt. 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 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 freie Avallinien in Höhe von rund 58,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility in Höhe von 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Konzernebene die finanzielle Flexibilität.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm der DIC 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 300 Mio. Euro. Die DIC wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur dann einsetzen solange die Rückführung sichergestellt ist. Aktuell bestehen keine Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm.

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

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege, zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder den Schuldscheinmarkt und für kurzfristige Liquiditätsbeschaffung der Commercial Pa-

per-Markt, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Finanzierungsquellen aber auch Ausfallrisiken möglich ist und die wir regelmäßig oder bei Bedarf nutzen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung als gering ein.

> Bewertungsrisiko

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 22,0 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um

25 Basispunkte erreicht der Rückgang 117,6 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.

Wir konnten auch im Geschäftsjahr 2021 die temporären Effekte aus der Covid-19-Pandemie auf unser Immobilienportfolio durch aktives Management und individuelle Vereinbarungen mit direkt betroffenen Mietern minimieren. Angesichts der erwarteten anhaltenden Erholung der Wirtschaft und der voraussichtlich positiven Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor im Geschäftsjahr 2022, sehen wir uns durch unseren aktiven Managementansatz über das hauseigene Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unseren Eigenbestand und im Drittgeschäft bestens gerüstet, und rechnen daher für 2022 weiterhin mit einem insgesamt geringen Risiko von rückläufigen Marktwerten. Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC.

Insgesamt stufen wir das Bewertungsrisiko als gering ein. Chancen, die sich etwa in Folge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

Sensitivitätsbetrachtung:

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25%	-117,6 Mio. Euro	-22,0 Mio. Euro	+87,3 Mio. Euro
	0%	-73,4 Mio. Euro	+/-0,0	+135,8 Mio. Euro
	-0,25%	-29,4 Mio. Euro	+71,2 Mio. Euro	+185,1 Mio. Euro

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

Nach einer Entspannung der Coronasituation unter anderem aufgrund der durchgeführten Impfkampagnen in der zweiten Jahreshälfte 2021 spannte sich die Lage Ende des Jahres wieder an. Jedoch kam es zu keinem erneuten Lockdown. Entscheidend für die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2022 wird sein, wie sich die durch weitere Mutationen des Coronavirus getriebene Pandemie und damit erneut verschärfte Maßnahmen zur Bekämpfung auswirken werden. Darüber hinaus ist entscheidend, inwiefern eventuell erforderliche staatliche Stützungsmaßnahmen in 2022 noch gewährleistet werden können.

Insgesamt trugen die durch die DIC implementierten Risikomechanismen und das frühzeitige Handeln während der Covid-19-Pandemie im Verlauf der Geschäftsjahre 2020 und 2021 zu einer Absicherung unserer Ertragsströme bei. Die unmittelbaren Effekte auf die Erträge konnten unter anderem durch den proaktiven Austausch mit unseren Mietern, Investoren und weiteren Stakeholdern minimiert werden.

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 und nachhaltig gefährden können.

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

– Ertragschancen/-risiken aus:

Mieterträgen: Zahlreiche Verlängerungen bestehender Mietverträge und der Corona-bedingten individuellen temporären vertraglichen Vereinbarungen zur Minimierung des Mietausfallrisikos bei direkt betroffenen Mietern haben zu einer Sicherung und Stabilisierung unserer Mieterbasis beigetragen.

Sinnvolle Ergänzungen des Commercial Portfolios durch Ankäufe mit bonitätsstarken Mietern trugen ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei. Mit dem geplanten Wachstum im Geschäftsjahr 2022 bauen wir zudem unsere Ertragsbasis weiter aus und erhöhen die Diversifizierung im Portfolio und auf Mieterbasis.

Immobilienmanagementernträgen: Mit der im Geschäftsjahr 2021 weiter gewachsenen Basis der Assets unter Management im Segment Institutional Business hat sich die Anzahl von der DIC-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel weiter vergrößert. Nicht zuletzt mit dem strategischen Erwerb des Logistikspezialisten RLI Investors zum Jahreswechsel 2020/2021 wurde das Angebot an möglichen Investments in Bezug auf die geografische Lage, Anlagevolumina je Einzelimmobilie und Asset-Klassen ausgeweitet. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung und Vermeidung von Klumpenrisiken und Abhängigkeit von Erträgen größerer einzelner Mandate, Investoren und Asset-Klassen.

– Strategiechancen/-risiken: Mit dem Abschluss der großen Neuentwicklung WINX (MainTor) 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 Segment Institutional Business.

– Projektentwicklungschancen/-risiken: Die DIC Asset hat die Projektentwicklung MainTor (40%-Beteiligung) abgeschlossen. Alle sechs Bauabschnitte sind in Betrieb, das letzte Teilprojekt WINX wurde im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen. 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 derzeit für Dritte gemanagten Projektentwicklungen Global Tower und München Pasing ist die DIC Asset nur als Minderheitsgesellschafter geringfügig beteiligt. Die Betreuung von Projektentwicklungen für Dritte bietet hohe Ertragschancen aus dem Management bei gleichzeitiger geringerer Eigenkapitalbeteiligung der DIC Asset.

– Finanzierungschancen/-risiken:

Mit der vorzeitigen Ablösung des bisherigen Konsortialkredits und Refinanzierung eines besicherten Darlehens in Höhe von rund 550 Mio. Euro im Dezember 2021 konnten wir die Finanzierungskosten deutlich senken und die Laufzeit der Finanzschulden erhöhen. Damit haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig weiter gesenkt.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte zudem durch die erstmalige Platzierung eines Green Bond mit einem Volumen von 400 Mio. EUR und einem Zinskupon von 2,25%, eine weitere Diversifizierung unserer Fremdfinanzierungsquellen.

Darüber hinaus wurden neue Schuldscheindarlehen in einer Höhe von insgesamt 280 Mio. Euro im Geschäftsjahr emittiert mit Laufzeiten zwischen drei und zehn Jahren. Die 2021 emittierten Schuldscheine sind alle mit einem ESG-Link versehen. Zusätzlich wurden im Rahmen der Akquisitionstätigkeiten in 2021 erfolgreich attraktive Immobilienfinanzierungen abgeschlossen.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC hat sich damit in 2021 gegenüber dem Vorjahr weiterhin als stabil erwiesen. Die Vorteile des Geschäftsmodells, die aus einem umfassenden Leistungsprofil und einer breiten Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette innerhalb der DIC-Immobilienplattform bestehen, generieren diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultieren. Unsere hervorragende Marktdurchdringung und die umfassende Kenntnis des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes stützen dabei unser geplantes Wachstum. Skaleneffekte und Investmentopportunitäten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandshalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

Im weiterhin von Covid-19 geprägten Geschäftsjahr 2021 konnten wir erneut einen gestiegenen FFO von 107,2 Mio. Euro erzielen. Auch unsere Transaktionsziele sind erreicht worden. Auf der Ankaufseite wurden rund 1,6 Mrd. Euro, auf der Verkaufsseite rund 0,3 Mrd. Euro beurkundet. Insgesamt sind unsere Assets under Management deutlich auf 11,5 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag gestiegen. Damit sind wir weiter erfolgreich auf dem angestrebten Wachstums-

kurs mit einem mittelfristigen Ziel von rund 15 Mrd. Euro Assets under Management

Auch im Geschäftsjahr 2022 hängt die konjunkturelle Gesamtentwicklung von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab und in der Folge von möglichen weiteren Beschränkungen und Regelungen durch den Gesetzgeber. Positiv stimmen die Hoffnungen auf die umfangreiche Verfügbarkeit von Impfstoffen, insbesondere für Auffrischungen, zur weiteren Bekämpfung und Eindämmung der Pandemie.

Dies hätte auch für den Immobiliensektor insgesamt positive Folgen. Die Nachfrage nach Büroflächen könnte im Laufe des Geschäftsjahres 2022 weiter ansteigen. In den Jahren 2020 und 2021 haben Unternehmen Entscheidungen über Umzüge und Expansionen aufgeschoben. Mietverträge mit entsprechend kürzeren Laufzeiten laufen aus oder stehen zur Verlängerung an. Dadurch könnte zusätzlicher Nachfragedruck bei gleichzeitigem Flächenengpass in den deutschen Top-7-Standorten und in metropolstarken Regionen den Vermietungsumsatz weiter beleben. Auch auf dem Investmentmarkt besteht weiterhin eine hohe Nachfrage insbesondere nach Core-Objekten. Sollte das Zinsniveau niedrig bleiben, könnte dies erwartungsgemäß den Anlagedruck unter institutionellen Investoren zusätzlich verstärken. In Summe ist für die Immobilienwirtschaft weiterhin mit einer weiteren Erholung in 2022 zu rechnen.

Die hieraus entstehenden positiven wie negativen 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 2021

Die für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele haben wir auf Plattformebene alle erreicht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 konnten wir unsere breit aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen. Dabei haben wir auch weiterhin auf unsere Vor-Ort-Expertise gesetzt und mit dem zuletzt in Stuttgart eröffneten achten Standort zu Jahresanfang unsere Präsenz in den wesentlichen Märkten weiter gestärkt. Unser wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist die Nähe zu unseren Mietern, Investoren und Immobilien, die wir zudem mit einem aktiven und 360-Grad-Immobilienmanagement-Ansatz optimal begleiten. Die Entwicklung der wesentlichen Ergebnisgrößen Bruttomieteinnahmen und Immobilienmanagementenerträge in den Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business verlief nach Plan.

Auf der Transaktionsseite konnten wir insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals unsere Transaktionsziele wie geplant erreichen. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei rund 1.559 Mio. Euro, davon rund 242 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und rund 1.317 Mio. Euro im Segment Institutional Business inkl. der Immobilien, die wir im Rahmen des Warehousing angekauft haben (rund 818 Mio. Euro). Damit wurden unsere Ankaufziele von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und 1 Mrd. Euro bis 1,5 Mrd. Euro für das Institutional Business vollständig erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielten wir ein Gesamtvolumen von rund 345

Mio. Euro. Im Commercial Portfolio erreichten wir drei Verkäufe in einem Volumen von insgesamt rund 28 Mio. Euro und blieben damit unter unserem geplanten Ziel von rund 100 Mio. Euro. Zum Jahresende geplante Verkäufe im Commercial Portfolio wurden nicht mehr abgeschlossen und stehen somit im laufenden Geschäftsjahr zum Verkauf. Im Institutional Business konnten wir mit dem Verkauf insgesamt vier Immobilien und Projekten ein Verkaufsvolumen von rund 317 Mio. Euro erzielen. Damit haben wir das Ziel von 200 Mio. Euro bis 300 Mio. Euro leicht übertroffen. In Summe wurden die segmentübergreifenden Transaktionsziele auf Plattformebene so erreicht. Im Juni erfolgte der bislang größte Immobilienankauf in der Geschichte der DIC. Der Erwerb des Uptown Tower in München erfolgte im Rahmen des Warehousing von attraktiven Immobilien, die temporär auf der Bilanz der DIC Asset AG gehalten werden mit dem Ziel der Ausplatzierung bei institutionellen Investoren. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 556 Mio. Euro. Zum Jahresende konnten bereits erfolgreich rund 85% der Anteile an institutionelle Investoren vermarktet werden.

Entwicklung des Commercial Portfolios

Der Marktwert des Commercial Portfolio stieg 2021 durch Transaktionen und Wertzuwachs im Bestand um rund 10% auf 2,2 Mrd. Euro (2,0 Mrd. Euro). Die Marktwertermittlung durch externe Gutachter zum 31. Dezember 2021 ergab zudem einen signifikanten Wertzuwachs von 85,7 Mio. Euro bzw. 4,0 %. Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Verkäufe des vergangenen und des laufenden Jahres aufgrund unserer Warehousing-Aktivitäten, Zukäufe und der hervorragenden Vermietungsarbeit um 8% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Für die Bruttomieteinnahmen konnten wir mit 108,4 Mio. Euro die zuletzt erwartete Spanne von 107 bis 108 Mio. Euro somit noch leicht übertreffen.

Entwicklung des Institutional Business

Unser institutionelles Geschäft befindet sich weiter auf konsequentem Wachstumspfad. Die Assets under Management stiegen 2021 um 22 % auf 9,3 Mrd. Euro (2020: 7,6 Mrd. Euro). Seit 2017 haben wir das betreute Immobilienvermögen damit mehr als verdreifacht. Mit 101,2 Mio. Euro erreichten die Immobilienmanagementenerträge ebenfalls einen historischen Spitzenwert in der erwarteten Bandbreite von 94 bis 104 Mio. Euro und konnten gegenüber dem Vorjahr um 27% gesteigert werden.

FFO-Prognose 2021 erreicht

Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) von 106 bis 110 Mio. Euro haben wir mit 107,2 Mio. Euro wie geplant erreicht und damit zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt.

Gesamtaussage 2022

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2022 mit insgesamt stabilen bis positiven Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Auf Basis unseres Geschäftsmodells und der ertragsstarken Immobilienplattform primär im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Ausgehend von den diversifizierten Cashflows, die wir über unsere Immobilienplattform mit zwei wesentlichen Ertrags Säulen generieren, unserer Vor-Ort-Präsenz und einem aktiven Managementansatz unseres betreuten Gesamtportfolios konnten wir unter den weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die hohe Krisenresilienz und Flexibilität unseres Geschäftsmodells belegen. Unsere Assets under Management stiegen auf rund 11,5 Mrd. Euro an. Erstmals in der Unternehmensgeschichte konnten wir mit 107,2 Mio. Euro ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielen. Im Bereich Logistik haben wir wie geplant nach der Integration der RLI-Investors unsere Logistikinvestments weiter ausgebaut und den Anteil auf rund 8% des Marktwerts der gesamten Plattform (gemessen am Marktwert) weiter ausgebaut.

Zudem haben wir Anfang 2021 einen weiteren Logistik-Fonds aufgelegt und innerhalb von vier Monaten das Eigenkapital in Höhe von rund 210 Mio. Euro bei institutionellen Investoren eingeworben. Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir erste Logistik-Investments auch außerhalb Deutschlands in den angrenzenden Nachbarländern (Benelux, Österreich) umsetzen und mittelfristig auch hier mit unserer Vor-Ort-Präsenz und dem aktiven 360-Grad-Management-Ansatz überzeugen.

Wir haben 2021 erneut eine hohe Vermietungsleistung von rund 309.100 qm erzielt, darunter allein rund 143.000 qm Neuvermietungen. Bereits im dritten Jahr in Folge konnten wir ein hohes Transaktionsvolumen erzielen. Zum Jahresende haben wir ein Volumen von rund 1,9 Mrd. Euro erzielt, davon rund 1,6 Mrd. Euro durch attraktive Ankäufe für beide Segmente. Durch Ankäufe im Volumen von rund 242 Mio. Euro haben wir die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios erneut verbessert und um langfristig stabile Cashflows ergänzt. Neben dem weiteren Anstieg der Assets under Management durch Zukäufe stehen auch 2022 Entwicklungsmaßnahmen im Bestand im Fokus, mit denen wir weitere Potenziale heben und die nachhaltige Qualität des Portfolios steigern werden.

In 2021 haben wir unser Profil als Bestandhalter mit solider Bilanz- und Finanzstruktur auf der einen Seite und die Kompetenz eines langjährigen Assetmanagers auf der anderen Seite genutzt, um uns frühzeitig attraktive Immobilien am Investmentmarkt zu sichern (Warehousing). Diese können wir als Startportfolio für neu aufzulegende Investmentvehikel zu einem späteren Zeitpunkt einbringen. Im Sommer 2021 haben wir den Uptown Tower im Volumen von über 500 Mio. Euro auf die eigene Bilanz genommen. Zum Jahresende 2021 konnten wir bereits 85% der Anteile an institutionelle Investoren weiterplatzieren. Auch im Geschäftsjahr 2022 wollen wir diese Stärke nutzen und kleine bis mittelgroße Immobilien zum Zwecke des Warehousing ankaufen.

Im Institutional Business ist unsere Reputation am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als Anbieter von Investmentprodukten mit attraktiver Verzinsung weiter gewachsen, so dass wir gegenüber institutionellen Investoren als attraktiver Partner mit langem und zuverlässigem Track Record auftreten können. Unsere Investorenbasis ist zum

Jahresende 2021 auf 165 Investoren angewachsen. Mit dem erweiterten Fokus im Bereich Logistik auch außerhalb Deutschlands und unserer langjährigen Expertise im Bereich Büroimmobilien sehen wir eine anhaltend hohe Nachfrage bei unseren Investoren nach Investmentprodukten, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des auf absehbare Zeit anhaltend niedrigen Zinsumfelds. Wir rechnen daher für 2022 mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement aufgrund des erneut signifikanten Ausbaus der Assets under Management.

In 2021 haben wir ESG noch stärker in unserer Organisation und Unternehmenssteuerung verankert und neben der Aktualisierung unserer ESG-Strategie eine umfassende ESG-Roadmap aufgestellt. Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir die in 2021 begonnenen ESG-Maßnahmen weiter umsetzen und zudem unsere unternehmensbezogenen Ratings qualitativ und quantitativ weiter optimieren. Die Ergebnisse unserer jüngsten Stakeholder-Befragung vom Dezember 2021 werden wir zudem nutzen, um mit dem nächsten Nachhaltigkeitsbericht wesentliche Informationen zu den Fokusthemen noch stärker in der Berichterstattung zu gewichten. Unser Ziel einer Green-Building-Quote von über 20% bis zum Jahresende 2023 verfolgen wir konsequent weiter, einerseits durch den Erwerb von zertifizierten Immobilien und andererseits durch Investments in den Bestand, der zu einer Verbesserung von Energieverbräuchen oder CO₂-Reduktion beiträgt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr litt die Industrie unter Lieferengpässen und konnte daher ihre Produktion trotz anhaltender Nachfrage nicht voll auslasten. Zudem kam es pandemiebedingt zu Beginn und zum Ende des Jahres zu Einschränkungen in der Wirtschaft. Für die deutsche Wirtschaft wird im Jahresverlauf 2022 mit einem kräftigen und dynamischen Wachstum gerechnet, auch wenn rund um den Jahreswechsel 2021/2022 aufgrund der vierten Welle und der Lieferengpässe zunächst mit einer gedämpften Entwicklung zu rechnen ist. Die Störungen der Lieferketten schlugen sich auch in einer gestiegenen Inflationsrate nieder. Allein im Dezember 2021 stiegen Preise für Waren und Dienstleistungen um durchschnittlich 5,3% gegenüber dem Vorjahresmonat, im Jahresschnitt um durchschnittlich 3,1%. Ein wesentlicher Treiber sind stark gestiegene Energiepreise. Durch Anstieg des privaten Konsums, dem Auflösen von Lieferengpässen und Nachholeffekte beim Export und den Unternehmensinvestitionen ist laut ersten Schätzungen führender Ökonomen ein BIP-Wachstum von derzeit rund 4,0% für 2022 realistisch.

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.

Vermietungsmarkt 2022

Für die Vermietungsmärkte, allen voran die Bürovermietungsmärkte, gehen wir für 2022 davon aus, dass sich die in 2021 eingesetzte Erholung weiter fortsetzt. Auch wenn in Zukunft mit einer Zunahme von Home Office bzw. Remote Working zu rechnen ist, ist kein signifikanter Rückgang der Büroflächennachfrage seitens der Unternehmen zu erwarten. Der Wunsch überwiegt, Mitarbeiter wieder im Büro zusammenzubringen, mehr Abstand im Büro zu ermöglichen, die Schaffung von mehr Raum für kooperatives Arbeiten und einen Ort zur Identifikation mit dem eigenen Unternehmen zu bieten. Die Flächennachfrage in 2021 hat dazu geführt, dass zum Jahresende in den Top-7-Standorten eine Leerstandsquote im Mittel von 4,5% resultierte. Damit liegt Sie um 80 Basispunkte höher als im Vorjahr. Die Entwicklung ist auf die gestiegenen Projektentwicklungsaktivitäten als Reaktion auf den Büroflächenmangel vor Ausbruch der Corona-Pandemie zurückzuführen, die nun mit Zeitverzögerung den Vermietungsmarkt trifft. Für 2022 ist daher mit einer weiteren leichten Steigerung der Leerstandsquote in den Top-7-Standorten auf rund 5% zu rechnen. Das Niveau ist im historischen Vergleich immer noch sehr niedrig und führt nicht zu signifikanten negativen Mietpreiseffekten. Die Forderung nach neuen Flächenkonzepten, die auch mitunter ESG-Kriterien stärker erfüllen, führt eher zu einem weiteren Mietpreisanstieg. Insgesamt wird für 2022 mit einem Büroflächenumsatz von mehr als 3 Mio. qm gerechnet und somit einem leicht besseren Ergebnis als 2021. Auch im Logistikvermietungsmarkt wird 2022 erneut mit einem hohen Vermie-

tungsumsatz geplant. Ausgehend von einem gegenüber dem Vorjahr um 28% gestiegenem Flächenumsatz auf 3,7 Mio. qm in den Top-8-Logistikmärkten in Deutschland zum Jahresende 2021 wird auch im Jahr 2022 eine weitere positive Mietentwicklung erwartet, angetrieben durch weitere Zuwächse im Bereich E-Commerce und "Onshoring" von Lieferketten. Für die DIC sehen wir in diesem Markt weitere Chance auf hohe Flächenumsätze in unserem betreuten Immobilienportfolio und die weitere Optimierung von wesentlichen Performancekennzahlen wie Vermietungsquoten und Mietwachstum auf Objekt- und Portfolioebene.

Investmentmarkt 2022

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 rund 60,1 Mrd. Euro. Insbesondere das vierte Quartal war mit 21,8 Mrd. Euro das zweitstärkste Abschlussquartal in den letzten zehn Jahren. Die dominierende Asset-Klasse war wie in den Vorjahren Büro, die einen Marktanteil von 51% erreichte. Auf Platz 2 landete nicht überraschend die stark nachgefragte Asset-Klasse Industrie und Logistik, die aufgrund des Nachfrageüberhangs nur ein Transaktionsvolumen von 9,2 Mrd. Euro erreicht hat und damit einen Marktanteil von 15%. Für 2022 ist davon auszugehen, dass im Zuge der Optimierung globaler Lieferketten auch in Deutschland wieder mehr Produktion stattfinden wird, zusätzlich zur treibenden Nachfrage aus den Bereichen E-Commerce und Gesundheitswesen. Das Maklerhaus JLL erwartet, dass die global vernetzten Industrieunternehmen sich angesichts der jüngsten Produktionsausfälle wieder mehr strategische Puffer aufbauen, um vorübergehende Lieferkettenunterbrechungen besser zu überstehen. Somit ist mit weiteren Wachstumspotenzialen in der Asset-Klasse Logistik zu rechnen.

In 2022 ist daher mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen, da sich einerseits die Konjunkturerholung durch

die angebotsseitige Verknappung von Rohstoffen und Vorzeugnissen verzögert und damit andererseits auch weiterhin mit einer andauernden Niedrigzinspolitik seitens der EZB zu rechnen ist, um die wirtschaftliche Erholung in den Ländern der Eurozone nicht zu gefährden. Weiterhin im Fokus der Anleger stehen Core-Objekte in Top-Lagen. Ergänzt werden die Investmentstrategien aber auch wieder zunehmend durch Core-Plus- oder Value-Add-Immobilien, die gute Aussichten auf die Hebung von Mietpotenzialen haben. Hinzu kommt die Nachfrage nach "grünen" Immobilien (Green Buildings) oder Immobilien mit "Manage-to-Green"-Potenzial. Trotz anhaltender Liquidität, hohem Anlagedruck und einem starkem Wettbewerb um Top-Produkte sieht JLL weiterhin keine Anzeichen für eine Preisblase am Investmentmarkt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in den Asset-Klassen Büro und Logistik. Das führt zu steigenden Mieten und auch zu einer weiteren Renditekompression. Mit Blick auf das Transaktionsvolumen ist wie in den beiden vorangegangenen Krisenjahren laut dem Maklerhaus Colliers erneut mit einem Volumen zwischen 55 und 60 Mrd. Euro zu rechnen. Bei einem überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum 2022 und dem Ausbleiben längerer Lockdowns könnte dies aber auch deutlich überschritten werden.

Auf der Käuferseite ergeben sich aufgrund des stetigen Wachstums des Investorennetzwerks und der Immobilienplattform mit einem erweiterten Angebot an Logistikinvestments weiterhin adäquate Chancen die Bekanntheit und den Marktanteil der DIC und ihrer Tochtergesellschaften im deutschsprachigen Immobilienmarkt und darüber hinaus in den angrenzenden Nachbarländer auszubauen.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren des DIC Asset AG Konzerns

➔ Wachstum in allen Geschäftsbereichen - auch international

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen im letzten Geschäftsjahr und einem zum Jahresende verwalteten Immobilienvermögen von rund 11,5 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2022 mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und erstmalig auch in angrenzenden Nachbarländer durch erste Logistikinvestments außerhalb Deutschlands.

Seit der erfolgreichen Integration des auf Logistikimmobilien spezialisierten Investment- und Assetmanagers RLI Investors GmbH Anfang 2021 konnten wir wie geplant unsere Logistikinvestments zum Jahresende 2021 auf einen Anteil von rund 8% des Marktwerts der gesamten Plattform ausbauen. Der Anteil der Asset-Klasse Büro steht mit 72% gemessen am Marktwert der gesamten Plattform weiterhin im Fokus. Im Geschäftsjahr 2022 planen wir mit einem weiter steigenden Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business sowie Wachstum der Assets under Management in beiden Segmenten. Insgesamt wird für 2022 segmentübergreifend mit **Transaktionen im Volumen zwischen 1,7 und 2,4 Mrd. Euro** geplant. Mittelfristig planen wir, die Assets under Management auf rund 15 Mrd. Euro über alle Segmente auszubauen.

In 2022 sind weitere **Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 1,4 Mrd. bis 1,9 Mrd. Euro** geplant. Akquisitionen in einer Spanne von 200 bis 300 Mio. Euro entfallen auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 1,2 Mrd. bis 1,6 Mrd. Euro auf das Institutional Business (Drittgeschäft), die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen.

➔ Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung

Auf den Transaktionsmärkten ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nicht zuletzt aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und weiteren Erholung der Konjunktur zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2022 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen und einer weiteren positiven Mietpreisentwicklung in den Büro- und Logistikmärkten 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 reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementenerträgen 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, Beteiligungserträge und Immobilienmanagementgebühren zu realisieren und die von der DIC betreuten Portfolien strategisch weiter zu optimieren. Für unsere institutionellen Investoren können wir zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickeln und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatzieren.

Für 2022 planen wir daher mit gezielten **Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 300 bis 500 Mio. Euro**. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 200 bis 400 Mio. Euro auf das Institutional Business.

➔ Entwicklung des Commercial Portfolios

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten attraktive Liegenschaften zur Steigerung der Portfolioqualität erworben werden. Erfolgreich repositionierte Immobilien und nicht strategische Immobilien wurden unter anderem zur Realisierung der Wertsteigerung und weiteren Portfoliooptimierung verkauft. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine bis kaum pandemiebedingten Mietausfälle. Durch ein aktives und mieternahes Management konnten wir die erwarteten Miet-Cashflows insgesamt weiter steigern. Zusätzliche Mieteinnahmen verbuchten wir durch den Ankauf von Warehousing-Objekten, unter anderem durch den Erwerb des Uptown Tower im Juni 2021. Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir mit weiteren Zukäufen für das Commercial Portfolio und streben dabei einen weiteren Ausbau unseres Portfolios an, das zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 2,2 Mrd. Euro aufweist. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr rechnen wir mit stabil bis leicht steigenden **Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 106 bis 109 Mio. Euro.**

➔ Entwicklung des Institutional Business

Die Assets under Management im Institutional Business sind 2021 um rund 22% von 7,6 Mrd. Euro auf 9,3 Mrd. Euro angestiegen. Im laufenden Geschäftsjahr werden weitere Immobilien in Höhe von über 0,5 Mrd. Euro übergeben, die bereits in 2021 oder früher für das Institutional Business oder Warehousing erworben wurden. Mit bereits hohen Eigenkapitalzusagen sind zudem die Grundlagen geschaffen, weitere Investments im laufenden Geschäftsjahr zu tätigen. Insbesondere im Bereich Logistik wollen wir die DIC-Immobilienplattform weiter ausbauen und streben Investments auch außerhalb Deutschlands an. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement, die aus der laufenden Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Development), aus Transaktionsgebühren für An- und Verkäufe und der Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele resultieren. Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir mit **Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 105 bis 115 Mio. Euro.**

➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2022

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 ein Wachstum des operativen Ergebnisses in einer Spanne von 7–11%. Für die **Funds from Operations rechnen wir mit einer Spanne von 115 bis 119 Mio. Euro** im Jahr 2022. Unter der Bedingung, dass der geplante Erwerb der VIB Vermögen AG im Rahmen des angekündigten Übernahmeangebots stattfindet, rechnen wir mit einem leicht erhöhten FFO für 2022.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen
- Anhaltend hohe Impfquote der Bevölkerung gegen Covid-19 in Deutschland, auch gegen zukünftige Virusvarianten
- Kein Ausbruch neuer bisher unbekannter Pandemien, die zu weiteren Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Die deutsche Wirtschaft setzt ihre Erholung von der Corona-Pandemie weiter fort und erreicht ein Wirtschaftswachstum von 3,5–4%
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant
- Der Vermietungsmarkt und die -umsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2022 sehen keine Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr und erreichen das Normalniveau der Vorjahre vor Ausbruch der Corona-Pandemie
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf
- Es findet keine abrupte Abkehr oder nur moderate Anpassung 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 neuen, unvorhergesehenen, regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen

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 Beteiligungseingagements ergibt sich aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 ("DIC") als positiv. Unser Geschäftsmodell, die vollumfängliche Wertschöpfungskette von Immobilien für den Eigenbestand und institutionelle Investoren zu bedienen und dynamisch Werte zu schaffen hat sich auch in diesem nach wie vor durch die Covid-19-Pandemie beeinflussten Geschäftsjahr als sehr robust bewiesen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC in 2021 war im Wesentlichen geprägt durch die An- und Verkäufen im Segment Commercial Portfolio einschließlich der Warehousing-Aktivitäten, der Begebung unseres ersten

Green Bonds mit einem Volumen von 400 Mio. Euro sowie der Ausgabe von Schuldscheindarlehen mit ESG-Link von insgesamt 280 Mio. Euro sowie dem weiteren signifikanten Wachstum im Segment Institutional Business. Die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios resultiert insbesondere aus Transaktionsergebnissen, während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business überwiegend aus transaktionsabhängigen Immobilienmanagementenerträgen zusammen setzen. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 60,7 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 73,8 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 39,0 Mio. Euro signifikant über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Strukturierung von Transaktionen für das Segment Institutional Business zurückzuführen, für die die DIC unmittelbar die Leistung erbracht hat. Daneben sind in den Umsatzerlösen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften enthalten. Der Personalaufwand des Geschäftsjahrs ist mit 16,5 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 16,3 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 27,3 Mio. Euro um 11,0 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 16,3 Mio. Euro), was im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit der Begebung des Green Bonds und den Schuldscheindarlehen mit ESG-Link in 2021 begründet ist. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen hat sich mit -1,2 Mio. Euro um 23,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verbessert, was im Wesentlichen an den signifikant gestiegenen Umsatzerlösen liegt (Vorjahr: -24,7 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen betragen 19,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,0 Mio. Euro). Insbesondere aufgrund des im September emittierten Green Bonds über insgesamt 400,0 Mio. Euro und einem Kupon von 2,25% p.a. sowie der Begebung ei-

nes Schuldscheindarlehen mit ESG-Link im Volumen von 280 Mio. Euro und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,77 % sind die Zinsaufwendungen insgesamt um 7,5 Mio. Euro gestiegen. Somit sind die in 2022 fälligen planmäßigen Tilgungen bereits gesichert.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 21,0 Mio. Euro und ist somit um 3,6 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro). Insgesamt erzielte die DIC erneut einen gestiegenen Jahresüberschuss in Höhe von 61,0 Mio. Euro (Vorjahr: 57,5 Mio. Euro). Damit haben wir erneut ein weiteres Geschäftsjahr trotz der anhaltenden Herausforderungen der Covid-19-Pandemie erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 1.430,4 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 442,7 Mio. Euro (+44,8%). Hierfür war insbesondere die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund der getätigten Ankäufe verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich erhöhten sich um 127,9 Mio. Euro (+21,7%) auf 717,0 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stiegen um 15,7 Mio. Euro auf 323,3 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehende Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 von 1.269,2 Mio. Euro um 554,9 Mio. Euro auf 1.824,1 Mio. Euro gestiegen (+43,7%).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des sehr guten Jahresüberschusses sowie der erneut erfolgreich durchgeführten Aktiendividende um

23,7 Mio. Euro von 1.035,7 Mio. Euro auf 1.059,4 Mio. Euro (+2,2%). Gegenläufig wirkte die gezahlte Bardividende im April 2021 in Höhe von 37,4 Mio. Euro. Das Fremdkapital stieg insbesondere aufgrund der Begebung der grünen Anleihe sowie der Aufnahme des Schuldscheindarlehens mit ESG-Link in Höhe von insgesamt 832,6 Mio. Euro auf 1.534,2 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 40,9% robust auf einem niedrigeren Niveau im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 55,4%).

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 2021 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von 57,5 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 61,0 Mio. Euro geringfügig übertroffen, was überwiegend an außerordentlich guten Transaktionsergebnissen und -gebühren liegt.

Für 2022 erwarten wir unter der Voraussetzung einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung im Laufe des Jahrs 2022, der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns und eines kontinuierlichen Wachstums im Institutional Business ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahrs. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns ab Seite 129.

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, 315a 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 81.861.163,00 Euro besteht aus 81.861.163 auf den Namen lautenden nennbeitragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG bestehen im Verhältnis zur Gesellschaft Rechte und Pflichten aus Aktien nur für und gegen den im Aktienregister Eingetragenen. 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.

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 Hauptver-

sammlung, 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 24. März 2021 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2026 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 angebotenen 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 angebotener 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 unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

> Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2021 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.117.405,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). 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 wur-

den 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.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2021 keinen Gebrauch gemacht.

> Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 7. Juli 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 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 15.814.309,00 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 und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte 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 wur-

den 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;

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

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

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

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 bis zum 7. Juli 2025 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 um bis zu 15.814.309,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 15.814.309 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen 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.

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Grünen Unternehmensanleihe 2021 (ISIN XS2388910270) mit einem Volumen von 400 Mio. Euro (fällig September 2026) sehen eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Gläubiger-Rückzahlungsereignis vor. Danach ist jeder Gläubiger berechtigt, aber nicht verpflichtet, von der DIC Asset AG die vollständige oder teilweise Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf (oder die Veranlassung eines Ankaufs) seiner Schuldverschreibungen zu verlangen. Ein Gläubiger-Rückzahlungsereignis tritt jedes Mal ein, wenn ein Kontrollwechsel eingetreten ist, in Bezug auf den eine Rating Abstufung erfolgt ist. Ein Kontrollwechsel tritt jedes Mal ein (unabhängig davon, ob die Geschäftsführung der DIC Asset AG zugestimmt hat), wenn eine oder mehrere Personen, die gemeinsam handeln (die „relevante(n) Person(en)“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag der relevanten Person(en) handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar (i) 50 % oder mehr des Grundkapitals der DIC Asset AG oder (ii) eine solche Anzahl von Aktien der DIC Asset AG, auf die 50 % oder mehr der Stimmrechte entfallen, erwirbt bzw. erwerben oder hält bzw. halten.

Weitere Angaben

Die übrigen nach den §§ 289a, 315a 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. Auch sind dem Vorstand keine angabepflichtigen Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.



ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt durch ein angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System für die Einhaltung von Recht und Gesetz. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich

überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

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.

Zudem verfügt der DIC Asset-Konzern mit einem Code of Conduct einen Leitfaden, nach dessen Maßgabe die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften ihre Handlungen und Entscheidungen vornehmen. So stellen wir sicher, dass das Leitbild und die Werte des DIC Asset-Konzerns im täglichen Handeln stets reflektiert werden. Die gleichen hohen rechtlichen und ethischen Standards, die der DIC Asset-Konzern sich selbst auferlegt hat, fordert er auch von seinen Geschäftspartnern. Hierzu wurde ein Geschäftspartnerkodex eingeführt, der das Fundament einer jeden Zusammenarbeit zwischen dem DIC Asset-Konzern und seinen Geschäftspartnern bildet und die rechtlichen sowie ethischen Anforderungen der Zusammenarbeit beschreibt.

Die hier genannten Dokumente stehen auf der Website der DIC Asset AG unter <https://www.dic-asset.de/unternehmen#Werte> zum Download bereit.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2021 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 21. Dezember 2021, 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 16. Dezember 2019 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten künftig die folgenden Ausnahmen:

- › Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied (i) aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat und/oder (ii) dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Um-

stands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

- › Abweichend von Ziffer D.5 des Kodexes wird kein Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.
- › Abweichend von Ziffer G.1 erster und zweiter Spiegelstrich des Kodexes trifft das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder keine Festlegungen zur Bestimmung einer sogenannten „Ziel-Gesamtvergütung“, die der Gesamtvergütung für den Fall einer hundertprozentigen Zielerreichung (bezogen auf variable Vergütungsbestandteile) entspricht, und legt die relativen Anteile einzelner Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung nicht in Bezug auf eine solche „Ziel-Gesamtvergütung“ fest. Nach dem am 24. März 2021 von der Hauptversammlung gebilligten Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder setzt sich deren variable Vergütung aus einer erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie aus Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft als aktienbasiertem Vergütungselement mit langfristiger Anreizwirkung (LTI) zusammen. Hinsicht-

lich des STI legt der Aufsichtsrat im Rahmen der Erstellung des Jahresbudgets unternehmensbezogene und persönliche Jahresziele fest. Die konkrete Höhe der Zahlungen aus dem STI bei Erreichen der Jahresziele liegt im Ermessen des Aufsichtsrats und wird ex-post im Zusammenhang mit der Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zahlungen aus dem LTI hängen allein vom Aktienkurs ab; ein ex-ante vereinbarter „Zielbetrag“ ist somit auch für den LTI nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die variable Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder klar auf eine Verknüpfung von Leistung der Vorstandsmitglieder und Vergütungshöhe (Pay for Performance) ausgerichtet ist und die Ausgestaltung des aktienbasierten Vergütungselements zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären beiträgt. Das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird durch diese Struktur gefördert.

- › Nach der Empfehlung in Ziffer G.2 des Kodexes soll für jedes Vorstandsmitglied jährlich dessen konkrete „Ziel-Gesamtvergütung“ festgelegt werden, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Entsprechend der aktienrechtlichen Vorgaben wird die Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder regelmäßig und bei Bedarf auch anlassbezogen (z.B. bei der Entscheidung über eine Vertragsverlängerung) überprüft. Wie erläutert, sieht das Vergütungssystem keine „Ziel-Gesamtvergütung“ im Sinne des Kodexes vor, so dass auch deren jährliche konkrete Festlegung entfällt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats geben die Festlegung der Vergütungskonditionen im Vorstandsdienstvertrag und die nachträgliche Festlegung der Höhe der

Zahlung aus dem STI hinreichend Raum, die Angemessenheit der Vorstandsvergütung durchgängig zu gewährleisten.

- › Nach der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes soll die langfristig orientierte variable Vergütung (LTI) den Anteil der Vergütung aus kurzfristig orientierten Zielen (STI) übersteigen, wobei der Kodex auf eine hundertprozentige Zielerreichung als Vergleichsbasis abstellt. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine langfristig orientierte Vergütungskomponente vorgesehen, die – eine entsprechende Aktienkursentwicklung vorausgesetzt – den überwiegenden Anteil der insgesamt gewährten variablen Vergütung ausmachen kann, ohne dass ein Überwiegen gegenüber der kurzfristig orientierten variablen Vergütung zwingend vorgegeben ist. Da weder im STI noch im LTI „Zielvergütungen“ vorgesehen sind, wird vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes erklärt. Unter Berücksichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI (bis zu 35%) bzw. des LTI (bis zu 55%) an der Gesamtvergütung als dem voraussichtlichen jährlichen Aufwandsbetrag erachtet der Aufsichtsrat den langfristig orientierten Teil der variablen Vergütung als im Regelfall überwiegend und in jedem Fall hinreichend gewichtet.
- › Der Empfehlung in Ziffer G.7 Satz 1 des Kodexes, wonach der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen soll, die sich neben operativen vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren, wird insoweit nicht gefolgt, als im Rahmen der langfristig orientierten aktienkursorientierten Vergütungskomponente (LTI) neben der Abhängigkeit des Auszahlungsbetrags vom

Börsenkurs keine weiteren Leistungskriterien festgelegt werden. Die Anknüpfung an den Börsenkurs trägt zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären bei und das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird hierdurch gefördert.

- › Nach der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes soll die gewährte variable Vergütung überwiegend aktienbasiert gewährt oder in Aktien angelegt werden. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine aktienbasierte Vergütungskomponente vorgesehen. Wie bereits erläutert, ist es jedoch nicht zwingend vorgegeben, dass die aktienbasierte Vergütungskomponente den überwiegenden Anteil der variablen Vergütung ausmacht. Daher wird vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes erklärt. Unter Berücksichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI an der Gesamtvergütung (bis zu 35%) bzw. des LTI (bis zu 55%) sieht der Aufsichtsrat eine hinreichende Aktienkursorientierung der variablen Vergütung gewährleistet.
- › Ziffer G.10 Satz 2 des Kodex empfiehlt, dass die Vorstandsmitglieder über die langfristige variable Vergütung erst nach vier Jahren verfügen können. Die als LTI gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft sehen eine an der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags orientierte Vesting-Periode vor, die im Regelfall drei bis fünf Jahre umfasst und nach deren Ablauf frühestens eine Optionsausübung möglich ist. Unter Berücksichtigung der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags kann die vom Kodex empfohlene Vier-Jahres-Frist daher auch unterschritten werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats trägt die grundsätzliche Orientierung der Vesting-Periode an der

jeweiligen Bestellsdauer hinreichend zur Anreizwirkung der aktienorientierten Vergütung bei.

- › Abweichend von Ziffer G.11 des Kodexes sehen das Vergütungssystem und die bestehenden Vorstandsverträge keine im Vorhinein vereinbarte Möglichkeit vor, außergewöhnlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und eine variable Vergütung in begründeten Fällen einbehalten oder zurückfordern zu können (sogenannte Malus- und Clawback-Regelungen). Unter anderem die im Ermessen des Aufsichtsrats stehende nachträgliche Festlegung der Höhe der erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie die Begrenzung durch die im Vergütungssystem vorgesehene Maximalvergütung stellen nach Auffassung des Aufsichtsrats hinreichend wirksame Mittel dar, um etwaig aufgetretene außergewöhnliche Entwicklungen berücksichtigen zu können. Vertragliche Malus- und Clawback-Regelungen hält der Aufsichtsrat angesichts der im Fall einer Pflichtverletzung bestehenden gesetzlichen Ansprüche für nicht erforderlich.
- › Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer G.18 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine langfristige 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 21. Dezember 2021

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 der Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat steht auf unserer Website im Abschnitt Unternehmen/Corporate Governance zur Verfügung. 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. Er führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratspezifische Themen.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus vier Mitgliedern, mit Sonja Wärtges als Vorsitzender (Chief Executive Officer, CEO), auch zuständig für Asset-, Property- und Portfoliomanagement, Finanzen, Controlling, Marketing, PR, Nachhaltigkeit und Administration, Christian Bock, zuständig für das Institutional Business (Chief Institutional Business Officer, CIBO), Johannes von Mutius, zuständig für das Transaktionsgeschäft (Chief Investment Officer, CIO), und Patrick Weiden, zuständig für die Kapitalmarktaktivitäten sowie M&A (Chief Capital Markets Officer, CCMO). Weitere Angaben zum Vorstand sind im Konzernanhang unter sonstige Angaben aufgeführt.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und zwei stellvertretende Vorsitzende 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 2021 sowie die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang unter sonstige Angaben aufgeführt.



Nachfolgeplanung für den Vorstand, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes, des Deutschen Corporate Governance Kodexes und der Geschäftsordnung auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand sowie das Diversitätskonzept für den Vorstand und ein Anforderungsprofil berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen und der genannten Vorgaben wird ein Idealprofil erarbeitet, auf dessen Basis der Aufsichtsrat eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten vornimmt, mit denen strukturierte Gespräche geführt werden. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung der Anforderungsprofile und/oder der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt. 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 Finanzen verantwortende Vorstandsmitglied muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und einzelne Mitglieder des Vorstands sollen Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens mitbringen.

- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Vorstand soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter der Vorstandsarbeit zugutekommen.
- Mitglied des Vorstands soll in der Regel nur derjenige sein, der das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Lebensalter der Vorstandsmitglieder soll daher bei der Bestellung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Das Diversitätskonzept soll der Vorstandsarbeit insgesamt zugutekommen. Mit welcher Persönlichkeit eine konkrete Vorstandsposition besetzt werden soll, entscheidet der Aufsichtsrat im besten Unternehmensinteresse und unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls.

Derzeit gehören dem Vorstand der DIC Asset AG vier 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 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 dem Gebiet der Rechnungslegung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied und der Abschlussprüfung bei mindestens einem weiteren Aufsichtsratsmitglied, (v) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen oder größeren 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 auf Anteilseignerseite eine angemessene

Anzahl an unabhängigen Mitgliedern im Sinne von Ziffer C.6 des Deutschen Corporate Governance Kodexes angehören. Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne von Ziffer C.7 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Mindestens die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär im Sinne von Ziffer C.9 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Auch in Bezug auf Interessenkonflikte folgt 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 primären Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilien-

markt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.

- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Diversität 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.

Derzeit gehören dem Aufsichtsrat der DIC Asset AG sechs fachlich und persönlich qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen unter anderem Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter als Finanzexperte in den Bereichen Rechnungslegung und Abschlussprüfung und unabhängiger Vorsitzender des Prüfungsausschusses sowie Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt als weiterer Finanzexperte in dem Bereich Rechnungslegung und Mitglied des Prüfungsausschusses. Mit den Herren Prof. Dr. Ulrich Reuter, Eberhard Vetter, Michael Zahn und René Zahnd gehören dem Aufsichtsrat vier im Sinne von

Ziffer C.7 DCGK von der Gesellschaft und vom Vorstand unabhängige Mitglieder an, die außerdem auch im Sinne von Ziffer C.9 DCGK unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sind. Mit mindestens vier sowohl von der Gesellschaft und vom Vorstand einerseits als auch vom kontrollierenden Aktionär andererseits unabhängigen Mitgliedern gehört dem Aufsichtsrat damit eine nach Einschätzung des Aufsichtsrats angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder auf Anteilseignerseite an. Auch im Übrigen werden die Zielvorgaben nach Einschätzung des Aufsichtsrats mit einer Ausnahme derzeit bereits erfüllt: der Zielvorgabe für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat wird derzeit zwar nicht genügt; der Aufsichtsrat berücksichtigt insoweit zur Erreichung auch dieser Zielvorgabe jedoch die von ihm gesetzte Frist.

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 1/4 (25%) erreicht. 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 Beendigung der Hauptversammlung 2022 am 24. März 2022 läuft die Amtszeit von insgesamt drei Aufsichtsratsmitgliedern aus. Für die Wahlen zum Aufsichtsrat schlägt der Aufsichtsrat unter anderem eine Kandidatin zur Wahl zum Aufsichtsratsmitglied vor. Bei erfolgreicher Wahl ist die geplante Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat fristgerecht erreicht.

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 mit einem Anteil von 15,79% (3/19) übertroffen.

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 2021 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 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 mit den in § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG genannten Aufgaben, vor allem

also mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen), beurteilt regelmäßig 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
- René Zahnd

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt verfügt ebenfalls über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

Der Aufsichtsrat beurteilt jährlich wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und der Prüfungsausschuss ihre Aufgaben erfüllen. Es werden extern erstellte, strukturierte Fragebögen genutzt, in deren Rahmen die Aufsichtsrats- und

Ausschussmitglieder um Beantwortung von Fragen gebeten werden. Die Fragebögen beinhalten Themen der organisatorischen, personellen und inhaltlichen Leistungsfähigkeit des Gremiums sowie seines Ausschusses sowie zur Struktur und den Abläufen der Zusammenarbeit im Gremium und zur Informationsversorgung, insbesondere durch den Vorstand. Die Ergebnisse werden sodann gemeinsam im Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat hat zuletzt im Dezember 2021 eine Selbstbeurteilung vorgenommen.

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 und Vergütungssystem

Den Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2021, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Internetseite der DIC Asset AG im Bereich Investor Relations/Corporate Governance zugänglich.

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 20.000,00 Euro bis zum Ende des Kalenderjahres 2021 nicht erreichte.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
17.11.2021	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärtges Vorstand	Kauf	15.300,00 EUR
17.11.2021	DIC Asset AG (Schuldtitel) XS2388910270	Sonja Wärtges Vorstand	Kauf	97.098,00 EUR
24.09.2021	(Schuldtitel) XS2388910270	Sonja Wärtges Vorstand	Kauf	99.049,00 EUR
22.09.2021	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtges Vorstand	Kauf	15.000,00 EUR
14.06.2021	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	300.200,00 EUR
10.05.2021	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärtges Vorstand	Kauf	14.270,00 EUR
20.04.2021	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von 210.481 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2020	3.146.690,95 EUR

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 hielt die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtges insgesamt 12.475 Aktien (Vorjahr: 9.169 Aktien) und der Kapitalmarktvorstand Patrick Weiden insgesamt 6.200 Aktien (Vorjahr: 6.000 Aktien). Die Vorstände Christian Bock und Johannes von Mutius hielten an beiden Stichtagen keine Aktien der DIC Asset AG.

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. Die Gesellschaft ermöglicht die Verfolgung der Hauptversammlung oder Teilen davon über das Internet. Der Vorstand kann vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation (Briefwahl) abgeben und dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021 wurde aufgrund der besonderen Umstände der Covid-19-Pandemie zum zweiten Mal als virtuelle Hauptversammlung nach Maßgabe des sogenannten Covid-19-Gesetzes durchgeführt.

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 (derzeit: 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. Der Abschlussprüfer führt auch eine formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG durch.

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 2021 vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben und Rotationsverpflichtungen werden erfüllt.

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.

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.	2021	2020
Bruttomieteinnahmen	1	108.390	100.695
Erbbauzinsen		- 523	- 510
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	23.211	22.135
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	- 26.415	- 24.029
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	- 13.447	- 16.070
Nettomieteinnahmen		91.216	82.221
Verwaltungsaufwand	4	- 21.518	- 19.077
Personalaufwand	5	- 38.096	- 30.280
Abschreibungen	6	- 42.986	- 38.774
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	101.225	79.722
Sonstige betriebliche Erträge		3.815	2.222
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.802	- 1.852
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		2.013	370
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	139.337	116.324
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	- 115.572	- 84.324
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		23.765	32.000
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		115.619	106.182
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9	6.524	11.370
Zinserträge	10	9.550	8.670
Zinsaufwand	10	- 59.257	- 36.760
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		72.436	89.462
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11	- 19.447	- 14.128
Latente Steuern	11	5.396	- 2.222
Konzernergebnis		58.385	73.112
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		57.795	70.013
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		590	3.099
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	12	0,71	0,88

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2021	2020
Konzernergebnis	58.385	73.112
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	403	- 1.442
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	7.169	- 3.093
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	7.572	- 4.535
Gesamtergebnis	65.957	68.577
Konzernaktionäre	65.367	65.478
Minderheitenanteile	590	3.099

* nach Steuern

KONZERNBILANZ zum 31. Dezember**AKTIVA**

in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2021	31.12.2020
Geschäfts- oder Firmenwert	13	190.243	177.892
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.756.660	1.599.987
Sachanlagen	15	12.520	14.575
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	66.870	66.712
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	99.502	126.791
Beteiligungen	18	141.417	53.348
Immaterielle Vermögenswerte	19	44.423	17.766
Aktive latente Steuern	11	31.308	26.700
Langfristiges Vermögen		2.342.943	2.083.771
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		0	1.283
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	22.281	27.658
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	19.886	18.643
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	33.612	18.212
Sonstige Forderungen	23	265.860	54.464
Sonstige Vermögenswerte	24	23.504	22.674
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	546.911	371.404
		912.054	514.338
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	238.653	126.059
Kurzfristiges Vermögen		1.150.707	640.397
Summe Aktiva		3.493.650	2.724.168

PASSIVA

in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	27	81.861	80.587
Kapitalrücklage	27	896.290	878.789
Hedgingrücklage	27	-2.445	-2.848
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	27	8.851	1.682
Bilanzgewinn	27	144.380	142.996
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		1.128.937	1.101.206
Minderheitenanteile		5.032	7.215
Summe Eigenkapital		1.133.969	1.108.421
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	28	539.586	326.494
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.333.313	1.114.476
Passive latente Steuern	11	44.833	29.794
Derivate	29	5	23
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	30	2.910	5.002
Summe langfristiger Schulden		1.920.647	1.475.789
Unternehmensanleihen	28	179.494	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	115.733	33.431
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	4.029	2.306
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	17.470	16.187
Derivate	29	1.844	3.424
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	26.082	21.297
Sonstige Verbindlichkeiten	33	55.116	63.313
		399.768	139.958
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	39.266	0
Summe kurzfristiger Schulden		439.034	139.958
Summe Schulden		2.359.681	1.615.747
Summe Passiva		3.493.650	2.724.168

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2021	2020
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	117.687	117.669
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 23.765	- 32.000
Abschreibungen	42.986	38.774
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 49.342	- 14.732
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	15.131	2.275
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	102.697	111.986
Gezahlte Zinsen	- 32.325	- 30.586
Erhaltene Zinsen	1.245	85
Gezahlte/erhaltene Steuern	- 28.222	- 14.056
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.395	67.429
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	130.737	116.324
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 296.914	- 168.867
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 16.872	- 17.710
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	- 355.091	1.899
Investitionen in Unternehmenserwerbe	- 36.194	0
Darlehen an andere Unternehmen	7.700	473
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 472	- 5.687
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 567.106	- 73.568
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	109.724
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	680.000	0
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 2.466	0
Einzahlungen von Darlehen	725.375	188.140
Rückzahlung von Darlehen	- 649.832	- 230.074
Rückzahlung von Anleihen	- 5.000	0
Leasingzahlungen	- 2.839	- 2.826
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 11.869	- 2.701
Gezahlte Dividenden	- 37.363	- 35.956
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	696.006	26.307
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	3.212	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	172.295	20.168
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	371.404	351.236
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	546.911	371.404

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2020	80.587	878.789	-2.848	1.682	142.996	1.101.206	7.215	1.108.421
Konzernergebnis					57.795	57.795	590	58.385
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			403			403		403
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				7.169		7.169		7.169
Gesamtergebnis	0	0	403	7.169	57.795	65.367	590	65.957
Dividendenzahlung für 2020					-56.411	-56.411		-56.411
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.274	17.774				19.048		19.048
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-273				-273		-273
Veränderung Minderheitenanteile							-2.773	-2.773
Stand am 31. Dezember 2021	81.861	896.290	-2.445	8.851	144.380	1.128.937	5.032	1.133.969

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2019	72.214	763.909	- 1.406	4.775	125.170	964.662	4.116	968.778
Konzernergebnis					70.013	70.013	3.099	73.112
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			- 1.442			- 1.442		- 1.442
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 3.093		- 3.093		- 3.093
Gesamtergebnis	0	0	- 1.442	- 3.093	70.013	65.478	3.099	68.577
Veränderung Konsolidierungskreis								
Dividendenzahlung für 2019					- 52.187	- 52.187		- 52.187
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	8.373	117.581				125.954		125.954
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 2.701				- 2.701		- 2.701
Stand am 31. Dezember 2020	80.587	878.789	- 2.848	1.682	142.996	1.101.206	7.215	1.108.421

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung siehe Nr. 27 im Anhang

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2021

160 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

160 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung	160
- Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	160
- Neue Standards und Interpretationen	161
- Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	162
Konsolidierung	169
- Tochterunternehmen	169
- Erwerb RLI in 2021	170
- Assoziierte Unternehmen	170
- Beteiligungen	171
- Geschäfts- oder Firmenwert	171
- Wertminderungen	171
EPRA-Ergebnis	171

173 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen	173
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	173
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	173
4. Verwaltungsaufwand	173
5. Personalaufwand	174
6. Abschreibungen	174
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	175
8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	175
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	175
10. Zinsaufwendungen und -erträge	175
11. Ertragsteuern	176
12. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	178

179 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

13. Geschäfts- oder Firmenwert	179
14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	179
15. Sachanlagen	181
16. Anteile an assoziierten Unternehmen	181
17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	184
18. Beteiligungen	184
19. Immaterielle Vermögenswerte	184
20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	184
21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	185
22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	185
23. Sonstige Forderungen	185
24. Sonstige Vermögenswerte	185
25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	185
26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	185
27. Eigenkapital	186
28. Verzinsliche Finanzschulden	190
29. Derivate	191
30. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	192
31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192
32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	192
33. Sonstige Verbindlichkeiten	193
34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	184

198 ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

199 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

201 LEASINGVERHÄLTNISSE

202 BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

206 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

207 KAPITALMANAGEMENT

208 ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen	208
Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen	208

213 SONSTIGE ANGABEN

223 ANLAGEN

UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („DIC“ 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, Deutschland.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 8. Februar 2022 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2021 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 2021 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2020 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 2021) 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) In der Berichtsperiode erstmals angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewandt:

Standard	Titel
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)
Änderungen an IFRS 4	Aufschub von IFRS 9
Änderungen an IFRS 16	Covid-19-bedingte Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

b) Veröffentlichte und noch nicht angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bereits in EU-Recht übernommene neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2022 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018-2020	01.01.2022
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf Rahmenkonzept 2018	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.

Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Neuerungen wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungsänderungen	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet.

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden aktuell noch untersucht.

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 AG auf den Kunden zeitspezifisch 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 AG 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 zeitspezifischen Umsatzerlös.

Die DIC Asset AG 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) und einige werden zeitspezifisch 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 den 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 beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

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

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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

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

Sachanlagen

Unter den Sachanlagen werden neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung und selbst genutzte Immobilien 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 in den Abschnitten Sachanlagen (S. 181) und Leasingverhältnisse (S. 201). Die selbst genutzten Immobilien und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 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 drei und 13 Jahren, für Immobilien 50 Jahre.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abge-

schrieben. 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. Dienstleistungsverträge und Marken werden über einen Zeitraum zwischen 4 bis 12 Jahren abgeschrieben. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte.

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 Vermögenswerte 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 sonstigen Kreditsicherheiten, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind. Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos

vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundeliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

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

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

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

Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

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

Rückstellungen

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

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

Anteilsbasierte Vergütungen

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

Verbindlichkeiten

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

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

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

Latente Steuern

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

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

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

Laufende Ertragsteuern

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

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

Derivative Finanzinstrumente

Die DIC Asset AG 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 Cashflow-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 (Fair Value-Hedge). 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 (Financial asset measured at fair value through profit or loss) bzw. als Financial Liabilities measured 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.

> 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 Leasinglauf-

zeit 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.

Währungsumrechnung

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

Ergebnis je Aktie

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

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von Impairment-Tests,
- 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 Beteiligungsunternehmens beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

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

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinne 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 2021 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 193 (Vorjahr: 177) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 223 f.). Es bestehen keine wesentlichen nichtbeherrschenden Anteile im Konzern.

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur wurden eine Gesellschaft verschmolzen. Im Geschäftsjahr wurden siebzehn Gesellschaften erworben und erstmalig konsolidiert (Vorjahr: sieben Gesellschaften erworben und drei verschmolzen).

Erwerb RLI in 2021

Die DIC Asset AG hat Anfang 2021 die Anteile an der RLI Investors GmbH ("RLI") übernommen. Die RLI setzte sich zum Erwerbszeitpunkt aus einer Muttergesellschaft und einer Tochtergesellschaft zusammen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. Januar 2021 vorgenommen.

Aufgrund des Erwerbs der RLI im Januar 2021 ist ein Vorjahresvergleich der Zahlen nur eingeschränkt möglich.

Das RLI-Geschäft ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum im Bereich der Logistik Immobilien. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verwaltete die RLI zwei Immobilien-Sondervermögen mit Assets under Management im Volumen von rund 0,7 Mrd. Euro. Darüber hinaus ergänzen die Bestandsinvestoren der RLI hervorragend die Investorenbasis des Konzerns. Mit der Ergänzung der RLI-Teams hat die DIC Asset AG ihre strategische Erweiterung der Expertise und Kompetenz im Logistik Sektor erfolgreich vollzogen.

Für den Erwerb von 100% der Anteile an der RLI wurde ein Kaufpreis von 36,2 Mio. Euro in bar gezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Januar 2021 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden betreffen im Wesentlichen Aktiva in Höhe von 2,4 Mio. Euro, immaterielle Vermögenswerte von rund 33,8 Mio. Euro und kurz- und langfristige Passiva von 12,4 Mio. Euro. Das erworbene Nettovermögen betrug somit 23,8 Mio. Euro.

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen mit dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen der RLI resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 12.350 TEUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis und die erweiterte Produktpalette für das Immobiliensegment Logistik sowohl im Institutional Business als auch im Commercial Portfolio wider.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ belief sich auf 334 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen betrug 334 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 sind Gewinne in Höhe von 1.814 TEUR (vor erfolgswirksamer Amortisation der neu identifizierten immateriellen Vermögenswerte und der damit zusammenhängenden latenten Steuern) aus dem zusätzlich durch die RLI generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbaren Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) des Geschäftsjahrs 2021 beinhalten 4.379 TEUR von der RLI.

Im Rahmen der Transaktion wurden geschäftsjahresübergreifend bis zum 31. Dezember 2021 Transaktionskosten in Höhe von 1.290 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 Anteilerwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

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

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

Die DIC Asset AG hält aus strategischen Motiven Anteile an 15 (2020: 14) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.05 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 227).

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

Beteiligungen

Die Beteiligungen, die ein Eigenkapitalinstrument i.S.v. IAS 32 darstellen werden wie bisher auch, vergleichbar zu IAS 39, 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 Nettovermögenswerte (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 der Ebene 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 13 „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 die Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb der German Estate Group ("GEG") und der RLI.

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 unter anderem 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 Vermögenswertes 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 Zeitwerts 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 Berichtszeitraum und in der Vergleichsperiode auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen nicht erfasst.

Der zum 31. Dezember 2021 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 190.243 TEUR resultiert aus den Erwerben der GEG-Gruppe in 2019 und der RLI Anfang 2021. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Institutional Business zugeordnet und auf dieser Ebene überwacht. Siehe Gliederungspunkt 13. „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 2021 und 2020 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2021	2020
Ergebnis nach IFRS	57.795	70.013
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.566	31.882
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.765	-32.000
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.761	5.064
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	10.419	6.891
Sonstige Einmaleffekte	15.570	285
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-477	-521
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	590	3.100
EPRA-Ergebnis	96.459	84.714
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,18	1,07

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen liegen mit 108.390 TEUR trotz anhaltenden Covid-19-Pandemie aufgrund der sehr guten Vermietungsleistungen, der Ankäufe und unseres Warehousing um 7.695 TEUR über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 100.695 TEUR). Auch in 2021 sind wir partnerschaftliche Vereinbarungen mit den von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Mietern eingegangen. Hierdurch haben wir unsere Mieten um 1.087 TEUR im Geschäftsjahr angepasst. Zusätzliche Mieteinnahmen durch Objektankäufe, Warehousing und neue bzw. verlängerte Mietverträge haben geringere Mieteinnahmen durch auslaufende Mietverträge und aus Objektverkäufen mehr als kompensiert. Aus Ankäufen der Jahre 2021 und 2020 resultierten Erhöhungen der Bruttomieteinnahmen von 17.101 TEUR bzw. 10.315 TEUR. Hierin sind 6.110 TEUR aus Warehousingobjekten enthalten, die in 2021 in Investmentvehikel überführt wurden.

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 3.204 TEUR (Vorjahr: 1.894 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, Nebenkosten bei leerstehenden Flächen sowie Wertberichtigungen auf zweifelhafte Mietforderungen. Im Geschäftsjahr haben wir Corona-bedingte zusätzliche Wertberichtigungen von rund 300 TEUR gebildet (Vorjahr: 3.153 TEUR)

4. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	5.737	6.059
Nebenkosten der Geldbeschaffung	2.700	1.951
EDV-Kosten	2.636	2.441
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	2.081	1.486
Marketing / Investor Relations	1.779	2.019
Fremdleistungen	1.593	754
Versicherungen / Beiträge und Abgaben	1.375	1.107
Miet- und Nebenkosten	1.006	673
Aufsichtsratsvergütung	821	786
Prüfungskosten	656	698
Kfz-Kosten	538	325
Vorsteuerschaden	241	405
Übrige	355	373
Gesamt	21.518	19.077

Bedingt durch die erstmalig Konzernzugehörigkeit der RLI sowie des Wachstumskurses sind die Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr insgesamt gestiegen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 821 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

Für die in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	486	492
Andere Bestätigungsleistungen	39	39
Sonstige Leistungen	131	167
Gesamt	656	698

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 der Begebung des Green Bonds, Transaktionen und Werthaltigkeitsbeurteilungen.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH, der DIC Fund Balance GmbH, der RLI Investors GmbH und Gesellschaften der GEG-Gruppe sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 33.866 TEUR (Vorjahr: 26.356 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 4.108 TEUR (Vorjahr: 2.900 TEUR) beinhalten 1.808 TEUR (Vorjahr: 1.507 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 38.096 TEUR (Vorjahr: 30.280 TEUR) vor allem aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der RLI sowie wachstumsbedingten Personalaufbau zur Verstärkung unserer Immobilienplattform über dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 244 Mitarbeitern 2020 auf 289 Mitarbeiter 2021 gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 99 Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 153 Mitarbeiter, bei der DIC Fund Balance GmbH 6, bei der RLI Investors GmbH 4 und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 27 Mitarbeiter beschäftigt.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 42.986 TEUR (Vorjahr: 38.774 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 Anwendung des IFRS 16, der im Rahmen der Kaufpreisallokationen der erworbenen GEG-Gruppe und RLI erfassten Dienstleistungsverträge als immateriellen Vermögenswerte sowie die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG und ihren Tochtergesellschaften, insbesondere von der DIC Onsite GmbH und der GEG Real Estate Management GmbH erwirtschaftet werden. Neben den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten wesentlichen nahestehenden Unternehmen wurden die Erträge aus Immobilienverwaltergebühren insbesondere gegenüber den Investmentvehikeln (drei Kategorien) des Segments Institutional Business wie dargestellt erzielt.

in TEUR	2021	2020
DIC Office Balance I	1.715	16.780
DIC Office Balance II	2.501	2.307
DIC Office Balance III	2.958	3.592
DIC Office Balance IV	1.485	1.470
DIC Office Balance V	2.812	1.893
DIC Retail Balance I	1.392	1.384
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	0	33
MainTor GmbH	0	75
Pool Funds	60.926	27.077
Club Deals	12.883	16.593
Separate Accounts	14.553	8.518
Gesamt	101.225	79.722

Aus den erzielten Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren entfallen 35,4 Mio. Euro (Vorjahr: 35,2 Mio. Euro) auf das Asset- und Propertymanagement und Development sowie 65,8 Mio. Euro (Vorjahr: 44,5 Mio. Euro) auf transaktions- und performancebezogene Gebühren.

8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Durch strategischen Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung sowie der gleichzeitigen Nutzung von Marktchancen hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 23.765 TEUR (Vorjahr: 32.000 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 17% (Vorjahr: 28%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 146.320 TEUR (Vorjahr: 128.618 TEUR) wurden Verkaufskosten von 6.983 TEUR (Vorjahr: 12.294 TEUR) abgesetzt, die sich neben Rechts-, Beratungs- und Maklerkosten im Wesentlichen auf etwaige noch anfallende Baukosten beziehen.

9. 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 6.524 TEUR (Vorjahr: 11.370 TEUR).

Im Geschäftsjahr 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 sowie sonstigen Investments wie die zum Geschäftsjahresbeginn erworbene 25% Beteiligung an der Realogis Holding GmbH. Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen werden hier ebenso ausgewiesen und betragen im Geschäftsjahr 2.036 TEUR (Vorjahr: 1.544 TEUR). Im Vorjahr waren im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen hohe transaktionsbedingte Beteiligungserträge enthalten.

10. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 2.615 TEUR (Vorjahr 1.082 TEUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch die Ablösung der bisherigen Refinanzierung.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 22.525 TEUR (Vorjahr: 16.098 TEUR). Der Anstieg resultiert vor allem aus der Platzierung des Green Bonds über 400 Mio. EUR.

In den Finanzierungsaufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten i.H.v. 168 TEUR (Vorjahr: 222 TEUR) enthalten.

11. Ertragsteuern

in TEUR	2021	2020
Laufende Steuern	- 19.447	- 14.128
Latente Steuern	5.396	- 2.222
Gesamt	- 14.051	- 16.350

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 12.128 TEUR (Vorjahr: 8.830 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 7.319 TEUR (Vorjahr: 5.298 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 Portfolien und Einzelobjekte 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 28,1 Mio. Euro (Vorjahr: 18,6 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 66,6 Mio. Euro (Vorjahr: 90,2 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. 16,1%) zugrunde gelegt.

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

in TEUR	2021	2020
Steuerliche Verlustvorträge	3.218	- 4.589
Immobilienbewertung	1.456	3.051
Dienstleistungsverträge	1.851	- 894
Kapitaltransaktionen	- 1.460	- 71
Übrige	331	281
Gesamt	5.396	- 2.222

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Steuerliche Verlustvorträge	18.662	0	15.444	0
Immobilienbewertung	11.928	21.367	10.948	15.957
Dienstleistungsverträge	222	20.649	0	11.712
Derivate	0	4	184	0
Kapitaltransaktionen	0	2.294	124	1.826
Übrige	496	519	0	299
Summe	31.308	44.833	26.700	29.794

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen -1.304 TEUR (Vorjahr: -241 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow- oder Fair Value-Hedges des Konzerns -188 TEUR (Vorjahr: -265 TEUR) und auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente -1.116 TEUR (Vorjahr: 24 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 55,5 Mio. Euro (Vorjahr: 25,4 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2021	2020
Konzernergebnis vor Steuern	72.436	89.462
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	23.125	28.561
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	- 13.811	- 10.575
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	9.816	3.592
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	- 2.075	- 3.630
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	- 3.255	- 831
Steuern für Vorperioden	920	- 224
Sonstige Effekte	- 669	- 543
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	14.051	16.350

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2021 und 2020 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.

12. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und 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	2021	2020
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	57.795.118,78	70.012.571,24
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	81.504.495	79.421.254
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie	0,71	0,88

Für 2021 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 61.396 TEUR (0,75 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 vollständig der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 16.193 TEUR. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

Aufgrund unserer Bilanzierung der Investment Properties gem. IAS 40 zu fortgeführten Anschaffungskosten, stellen wir im Folgenden den Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV), der den Marktwert des Eigenkapitals darstellt, zum 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 dar:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Buchwert der Immobilien	1.756.660	1.599.987
Wertdifferenz zum Zeitwert	375.183	306.068
Marktwert des Bestandsportfolios*	2.131.843	1.906.055
Immobilien gemäß IFRS 5	90.368	93.965
Marktwert der Immobilien einschl. IFRS 5*	2.222.211	2.000.020
Marktwert der assoziierten Unternehmen	66.870	66.712
+ / - sonstige Aktiva / Passiva	1.478.567	916.123
+ / - Anpassung sonstige Aktiva / Passiva**	- 36.972	- 83.827
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 2.168.126	- 1.474.401
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	- 39.266	0
Minderheitenanteile	- 13.444	- 14.769
NAV	1.509.840	1.409.858
NAV / Anteil	18,44	17,49

* inkl. Minderheitenanteile

** Anpassung um latente Steuern (TEUR +12.281 Vj; TEUR +5.009), Finanzinstrumente (TEUR +1.849; Vj: TEUR +5.129 und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -51.102; Vj: TEUR -93.965)

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

13. Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren aus der Konsolidierung der GEG-Gruppe und der RLI. Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cashflows (Value in Use) derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von drei Jahren abgeleitet aus dem aktuellen Budget des Managements. Der Planung liegen bestehende vertragliche Vereinbarungen bzw. Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Transaktionen für vergleichbare zukünftige Sachverhalte zugrunde. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 6,2% an.

Der Durchschnitt des korrespondierenden Kapitalkostensatzes vor Steuern betrug 8,7 %. Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2024 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 5,2 % (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. Dabei haben sich im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung ergeben. Auch der zum Bilanzstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest der Geschäfts- oder Firmenwerte führte zu keiner außerplanmäßigen Abschreibung. Hierbei wird der höhere Wert aus Marktwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) gegenübergestellt, zu der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet werden.

Für die Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres hätte ein Rückgang der zugrunde gelegten Cashflows um 5% zu einer Reduzierung des Nutzungswerts in Höhe von ca. -35,0 Mio. Euro geführt und keine Wertminderung nach sich gezogen. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um +1% hätte zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. -106,4 Mio. Euro geführt und ebenfalls zu keiner Wertminderung geführt, da der Nutzungswert signifikant über dem Buchwert der ZGE liegt.

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2021	2020
Anschaftungskosten		
Stand 01.01.	1.852.954	1.883.963
Zugänge aus Erwerb	296.914	168.867
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	16.872	17.710
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-105.564	-106.254
Abgänge	-25.968	-111.332
Stand 31.12.	2.035.208	1.852.954
Abschreibungen		
Stand 01.01.	252.967	260.933
Zugänge	31.836	31.331
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-1.432	-12.290
Abgänge	-4.823	-27.007
Stand 31.12.	278.548	252.967
Buchwert 01.01.	1.599.987	1.623.030
Buchwert 31.12.	1.756.660	1.599.987
Beizulegender Zeitwert*	2.222.211	2.000.019

* 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 2021 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Ver- mögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	2.222.211			2.222.211

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, Knight Frank und ENA Experts, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,50 % (2020: 0,80 %). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 2,25 % bis 6,00 % (2020: 2,05 % bis 6,20 %). Der Diskontierungssatz betrug 2,75 % bis 6,50 % (2020: 2,85 % bis 7,00 %).

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 2,65 % und 6,75 % (2020: 3,10 % und 6,75 %).

Für die Durchführung von Impairment-Tests 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 vermögenswertsspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 108 im Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Veränderung Value-in-Use der Immobilien

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-200,3 Mio. Euro	-63,3 Mio. Euro	+88,5 Mio. Euro
	0%	-147,1 Mio. Euro	+/-0,0	+157,5 Mio. Euro
	-0,25%	-93,7 Mio. Euro	+50,5 Mio. Euro	+219,2 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 200,3 Mio. Euro sinken. Sinken die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 219,2 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2021 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0 TEUR (2020: 2.551 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 0 TEUR (2020: 868 TEUR) aktiviert. Die Bandbreite des angesetzten Fremdkapitalkostensatzes im Vorjahr betrug 1,4% bis 1,55%.

Im 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 2021 und 2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 15,9 Mio. Euro (Vorjahr: 26,2 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 262,9 Mio. Euro (Vorjahr: 174,4 Mio. Euro).

15. Sachanlagen

in TEUR	Immobilien	BGA	Nutzungsrechte	2021 Summe	2020 Summe
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	5.947	3.950	11.988	21.885	14.952
Zugänge	0	541	854	1.395	7.780
Abgänge	0	0	-631	-631	-847
Stand 31.12.	5.947	4.491	12.211	22.649	21.885
Abschreibungen					
Stand 01.01.	47	2.839	4.424	7.310	4.667
Zugänge	83	553	2.813	3.449	3.405
Abgänge	0	0	-630	-630	-762
Stand 31.12.	130	3.392	6.607	10.129	7.310
Buchwert 01.01.	5.900	1.111	7.564	14.575	10.285
Buchwert 31.12.	5.817	1.099	5.604	12.520	14.575

Hierin enthalten sind folgende Nutzungsrechte gemäß IFRS 16:

in TEUR	Gebäude	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	2021 Summe
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.	10.391	1.251	347	11.989
Zugänge	407	276	171	854
Abgänge	-198	-265	-169	-632
Stand 31.12.	10.600	1.262	349	12.211
Abschreibungen				
Stand 01.01.	3.703	537	184	4.424
Zugänge	2.190	399	224	2.813
Abgänge	-198	-265	-167	-630
Stand 31.12.	5.695	671	241	6.607
Buchwert 01.01.	6.688	714	163	7.565
Buchwert 31.12.	4.905	591	108	5.604
Anzahl Nutzungsrechte	11	42	49	
Bandbreite Restlaufzeiten (Monate)	3-30	4-35	3-53	

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2021 aufgeführt. An den unten aufgeführten Unternehmen hält die DIC Asset AG unmittelbar Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile.

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
Beteiligungen an:	Stimmrechtsanteil	Buchwert	Stimmrechtsanteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5%	4.897	12,5%	12.982
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0%	9.613	0,0%	9.661
DIC Office Balance III (Fonds)	5,9%	4.656	5,9%	4.734
DIC Office Balance IV (Fonds)	6,4%	3.115	6,4%	3.167
DIC Office Balance V (Fonds)	5,6%	4.005	5,6%	3.967
DIC Retail Balance I (Fonds)	8,1%	5.690	8,1%	5.804
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	26.224	40,0%	26.224
Realogis Holding GmbH*	25,0%	8.497	0,0%	0
Übrige		173		173
Summe		66.870		66.712

* ab 01.01.2021

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 und die Anfang des Geschäftsjahres erworbenen 25% an der Realogis Holding GmbH.

Der Konzern ist mit 10,0% (DIC Office Balance I), 4,6% (DIC Office Balance II), 2,0% (DIC Office Balance III), 1,6% (DIC Office Balance IV), 3,5% (DIC Retail Balance I), 0,9% (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.

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 2021	Gesamt 2020
Vermögenswerte	314.460	179.119	410.700	204.986	204.788	141.462	278.442	10.036	1.743.993	2.139.977
Schulden	231.604	85.950	106.955	1.948	42.723	16.565	68.601	4.853	559.199	945.478
Nettovermögen	82.856	93.169	303.745	203.038	162.065	124.897	209.841	5.183	1.184.794	1.194.499
Erträge	35.978	7.725	5.230	10.308	9.011	7.090	5.805	2.942	84.089	161.644
Aufwendungen	35.773	5.862	3.072	8.531	5.798	1.241	2.044	2.842	65.163	39.415
Jahresergebnis	205	1.863	2.158	1.777	3.213	5.849	3.761	100	18.926	122.229

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

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die langfristigen Darlehen an unten aufgelistete nahestehende Unternehmen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“ auf Seite 208.

in TEUR	IAS 24.9	2021	2020
MainTor GmbH	b (ii)	53.855	48.726
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	28.567	26.636
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	17.080	19.561
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	0	31.868
Summe		99.502	126.791

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Ausleihung an der DIC Opportunistic GmbH umstrukturiert. Dies führte zu einem Rückgang der Ausleihungen und zu einem Anstieg der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH.

18. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind neben der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 63.194 TEUR (Vorjahr: 24.613 TEUR) und der in diesem Jahr erworbenen Beteiligung an der VIB Vermögen AG in Höhe von 48.466 TEUR auch Minderheitenbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von 29.757 TEUR (Vorjahr: 28.735 TEUR) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die im Rahmen der Erwerbe der GEG-Gruppe und der RLI zugegangenen Dienstleistungsverträge bzw. Markenrechte sowie Software für Buchhaltungs-, Konsolidierungs- und Officeprogramme.

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Dienstleistungs- verträge	Marke	2021 Summe	2020 Summe
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	3.694	22.279	1.087	27.060	26.742
Zugänge	566	33.792	0	34.358	318
Abgänge	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	4.260	56.071	1.087	61.418	27.060
Abschreibungen					
Stand 01.01.	3.222	5.826	246	9.294	5.256
Zugänge	337	7.209	155	7.701	4.038
Abgänge	0			0	0
Stand 31.12.	3.559	13.035	401	16.995	9.294
Buchwert 01.01.	472	16.453	841	17.766	21.486
Buchwert 31.12.	701	43.036	686	44.423	17.766

20. 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.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit 6,0% bis 7,25% pro Jahr verzinst. Darüber hinaus werden Forderungen aus gegenüber nahestehende Unternehmen erbrachten Dienstleistungen in dieser Position ausgewiesen. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf Seite 208 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	31.12.2021			31.12.2020	
	IAS 24.9	Forde-rungen	Verbind-lich-keiten	Forde-rungen	Verbind-lichkeiten
MainTor GmbH	b (ii)	136	10.906	252	10.275
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	9.610		9.108	
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		4.594		4.341
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.252		1.339	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	1.193	759	1.252	675
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		879		830
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	223		210	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	1.119		3.264	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	82		379	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	1.521		1.872	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	212		411	
GEG Objekt München SCS	b (ii)	4.200			
Sonstige	b (ii)	338	332	556	66
Summe		19.886	17.470	18.643	16.187

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	2021	2020
Forderung Uptown Tower	182.089	0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	63.418	28.641
Kautionen	5.030	5.009
Forderungen „Mietfreie Zeit“	4.174	4.178
Umsatzsteuer	3.996	3.121
Rückforderung Sondertilgungen	3.655	7.482
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	811	340
Übrige	2.687	5.693
Summe	265.860	54.464

Im Rahmen unserer Warehousingaktivitäten haben wir in Juni des Geschäftsjahres den Uptown Tower in München erworben. Zum Jahresende haben wir einen Großteil der Anteile im Rahmen eines ersten Closings ausplatziert. Die entsprechende Kaufpreisforderung in Höhe von 182.089 TEUR ist unter den sonstigen Forderungen. Die Begleichung der Forderung wird im 1. Quartal 2022 erwartet.

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt im Wesentlichen Erlösabgrenzungen aufgrund eines Refurbishmentprojektes im Segment Institutional Business in Höhe von 20.809 TEUR (Vorjahr: 20.478 TEUR).

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 1.550 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2021 Gewinne in Höhe von 12.026 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 81.861.163,00 Euro (Vorjahr: 80.587.028,00 Euro) besteht aus 81.861.163 (Vorjahr: 80.587.028) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2021 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.117.405,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). 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 Wandlungsschuldverschreibungen 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 Wandlungsschuldverschreibungen 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.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2021 keinen Gebrauch gemacht.

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 7. Juli 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandlungsschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 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 15.814.309,00 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 und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte 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 Wandlungsschuldverschreibungen 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;

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

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

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

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 bis zum 7. Juli 2025 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Haupt-

versammlung vom 8. Juli 2020 um bis zu 15.814.309,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 15.814.309 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

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 24. März 2021 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2026 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 der Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 896.290 TEUR (Vorjahr: 878.789 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende im April 2021.

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, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente ausgewiesen werden.

h. Bilanzgewinn

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Gewinn- /Verlustvortrag	142.996	125.170
Konzernjahresüberschuss	58.385	73.112
Gewinnausschüttung	- 56.411	- 52.187
Gewinnanteile Konzernfremder	- 590	- 3.099
Konzernbilanzgewinn	144.380	142.996
davon Gewinne aus der Gewinn- und Verlustrechnung	93.907	92.523
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	50.473	50.473

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2020 0,70 Euro pro Aktie und für das Jahr 2019 0,66 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	221.543	224.775	58.211	58.443
Festverzinsliche Finanzschulden	1.651.356	1.643.645	1.382.759	1.370.226
	1.872.899	1.868.420	1.440.970	1.428.669
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	51.155	51.786	1.200	1.229
Festverzinsliche Finanzschulden	283.338	286.456	32.231	32.967
	334.493	338.242	33.431	34.196
Summe	2.207.392	2.206.662	1.474.401	1.462.865

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2021 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bei den Finanzinstrumenten wurde ein individueller Risikoaufschlag eingesetzt.

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

in TEUR	31.12.2021			31.12.2020		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanz- schulden	Gesamte festver- zinsliche Finanz- schulden	Gewichteter Zinssatz (festverzins- liche Finanz- schulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanz- schulden	Gesamte festver- zinsliche Finanz- schulden	Gewichteter Zinssatz (festverzins- liche Finanz- schulden)
< 1 Jahr	51.155	283.338	2,52%	1.200	32.231	1,58%
1 – 5 Jahre	209.918	993.498	1,89%	58.211	1.107.469	2,18%
> 5 Jahre	11.625	657.858	1,09%	-	275.290	1,32%
Summe	272.698	1.934.694		59.411	1.414.990	

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 1,22% (Vorjahr: 1,44%) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 1,90% (Vorjahr: 2,05%) verzinst.

Der Kurswert für die im Juli 2017 mit einem Nominalvolumen von 180 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 100,3%. Die im Oktober 2018 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 150 Mio. Euro notierte zum Bilanzstichtag mit einem Kurs von 103,0% sowie die im September 2021 begebene Anleihe über nominal 400 Mio. Euro mit 94,2%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihen in Höhe von 719.080 TEUR (Vorjahr 326.494 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten bzw. den Schuldscheindarlehen von 465.115 TEUR (Vorjahr: 186.467 TEUR) durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden drei derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	51.350	- 1.849	52.550	- 3.447

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

Zum 31. Dezember 2021 waren negative Marktwerte nach Abzug von latenten Steuern in Höhe von 1.500 TEUR im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte hatten zum 31. Dezember 2021 Restlaufzeiten zwischen 6 Monaten und 18 Monate (Vorjahr: zwischen 6 und 30 Monate). Im laufenden Geschäftsjahr wurden in der Hedging Rücklage daneben Wertänderungseffekte aus einem unterjährig ausgelaufenen Derivat in Höhe von 945 TEUR für die Sicherung zukünftiger Zahlungsströme erfasst.

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	50.900	- 1.844	50.400	- 3.424
Laufzeit > 1 Jahr	450	- 5	2.150	- 23

Es ergaben sich folgende Auswirkungen im Geschäftsjahr:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	51.350	- 1.849	- 1.598	Derivate

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem Sicherungsgeschäft:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	52.550	- 3.447	- 1.718	Derivate

Die effektiven Wertänderungen aus dem Sicherungsgeschäften werden in den zugehörigen Positionen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Es ergeben sich folgende Auswirkungen aus den gesicherten Grundgeschäften:

in TEUR				
Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Darlehen	949	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
Darlehen	2.148	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

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

30. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	2.910	5.002
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.764	2.651
Summe der Leasingverbindlichkeiten	5.674	7.653

Nennswerte 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 2021 betrug 3.008 TEUR (Vorjahr: 3.268 TEUR). Darin enthalten sind Tilgungszahlungen i.H.v. 2.840 TEUR (Vorjahr: 3.046 TEUR) sowie Zinszahlungen i.H.v. 168 TEUR (Vorjahr: 222 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	2021	2020
< 1 Jahr	2.822	2.751
1 – 5 Jahre	3.251	5.463
> 5 Jahre	0	0
Summe	6.073	8.214

Mögliche zukünftige Mittelabflüsse aus als nicht hinreichend sicher erachteten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen i.H.v. 10.460 TEUR wurden nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen.

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

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.029 TEUR (Vorjahr 2.306 TEUR) resultieren in Höhe von 397 TEUR (Vorjahr: 377 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Gewerbesteuer	18.033	14.172
Körperschaftsteuer	8.049	7.125
Summe	26.082	21.297

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Ausstehende Rechnungen	22.957	34.543
Tantiemen	6.592	5.056
Kautionen	5.510	5.054
Im Voraus bezahlte Mieten	4.551	2.354
Sicherheitseinbehalte	4.419	1.150
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.764	2.651
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	2.207	1.506
Erhaltene Baukostenzuschüsse	1.631	2.436
Umsatzsteuer	1.139	3.407
Anteilsbasierte Vergütungen	925	1.367
Aufsichtsratsvergütungen	821	786
Steuerberatungskosten	646	578
Prüfungskosten	610	542
Übrige	344	1.883
Summe	55.116	63.313

In den ausstehenden Rechnungen sind unter anderem die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, 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 Vorstandsmitglieder halten Ende 2021 Optionen auf 400.000 (Vorjahr: 520.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bis vier Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2021 mit je 3,57 Euro für Frau Wärrntges und Herrn von Mutius, 3,31 Euro für Herrn Weiden und 3,94 Euro für Herrn Bock. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 15,37 Euro (Vorjahr: 13,46 Euro), der Ausübungspreis von je 15,00 Euro für die Optionen von Frau Wärrntges, Herrn von Mutius und Herrn Weiden und von je 14,00 Euro für die Optionen von Herrn Bock, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 25,06% (Vorjahr: 40,83%), der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,00% sowie einem zusätzlichen werterhöhenden Faktor zwischen 1 und 3 abhängig vom Aktienkurs. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Frau Wärrntges hat mit Erreichen der Voraussetzungen für ihre aus dem Jahr 2017 stammenden „virtuellen“ Aktienoptionen ihre Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 75.000 Stück „virtuelle“ Aktien wurden mit dem Durchschnittkurs über die letzten zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt mit 15,13 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen von 698 TEUR, das in Höhe von 560 TEUR in den Sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigt war. Der überschießende Betrag ist im Geschäftsjahr im Personalaufwand erfasst.

Herr von Mutius hat mit Erreichen der Voraussetzungen für seine aus dem Jahr 2017 stammenden „virtuellen“ Aktienoptionen seine Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 45.000 Stück „virtuelle“ Aktien wurden mit dem Durchschnittkurs über die letzten zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt mit 15,13 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen von 419 TEUR, das Höhe von 336 TEUR in den Sonstigen Ver-

bindlichkeiten berücksichtigt war. Der überschießende Betrag ist im Geschäftsjahr im Personalaufwand erfasst

Der Zeitwert aller gewährten Optionen für aktuelle Vorstandsmitglieder betrug zum Stichtag 711 TEUR (Vorjahr: 1.366 TEUR). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 461 TEUR (Vorjahr: 575 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 208 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die 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 +3.486 TEUR (2020: -1.903 TEUR). Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 179 ff.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2021	Wertansatz nach IFRS 9		Fair Value 31.12.2021
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	123.895			123.895
Beteiligungen	FVTPL	17.522		17.522	17.522
Sonstige Ausleihungen	FAAC	99.502	99.502		99.502
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	22.282	22.282		22.282
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	19.886	19.886		19.886
Sonstige Forderungen	FAAC	265.860	265.860		265.860
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	23.504	23.504		23.504
Flüssige Mittel	FAAC	546.911	546.911		546.911
Summe	FAAC	977.945	977.945		977.945
Passiva					
Derivate	n/a	1.849		1.849	1.849
Unternehmensanleihe - langfristig	FLAC	539.586	539.586		531.305
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.333.313	1.333.313		1.337.115
Unternehmensanleihe - kurzfristig	FLAC	179.494	179.494		180.612
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	115.733	115.733		116.754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	4.029	4.029		4.029
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	17.470	17.470		17.470
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	52.352	52.352		52.352
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	39.266	39.266		40.876
Summe	FLAC	2.281.243	2.281.243		2.280.513

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2020	Wertansatz nach IFRS 9		Fair Value 31.12.2020
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	35.311			35.311
Beteiligungen	FVTPL	18.037		18.037	18.037
Sonstige Ausleihungen	FAAC	126.791	126.791		126.791
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	1.283	1.283		1.283
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	27.658	27.658		27.658
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	18.634	18.634		18.634
Sonstige Forderungen	FAAC	54.464	54.464		54.464
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	22.674	22.674		22.674
Flüssige Mittel	FAAC	371.404	371.404		371.404
Summe	FAAC	622.908	622.908		622.908
Passiva					
Derivate	n/a	3.447			3.447
Unternehmensanleihe	FLAC	326.494	326.494		336.300
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.114.476	1.114.476		1.092.369
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	33.431	33.431		34.196
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.306	2.306		2.306
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	16.187	16.187		16.187
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	60.662	60.662		60.662
Summe	FLAC	1.553.556	1.553.556		1.542.020

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2021	2020	2021	2020
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	9.550	8.670		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			- 56.217	- 34.500

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7/9 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 2021 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	123.895	48.466		75.429
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	17.522			17.522

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	35.311			35.311
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	18.037			18.037

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

in TEUR	2021	2020
01.01.	53.348	53.611
Zugang	36.117	5.440
Bewertungseffekt	3.486	- 1.903
Abgänge	0	- 3.800
31.12.	92.951	53.348

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

in TEUR	2021	2020
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) – Eigenkapitalinstrumente	7.169	- 3.093
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) – Fremdkapitalinstrumente	- 395	1.190
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	871	3.858

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 der Amortisation zurückzuführen.

in TEUR	01.01.2021	zahlungs- wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2021
			Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen/ Sonstiges	
Unternehmens- anleihe	326.494	400.000			- 7.414	719.080
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.114.476	301.764	- 79.000		- 3.927	1.333.313
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	33.431	- 1.415	79.000		4.717	115.733
Verbindlichkeiten IFRS 5	0	38.000			1.266	39.266
Gesamt	1.474.401	738.349	0	0	- 5.358	2.207.392

in TEUR	01.01.2020	zahlungs- wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2020	
			Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen/ Sonstiges		
Unternehmens- anleihe	324.896					1.598	326.494
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	967.374	154.607	- 9.466			1.961	1.114.476
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	219.856	- 196.541	9.466			650	33.431
Verbindlichkeiten IFRS 5	35.031				- 35.031		0
Gesamt	1.547.157	- 41.934	0	- 35.031	4.209	1.474.401	



SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2019 ist unsere Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unsere Immobilienmanagementleistungen für institutionelle Investoren zusammen.

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.

Unser Wachstumskurs sowie unsere Warehousing Aktivitäten schlugen sich in einem um 15% gestiegenen FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio in einem aufgrund der andauernden Corona-Pandemie herausfordernden Geschäftsjahr nieder. Der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio steigt auf 54,4 Mio. Euro (Vorjahr: 47,3 Mio. Euro). Die signifikant gestiegenen Nettomieteinnahmen sowie die Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen konnten die wachstumsbedingt höheren Zinsaufwendungen deutlich überkompensieren. Die Assets under Management stiegen um 11% auf 2.222,2 Mio. Euro an (Vorjahr: 2.000,0 Mio. Euro).

Die im Geschäftsjahr signifikant gestiegenen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den höheren FFO-Beitrag des Segments Institutional Business verantwortlich, die die wachstumsbedingt gestiegenen operativen Kosten überkompensierten. Der FFO-Beitrag des Segments Institutional Business steigt im Geschäftsjahr auf 52,8 Mio. Euro (Vorjahr: 49,2 Mio. Euro). Die Assets under Management zum Bilanzstichtag stiegen um 22% auf 9.280,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7.595,5 Mio. Euro).

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	2021			2020		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	108,4		108,4	100,7		100,7
Nettomieteinnahmen (NRI)	91,2		91,2	82,2		82,2
Gewinne aus Immobilienverkauf*	23,8		23,8	32		32,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		101,2	101,2		79,7	79,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,6	4,9	6,5		11,4	11,4
SbE / SbA (Net other income)	3,2	- 1,2	2,0	0,8	- 0,4	0,4
Zinsergebnis	- 45,0	- 4,7	- 49,7	- 24,6	- 3,5	- 28,1
Operational expenditure (OPEX)	- 11,9	- 47,7	- 59,6	- 11,4	- 38,0	- 49,4
- davon Adminkosten	- 4,3	- 17,2	- 21,5	- 4,4	- 14,7	- 19,1
- davon Personalkosten	- 7,6	- 30,5	- 38,1	- 7,0	- 23,3	- 30,3
Sonstige Bereinigungen	15,3	0,3	15,6	0,3	0	0,3
Funds from Operations (FFO)	54,4	52,8	107,2	47,3	49,2	96,5
Funds from Operations II (FFO II)	78,2	52,8	131,0	79,3	49,2	128,5
EBITDA	107,9	57,2	165,1	103,6	52,7	156,3
EBIT	74,4	47,7	122,1	70,9	46,7	117,6
Segmentvermögen*						
Anzahl Immobilien	94	143	237	91	98	189
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro	2.222,2	9.280,8	11.503,0	2.000,0	7.595,5	9.595,5
Mietfläche in qm	829.900	2.313.300	3.143.200	807.800	1.411.900	2.219.700

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

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2021 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2021	2020
Marktwert AuM gesamt	11.503	9.594
abzgl. Institutional Business	9.281	7.594
Marktwert Commercial Portfolio	2.222	2.000
abzgl. Zeitwertdifferenz	375	306
abzgl. IFRS-5-Objekte	90	94
Summe	1.757	1.600

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 1.756.660 TEUR (Vorjahr: 1.599.987 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. 14 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

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

in TEUR	2021	2020
< 1 Jahr	101.205	93.288
1 – 5 Jahre	336.652	312.950
> 5 Jahre	175.993	223.683
Summe	613.850	629.921

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 2021 bestanden im Konzern vor allem bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Mieten von 4.291 TEUR (Vorjahr: 5.225 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen angefallen.

Hinsichtlich der in 2021 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	2021	2020
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.320	1.106
Immobilien, die leerstehen	0	0

Der Konzern hat mehrere 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 5 bis 10 Jahren.

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 Seite 108ff. dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Bestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und 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 Insolvenzverfahrens, werden in die höchste Risikostufe eingruppiert (Risikostufe III). Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informati-

onen 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 2021 bestanden Garantien in Höhe von 72.072 TEUR (Vorjahr: 115.266 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset AG entfällt, beträgt zum Stichtag 38.442 TEUR (Vorjahr: 80.148 TEUR) (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

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

in TEUR	2021			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Bankguthaben
Risikostufe I	20.120	99.502	19.886	546.911
Risikostufe II	2.161	–	–	–
Risikostufe III	–	–	–	–
Summe	22.281	99.502	19.886	546.911

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

in TEUR	2021	2020
Stand 01.01.	5.764	2.095
Zugänge	1.109	4.172
Verbrauch	-815	-189
Auflösung	-238	-314
Stand 31.12.	5.820	5.764

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. 37% 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 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. Covenant-Brüche, 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 2021 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2022 erwarten wir keine Covenant-Brüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt TEUR 546.911 (Vorjahr: 371.404 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 82.339 TEUR (Vorjahr: 80.209 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolien teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 201 Mio. Euro (Vorjahr: 152 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	2022	2023 bis 2026	2027 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	27.136	1.340.558	702.860
Kurzfristige Finanzschulden*	346.689		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.029		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.994		
Sonstige Verbindlichkeiten	50.845		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1.844	5	
Summe	448.537	1.340.563	702.860

* inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2022 bis 2025	2026 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	30.181	1.229.821	282.740
Kurzfristige Finanzschulden	34.752		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.306		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.412		
Sonstige Verbindlichkeiten	62.088		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3.424	23	
Summe	150.163	1.229.844	282.740

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 2021 hält der Konzern drei Zins-Derivate im Bestand (Vorjahr: vier).

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

in TEUR	2021		2020	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	50.900	- 1.844	50.400	- 3.424
Laufzeit 1 – 5 Jahre	450	- 5	2.150	- 23
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	0	0

Zum 31. Dezember 2021 waren 87% (Vorjahr: 96%) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cash-flows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2021 13% (Vorjahr: 4%) 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	2021		2020	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	2.756	- 1.507	299	0
Eigenkapitaleffekt durch Sicherungsbeziehung	- 3.311	+2.577	- 2.755	+2.823

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

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 Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	12
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	1.100
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	2.835
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	238
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	14.000	5.600
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.000	2.800
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung	Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Zahlungsbürgschaft	Köster GmbH	Bauvorhaben Leverkusen	350	350
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000	2.000
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	1.800	360
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	140	28
Patronatserklärung	BNP Paribas + Hansainvest Hanseatische Investment GmbH	Veräußerung von Anteilen im Rahmen eines Club Deals	16.000	16.000
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	285	285

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

Finanzielle Verpflichtungen

Bezüglich bestehender Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ Seite 179 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	2021	2020
Eigenkapital	1.133.969	1.108.421
Bilanzsumme	3.493.650	2.724.168
Bilanzielle Eigenkapitalquote	32,5%	40,7%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der wachstumsbedingt signifikant gestiegenen Bilanzsumme um 8,1 Prozentpunkte verringert.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 15 (Vorjahr: 14) „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierung“).

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Konzerngesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungen GmbH
- 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.

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 Veran-

lassung 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 sowie derer Konzerngesellschaften

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. Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 15 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. Für die Erbringung dieser beschriebenen allgemeinen Dienstleistungen wurden von den vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe für das Jahr 2021 Vergütungen in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr: 532 TEUR) bezahlt.

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 2021 auf 17.080 TEUR (Vorjahr: 19.562 TEUR). Mit Vertrag vom 23. Dezember 2021 wurde ein Teil der Darlehensforderung i.H.v. 3.068 TEUR an eine Tochtergesellschaft abgetreten und übertragen, die diese dann in die Kapitalrücklage der DIC Opportunistic GmbH eingebracht hat. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG

im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 587 TEUR (Vorjahr: 570 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 2021 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.488 TEUR (Vorjahr: 1.485 TEUR).

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 0 TEUR zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 31.868 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. Mit Vertrag vom 23. Dezember 2021 wurde die Darlehensforderung an eine Tochtergesellschaft abgetreten und übertragen, die diese dann in die Kapitalrücklage der DIC Opportunistic GmbH eingebracht hat. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 943 TEUR (Vorjahr: 919 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).

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 mit einem Auszahlungsvolumen 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 12. Dezember 2021 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2022. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen inklusive aufgelaufener Zinsen mit 53.855 TEUR (Vorjahr: 48.726 TEUR). Im Geschäftsjahr 2021 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 4.267 TEUR (Vorjahr: 3.975 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 MainTor GmbH. Als Sicherheit wurde mit Nachtrag vom 30. August 2021 zum Darlehensvertrag die bestehende Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der DIC MainTor WinX GmbH durch die MainTor GmbH bestellt.

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 mit einem Auszahlungsvolumen über nominal 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 11 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 11 bis zum 31. Dezember 2022. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2021 28.567 TEUR (Vorjahr: 26.636 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.931 TEUR (Vorjahr: 1.801 TEUR).

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

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 1.715 TEUR (2020: 16.780 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.501 TEUR (2020: 2.307 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 2.958 TEUR (2020: 3.592 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.485 TEUR (2020: 1.470 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 2.812 TEUR (2020: 1.893 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 897 TEUR (2020: 4.282 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance VI sowie 1.392 TEUR (2020: 1.384 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I.

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

* bis 31.10.2020 nahestehendes Unternehmen

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 FF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG 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 2021 und 2020 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 HM Portfolio GmbH	2021	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	11	0	0	11
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2021	0	0	0	0	0	0
	2020	0	0	11	0	0	11
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG	2021	0	0	0	0	0	0
	2020	0	534	22	0	0	556
Gesamtsummen	2021	0	0	0	0	0	0
	2020	0	534	44	0	0	578

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 2021 und 2020 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	TI/Develop- ment Fee	Accounting Fee	Arrangement fee	Summe
MainTor GmbH	2021	0	0	0	60	0	60
	2020	0	0	0	85	0	85

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	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	3.788	3.349
Anteilsbasierte Vergütung	461	575
Gesamt	4.249	3.924

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	821	786
Gesamt	821	786

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 Gebühren in Höhe von 149 TEUR für das Geschäftsjahr 2021 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 34,6% 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

Ende Januar 2022 fand die Beurkundung eines Ankaufs einer Immobilie für das Commercial Portfolio statt. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll in 2023 stattfinden.

Am 31. Januar 2022 hat die DIC entschieden den Aktionärinnen und Aktionären der VIB Vermögen AG ("VIB" oder "Zielgesellschaft") im Wege eines freiwilligen öffentlichen Teilangebots den Erwerb einer noch festzulegenden Anzahl nennwertloser Stückaktien der VIB gegen eine Geldleistung in Höhe von 51,00 Euro je Aktie anzubieten. Die Angebotsunterlage, welche die weiteren Bedingungen des Angebots enthält, wird voraussichtlich am 9. Februar 2022 veröffentlicht werden. Die finale Entscheidung über das Angebot und seine weiteren Bedingungen wird die DIC abhängig von der weiteren Marktentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt treffen. Nach erfolgreichem Vollzug des Teilangebots plant die DIC, rund 51% der VIB-Aktien zu halten und die VIB im DIC-Konzernabschluss voll zu konsolidieren. Zum jetzigen Zeitpunkt hält die DIC bereits rund 11,5 % der Anteile an der VIB und ist damit der größte bekannte Einzelaktionär.

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-Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „<https://www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklärung/>“ zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg
- Herr Michael Zahn (seit Mai 2021 stellvertretender Vorsitzender), Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE (bis 31. Dezember 2021), Potsdam
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Präsident des Sparkassenverbands Bayern, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt (erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2002)	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*	Prof. Dr. Ulrich Reuter (erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2015)	Bayerische Landesbausparkasse Anstalt des öffentlichen Rechts, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Deka Bank Deutsche Girozentrale Anstalt des öffentlichen Rechts, Frankfurt: Mitglied des Verwaltungsrats
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Finanzinformatik GmbH & Co. KG, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Landesbank Berlin AG, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**		Landesbank Berlin Holding AG, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*	Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats		
Klaus-Jürgen Sontowski (erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2002)	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Eberhard Vetter (erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2018)	HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		KINEO Finance AG, Basel, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrats
	S&P Commercial Development GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrates
Michael Zahn (erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2020)	IOLITE IQ GmbH, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats	René Zahnd (erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2020)	Jelmoli AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
	QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig: Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender		Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
	PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg: Vorsitzender des Aufsichtsrats		Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
	G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg: Vorsitzender des Beirats		Swiss Prime Site Finance AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
	Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin: Vorsitzender des Beirats		Swiss Prime Site Management AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
	Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats		Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
	GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg: Mitglied des Immobilienbeirats		Wincasa AG, Winterthur, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
			Zimmermann Vins SA, Carouge, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats

* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

- Frau Sonja Wärrntges (Vorsitzende), Chief Executive Officer (CEO),
Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main

Frau Sonja Wärrntges ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats
 - Fraport AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
-
- Herr Christian Bock, Chief Institutional Business Officer (CIBO),
Diplom-Wirtschaftsgeograph & Master in Real Estate Finance & Investment, Frankfurt am Main
-
- Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (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 Patrick Weiden, Chief Capital Markets Officer (CCMO),
Dipl.-Kaufmann (FH) & CIIA (Certified International Investment Analyst), Oberursel (Taunus)

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 8. Februar 2022

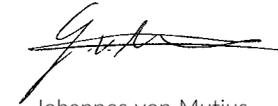
Der Vorstand



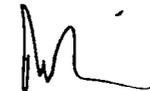
Sonja Wärrntges



Christian Bock



Johannes von Mutius



Patrick Weiden

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, Frankfurt, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 zum Bestätigungsvermerk 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 2021 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.

Aus unserer Sicht waren die im Folgenden beschriebenen Sachverhalte im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

■ Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der DIC Asset AG zum 31. Dezember 2021 sind als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.757 Mio. ausgewiesen. Die DIC Asset AG 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 gemäß 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 daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehauptung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht durch die jeweiligen erzielbaren Beträge gemäß IAS 36.6 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 durch die DIC Asset AG angewendeten 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 darüber hinaus die von den Gutachtern vorgenommene Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der DIC Asset AG beauftragten externen Gutachter überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewer-

tungsmethodik und die verwendeten Parameter im Hinblick auf die Angemessenheit und 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“.

Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts

■ Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2021 einen Werthaltigkeitstest für die in der Bilanz erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte durchgeführt. Die Überprüfung der Werthaltigkeit für die zugehörige zahlungsmittelgenerierende Einheit gemäß IAS 36 ist im hohen Maße von Beurteilungen und Annahmen abhängig und daher ermessensbehaftet sowie mit Schätzunsicherheiten verbunden. Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögenslage des DIC-Konzerns sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung des Werthaltigkeitstest erachten wir die Überprüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

■ Prüferisches Vorgehen

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte haben wir das methodische Vorgehen bei der Durchführung des Werthaltigkeitstests im Hinblick auf die Vorgaben gemäß IAS 36 nachvollzogen. In Bezug auf die Ermittlung des erzielbaren Betrages auf der Grundlage eines Discounted-Cashflow-Verfahrens 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 im Konzernanhang beurteilt.

■ Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den bezüglich der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und den damit im Zusammenhang stehenden 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 bzw. der Aufsichtsrat 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, 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.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex und die Erklärung zur Unternehmensführung sind der Vorstand und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der Vorstand für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 Konzerns 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 bedeutende 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 zusammengefassten Lagebericht 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 ausrei-

chender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden 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

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei dic-asset-2021-12-31_4.zip (5ead22735fbae4570229e6680d7bdf1a981b84508914af80fccef64de8bc7453, SHA256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410) (10.2021) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. März 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2021 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.

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 8. Februar 2022

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 im zusammengefassten Lagebericht enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung,
- die Berichterstattung zu ESG („Environmental, Social, Governance“) mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“ und Digitalisierung.

ANLAGEN DES ANHANGS

Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BCP Düsseldorf Holding 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 & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 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 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 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

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Development Services 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 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC FB Property Management 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 Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance 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 Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Langenhagen GmbH	100,0
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Mörfelden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Rodgau GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stuttgart I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Equity Participation Fund I	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Erste München GmbH & Co. geschl. Inv. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0	GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Public Infrastructure IV, Frankfurt am Main	100,0
RLI Investors GmbH, München	100,0
Erste Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Zweite Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC EB Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
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
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
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 HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss **Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40 % bestehen**

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
GEG Objekt München SCS, Luxemburg	35,0	OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Realogis Holding GmbH, München	25,0	OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main**	21,6	OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	Passing Holdco S. à. R. I, Luxemburg	5,1
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0	RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main****	20,0	RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	10,0	Vierte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Riverpark Frankfurt Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	10,0	Zweite Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main***	9,8	Zweite DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
GEG Sapporobogen geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main	5,2	Zweite Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Dritte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Office Balance II, Frankfurt am Main****	4,6
Dritte Kassel GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main*****	3,5
Erste Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Office Balance III, Frankfurt am Main*****	2,0
Erste Stuttgart GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Office Balance IV, Frankfurt am Main*****	1,6
Fünfte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Office Balance V, Frankfurt am Main*****	0,9
GEG HCC Dortmund GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		
Gemini I Boersencenter GmbH, Frankfurt am Main	5,1		
Gemini II Bronze GmbH, Frankfurt am Main	5,1		
Gemini III Titan GmbH, Frankfurt am Main	5,1		
MRM Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

** Stimmrechtsanteil beträgt 27,8 %

*** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %

**** Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %

***** Stimmrechtsanteil beträgt 8,1 %

***** Stimmrechtsanteil beträgt 5,9 %

***** Stimmrechtsanteil beträgt 6,5 %

***** Stimmrechtsanteil beträgt 5,6 %

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 16. April 2021 wirksam.

- a. Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung nur auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 23. Dezember 2021 34,77% (28.459.856 Stimmrechte) betrug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,77% (28.459.856 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, DIC Services Beteiligungs GmbH und TTL Real Estate GmbH.
- b. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 2. September 2021 6,84% (5.601.348 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Securities Fund.
- c. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. Februar 2021 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,10% (8.140.000 Stimmrechte) beträgt.
- d. Die Fidelity Securities Fund, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. Januar 2021 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,14% (2.532.064 Stimmrechte) beträgt.
- e. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Januar 2021 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,0% (0 Stimmrechte) beträgt.
- f. 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. April 2020 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Fidelity Investment Trust 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen..
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- k. 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.

- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. 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.
- r. 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.
- s. 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.
- t. 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.
- u. 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.
- v. 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.

- w. 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.

- x. 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.

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 in den Vorjahren berichten wir die Kennzahlen EPRA-NTA (Net Tangible Assets), EPRA-NRV (Net Reinstatement Value), EPRA-NDV (Net Disposal Value) und das 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.

Gemäß dem EPRA-Leitfaden vom Oktober 2019 ist die Anwendung dieser Kennzahlen für Verbandsmitglieder für Berichtszeiträume seit dem 1. Januar 2020 empfohlen.

Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2021	31.12.2020
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.623,9	1.519,5
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.233,2	1.185,0
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.246,9	1.185,0
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)*	3,6	3,8
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%)*	3,9	3,9
EPRA-Leerstandsquote (%)**	5,3	5,4

in Mio. Euro	2021	2020
EPRA-Ergebnis	96,5	84,7
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)*	21,8	26,3
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)*	19,9	24,4

* nur für das Commercial Portfolio berechnet

** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen



EPRA-Net Reinstatement Value

Die Kennzahl EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2020 stieg der EPRA-NRV um rund 7% auf 1.623,9 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.519,5 Mio. Euro). Dieser Anstieg folgt im Wesentlichen aufgrund der höheren stillen Reserven auf Investment Properties zum 31. Dezember 2021.

in Mio. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.128,9	1.101,2
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	366,8	298,5
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	0,0	0,0
zzgl./abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	1,8	5,1
zzgl. Grunderwerbsteuer	126,3	114,7
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.623,9	1.519,5
Anzahl Aktien (Tsd.)	81.861	80.587
EPRA-NRV pro Aktie in Euro**	19,84	18,86

* ohne Minderheiten

** basierend auf 81.861.163 Aktien (Vorjahr: 80.587.028)

EPRA-Net Disposal Value

Die Kennzahl EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2021 stieg der EPRA-NDV um rund 5% auf 1.246,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.185,0 Mio. Euro). Dieser Anstieg erfolgte im Wesentlichen aufgrund der höheren stillen Reserven auf Investment Properties zum 31. Dezember 2021.

in Mio. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.128,9	1.101,2
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	366,8	298,5
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	0,0	0,0
abzgl. 100% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	- 59,4	- 48,4
abzgl. Bilanzierter Goodwill	- 190,2	- 177,9
zzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	0,7	11,5
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.246,9	1.185,0
Anzahl Aktien (Tsd.)	81.861	80.587
EPRA-NDV pro Aktie in Euro**	15,23	14,70

* ohne Minderheiten

** basierend auf 81.861.163 Aktien (Vorjahr: 80.587.028)

EPRA-Net Tangible Assets

Die Kennzahl EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) stellt den um anteilig 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 2021 stieg der EPRA-NTA um rund 4% auf 1.233,2 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 1.185,0 Mio. Euro). Dieser Anstieg erfolgte im Wesentlichen aufgrund der höheren stillen Reserven auf Investment Properties zum 31. Dezember 2021.

in Mio. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.128,9	1.101,2
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	366,8	298,5
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	0,0	0,0
abzgl. 50% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	- 29,7	- 24,2
zzgl. / abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	1,8	5,1
abzgl. Bilanzierter Goodwill	- 190,2	- 177,9
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	- 44,4	- 17,8
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.233,2	1.185,0
Anzahl Aktien (Tsd.)	81.861	80.587
EPRA-NTA pro Aktie in Euro**	15,06	15,00

* ohne Minderheiten

** basierend auf 81.861.163 Aktien (Vorjahr: 80.587.028)

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	31.12.2021	31.12.2020
Annualisierte Bruttomieteinnahmen zum Stichtag*	98,4	93,9
abzgl. nicht umlagefähige Betriebsaufwendungen	- 13,5	- 13,6
Annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (A)	84,9	80,3
zzgl. geschätzte Miete für aktuelle mietfreie Zeiten	7,1	1,9
„Topped-up“ annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (B)	92,0	82,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Segments Commercial Portfolio	2.222,2	2.000,0
Geschätzte Kaufnebenkosten auf Immobilienbestand	111,1	100,0
Immobilienbestand Commercial Portfolio (brutto) (C)	2.333,3	2.100,0
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) (A / C)	3,6%	3,8%
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite (%) (B / C)	3,9%	3,9%

* 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	31.12.2021	31.12.2020
Geschätzte Miete der Leerstandsflächen (A)	5,2	5,2
Geschätzte Miete des Gesamtportfolios (B)	98,6	96,2
EPRA-Leerstandsquote* (%) (A / B)	5,3%	5,4%

* nur für das Commercial Portfolio berichtet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

EPRA-Ergebnis

in TEUR	2021	2020
Ergebnis nach IFRS	57.795	70.013
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.566	31.882
Gewinn / Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 23.765	- 32.000
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.761	5.064
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	10.419	6.891
Sonstige Einmaleffekte	15.570	285
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	- 477	- 521
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	590	3.100
EPRA-Ergebnis	96.459	84.714
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,18	1,07

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	2021	2020
Operative Kosten	25,9	27,9
abzgl. Erbbauzinsen	-0,5	-0,5
abzgl. Ausnahmekosten	-2,4	-1,5
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten (A)	23,0	25,9
abzgl. direkte Leerstandskosten	-2,0	-1,8
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten (B)	21,0	24,1
Bruttomieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	107,9	100,2
Ausnahmekosten aus Objektmanagement	-2,4	-1,5
Bruttomieten (C)	105,5	98,7
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) (A / C)	21,8%	26,3%
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) (B / C)	19,9%	24,4%

QUARTALSÜBERSICHT 2021

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Bruttomieteinnahmen	23,4	24,9	29,6	30,5
Nettomieteinnahmen	19,6	20,6	25,2	25,8
Erträge aus Immobilienmanagement	24,0	26,5	24,1	26,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	106,5	4,3	1,2	27,3
Gesamterträge	160,6	62,1	62,1	91,2
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,0	4,3	1,2	6,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,5	1,3	1,2	1,5
Funds from Operations (FFO)	26,5	26,5	26,6	27,6
EBITDA	45,3	38,2	36,8	44,8
EBIT	34,6	27,3	26,1	34,1
EPRA-Ergebnis	22,6	23,1	23,2	27,6
Konzernergebnis	22,2	15,5	13,5	7,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,5	24,0	7,1	-4,2
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
Loan-to value (LTV) in %*	44,8%	48,1%	48,0%	48,5%
Als Finanzinvestition gehalten Immobilien	1.669,1	1.799,6	1.742,6	1.756,7
Bilanzsumme	2.884,6	3.385,2	3.781,9	3.493,7
Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
FFO	0,33	0,32	0,32	0,35
EPRA-Ergebnis	0,28	0,28	0,29	0,33
Ergebnis	0,27	0,19	0,16	0,09

* bereinigt um Warehousing

5-JAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2017	2018	2019	2020	2021
Bruttomieteinnahmen	109,7	100,2	101,9	100,7	108,4
Nettomieteinnahmen	93,1	84,7	87,9	82,2	91,2
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	33,6	62,9	79,7	101,2
Erlöse aus Immobilienverkauf	229,5	86,8	176,0	116,3	139,3
Gesamterträge	381,9	241,6	364,3	321,1	376,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	25,5	18,6	40,5	32,0	23,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	29,0	15,8	18,3	11,4	6,5
Funds from Operations (FFO)	60,2	68,0	95,0	96,5	107,2
EBITDA	136,6	122,3	164,5	156,3	165,1
EBIT	105,6	92,8	130,2	117,6	122,1
Bereinigtes Konzernergebnis	64,4	47,6	80,7	73,1	69,9
Konzernergebnis	64,4	47,6	80,7	73,1	58,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	56,5	61,9	64,8	67,4	43,4

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.437,2	1.459,0	1.623,0	1.600,0	1.756,7
Net Asset Value	900,0	1.085,8	1.244,2	1.409,9	1.509,8
Bilanzsumme	2.341,3	2.490,1	2.657,4	2.724,2	3.493,7
Eigenkapital	828,9	895,9	968,8	1.108,4	1.134,0
Schulden	1.512,4	1.594,1	1.688,7	1.615,7	2.359,7

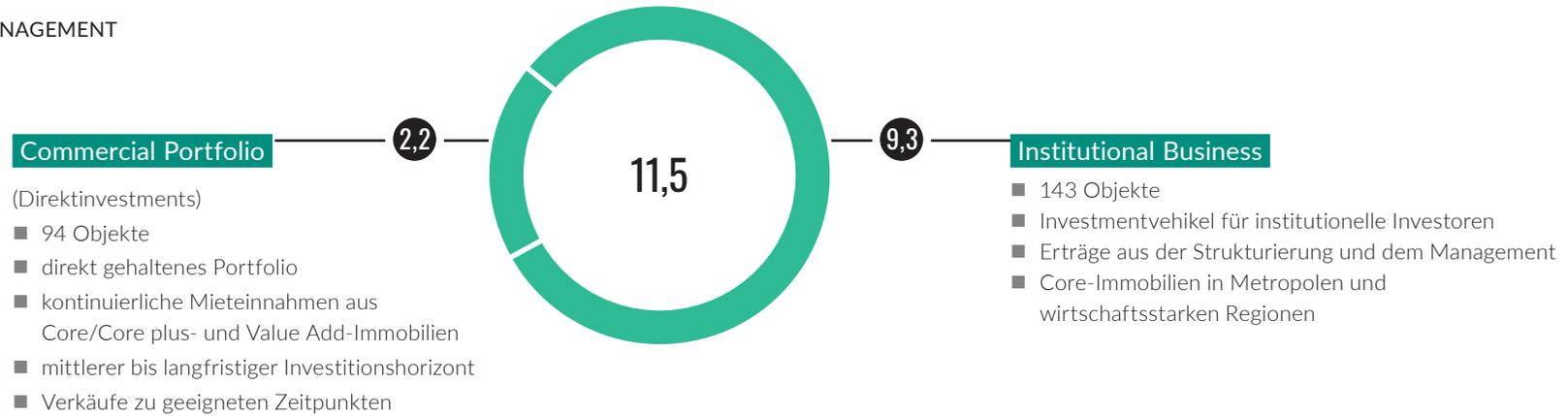
Kennzahlen je Aktie in Euro	2017	2018	2019	2020	2021
FFO	0,88	0,97	1,32	1,22	1,32
EPRA-Ergebnis	0,83	0,89	1,17	1,07	1,18
Net Asset Value	13,12	15,40	17,23	17,49	18,44
Dividende	0,64**	0,48	0,66	0,70	0,75*

* vorgeschlagene Dividende

** einschließlich einer Sonderdividende von 0,20 Euro

PORTFOLIOÜBERSICHT

ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro



PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Objekte	2021	94	143	237
	2020	91	98	189
Marktwert in Mio. Euro	2021	2.222,2	9.280,8	11.503,0
	2020	2.000,0	7.594,5	9.594,5
Fläche in qm	2021	829.900	2.313.300	3.143.200
	2020	807.800	1.411.900	2.219.700

PORTFOLIO NACH REGIONEN*

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2021	35	25	56	69	52	237
	2020	28	17	48	53	43	189
Marktwert in Mio. Euro	2021	948,1	995,4	4.624,2	2.735,2	2.200,1	11.503,0
	2020	775,6	930,7	4.344,3	2.179,8	1.364,1	9.594,5
Anteil in % nach Marktwert	2021	8%	9%	40%	24%	19%	100%
	2020	8%	10%	45%	23%	14%	100%
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2021	41,8	36,7	148,6	127,5	89,4	444,0
	2020	33,6	32,0	134,4	100,2	57,5	357,7
Ø Miete in Euro pro qm	2021	9,21	9,79	16,30	10,22	12,40	11,97
	2020	11,90	12,47	18,20	12,34	11,67	13,86
Ø Mietlaufzeiten in Jahren	2021	6,9	6,0	6,7	6,1	7,1	6,6
	2020	8,2	5,5	6,5	6,6	6,9	6,7
Bruttomietrendite	2021	4,7%	3,7%	4,1%	4,7%	4,1%	4,2%
	2020	4,6%	3,4%	3,9%	4,6%	4,2%	4,2%

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte und Marktwert; 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%	4,6	122,0	3,1
2	Düsseldorf	Werdener Str. 4	29,5	9,4%	5,9	108,1	5,0
3	Frankfurt	Insterburger Str. 7	14,3	6,2%	5,9	74,5	2,1
4	München	Georg-Brauchle-Ring 56, 58	9,2	11,4%	2,2	74,0	2,0
5	Eschborn	Frankfurter Str. 1	9,3	0,0%	2,7	73,9	6,6
6	Köln	Mercedes-Allee 1	23,4	0,0%	**	70,8	**
7	Halle	Neustädter Passage 17 a-d	30,7	1,1%	4,2	69,4	4,2
8	Hamburg	Marckmannstr. 129a-e	23,4	0,0%	2,4	65,4	10,0
9	Frankfurt	Kaiserstr. 62-64	9,3	0,0%	2,2	58,9	10,8
10	Duisburg	Steinsche Gasse 26	12,6	0,0%	2,3	58,4	15,2
11	Leverkusen	Horst-Henning-Platz 1	13,4	0,0%	2,4	57,1	13,2
12	Chemnitz	Am Rathaus 1	26,9	0,0%	2,2	52,0	13,5
13	Frankfurt	Königsberger Str. 29	12,7	15,4%	2,0	51,4	8,4
14	Wiesbaden	Gustav-Stresemann-Ring 12-16	26,1	38,6%	2,5	48,3	3,1
15	Hannover	Podbielskistr. 343	9,3	0,0%	2,0	47,7	7,9
16	Karlsruhe	Bahnhofplatz 12	11,0	0,0%	1,9	45,2	9,3
17	Köln	Mathias-Brüggen-Str. 124-170	28,2	5,2%	2,2	42,9	3,6
18	Hamburg	Kurt-Schumacher-Allee 2-6	13,1	0,0%	1,6	42,4	5,8
19	Mannheim	Coblitzallee 1-7	17,9	0,0%	2,4	38,3	6,6
20	Offenbach	Berliner Str. 60	12,8	0,0%	1,6	37,8	15,0
Top-20-Objekte			343,2	5,5%	58,2	1.238,5	6,4
Andere Objekte			486,7	5,1%	47,3	983,7	5,2
Gesamt Objekte			829,9	5,3%	105,5	2.222,2	5,9

* Top 20-Liste ohne nicht-strategische Objekte und Objekte, die für zukünftige Bestandsentwicklungen vorgesehen sind

** aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegte Information

GLOSSAR

Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)

Der Adjusted NAV ergänzt den 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 Ankaufpreise 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. Unter-

schieden wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

CO₂

Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff und eines der wichtigsten und bekanntesten Treibhausgase. Es entsteht insbesondere bei der Verbrennung kohlenstoffhaltiger Brennstoffe, zum Beispiel bei fossilen Energieträgern wie Kohle, Erdgas und Erdöl.

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 ausgezeichnete 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 unter anderem 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-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-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.

ESG

ESG steht für Environmental, Social und Governance, also für Umwelt und Soziales im Verantwortungsbereich von Unternehmen sowie für die nachhaltigkeitsbezogene Unternehmensführung.

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 Geschäftsbe- reich „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.

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 im-

materielle Vermögenswerte des Zielunternehmens wider. Gemäß IFRS muss der bilanzierte Goodwill einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung (Impairment-Test) unterzogen werden.

Green Bond

Als grüne Unternehmensanleihe („Green Bond“) werden festverzinsliche Wertpapiere bezeichnet, bei der die Mittelverwendung ausschließlich für Aktivitäten vorgesehen ist, die zur Verringerung oder Vermeidung von Klimarisiken beitragen.

Green Bond Framework

Das Green Bond Framework der DIC Asset AG entspricht den weltweit etablierten Green Bond Principles und ermöglicht Anleiheemissionen mit grüner Mittelverwendung, die auch im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen stehen. Zur Beurteilung des Frameworks wurde auch ein externes Gutachten (Second Party Opinion) eingeholt, das öffentlich verfügbar ist.

Green Bond Principles

Mit den Green Bond Principles (GBP) des internationalen Branchenverbands der Finanzindustrie ICMA (International Capital Market Association) steht ein weltweit etablierter Standard zur Beurteilung von Green-Bond-Emissionen zur Verfügung. Sie geben Empfehlungen und Kategorien für die Verwendung eingeworbener Mittel sowie zur anschließenden Berichterstattung vor.

Green Building

Als Green Building definiert das Green Bond Framework der DIC Asset AG Gebäude mit höchsten Energieeffizienzstandards. DIC folgt dabei etablierten Marktdefinitionen und bezieht sich u.a. auf Mindestzertifizierungslevels wie "LEED Gold", "BREEAM Very Good" oder "DGNB Gold".

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.

Impairment-Test

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Institutional Business

Im Berichtsegment „Institutional Business“ werden alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie alle Erträge aus

assoziierten Unternehmen (vor allem im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst.

Investment Properties

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

Like-for-like-Mieteinnahmen

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem 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.

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.

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.

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.

Schuldschein mit ESG-Link

Bei Kapitalmarktanlegern platziertes Schuldscheindarlehen, bei dem die eingeworbenen Mittel für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt werden können. Durch die Verknüpfung der Finanzierungsbedingungen mit ESG-Kriterien, den sogenannten ESG-Link (im Falle der DIC mit dem Anteil von Green Buildings im Eigenbestand an bestimmten Stichtagen), entsteht aber eine zusätzliche Anreizwirkung für die Emittenten, grüne Projekte voranzutreiben.

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.

Stakeholder

Als Stakeholder wird meist eine Person oder Gruppe bezeichnet, die unterschiedliche Ansprüche und Interessen am Verlauf oder Ergebnis eines Unternehmens, Geschäftsbereichs oder Projekten haben. Dabei unterscheidet man zusätzlich zwischen internen Stakeholdern (Mitarbeiter, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

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 Rentabilitätschancen 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 Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben, 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.

VORSTAND



_Patrick Weiden
Vorstand Kapitalmarkt



_Christian Bock
Vorstand Institutional Business



_Sonja Wärtges
Vorsitzende des Vorstands



_Johannes von Mutius
Vorstand Investments

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main
Tel. (069) 9454858-0
Fax (069) 9454858-99 98
ir@dic-asset.de ▪ www.dic-asset.de

© Februar 2022 ▪ Herausgeber: DIC Asset AG
Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

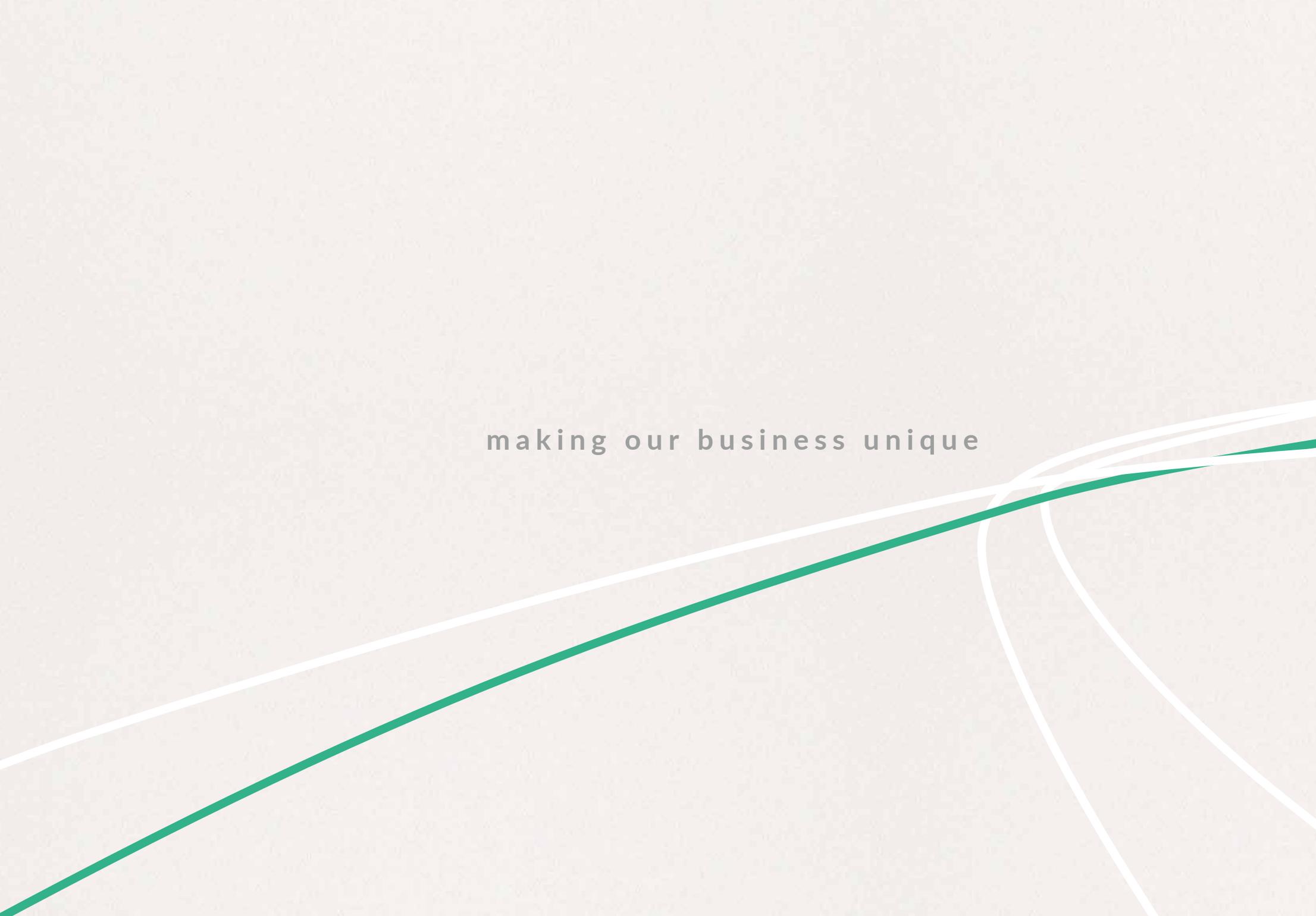
Zukunftsbezogene Aussagen

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.

The image features a minimalist design on a light gray background. A prominent, solid green line starts from the bottom left and curves upwards towards the right. Several white, thin, curved lines are layered over the green line, creating a sense of depth and movement. The text 'making our business unique' is centered horizontally in a dark gray, lowercase, sans-serif font.

making our business unique