

DIC

2020

JAHRESABSCHLUSS

dynamic performance next level



# JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Bericht des Aufsichtsrats	1
2. Zusammengefasster Lagebericht	10
3. Corporate Governance	111
4. Bilanz	126
5. Gewinn- und Verlustrechnung	127
6. Anhang	128
7. Anlage zum Anhang	147
8. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	148

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

*Sehr geehrte  
Damen und Herren,*

**allen Herausforderungen der Covid-19-Pandemie zum Trotz erbrachte die DIC Asset AG auch unter unvorhersehbaren externen Rahmenbedingungen den Nachweis der nachhaltigen Stabilität des Geschäftsmodells und schloss das Geschäftsjahr erneut mit eindrucksvoller Stärke ab.**

**Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in diesem außergewöhnlichen Jahr eine beeindruckende Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.**

Die Arbeit im Aufsichtsrat war 2020 ebenfalls von der Covid-19-Pandemie geprägt. So musste zu Jahresbeginn die für März geplante Hauptversammlung kurzfristig verschoben und dann erstmals als virtuelle Hauptversammlung im Juli abgehalten werden. Die Dynamik der Szenarien und die rasche aktive Anpassung der unternehmerischen Handlungen erforderten agile Abstimmungsprozesse und führten daher zu einer deutlich höheren Anzahl an außerordentlichen Sitzungen.

Ungeachtet der besonderen Umstände hat der Aufsichtsrat 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 Unterneh-

mententwicklung 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 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, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

Der Geschäftsverlauf wurde vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wur-

de 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 2020 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen und weiteren fünfzehn außerordentlichen Sitzungen zusammen. Zusätzlich gab es sechs Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren. Drei der vier ordentlichen Sitzungen wurden als Präsenzsitzungen abgehalten, die vierte Sitzung fand als Hybridveranstaltung statt, bei dem Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender präsent waren und die weiteren Aufsichtsratsmitglieder per Video zugeschaltet wurden. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 93%, 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)	19	19	100%
Klaus-Jürgen Sontowski (stv. Vorsitzender)	19	18	95%
Prof. Dr. Ulrich Reuter	19	19	100%
Eberhard Vetter	19	16	84%
Dr. Anton Wiegers (bis Juli 2020)	9	9	100%
Michael Zahn (seit Juli 2020)	10	8	80%
René Zahnd	19	16	84%
durchschnittliche Präsenz			93%

Mitglied des Prüfungsausschusses	Prüfungsausschuss-sitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender)	2	2	100%
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	2	2	100%
Dr. Anton Wiegers (bis Juli 2020)	1	1	100%
René Zahnd (seit Dezember 2020)	1	1	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. Insbesondere im zweiten Quartal traten die Beratungen und strategischen Abwägungen zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft in den Vordergrund.

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

01  
2020

--- Zentrales Thema der außerordentlichen Sitzung war die geplante knapp 10%ige Kapitalerhöhung zur Privatplatzierung an qualifizierte Anleger. Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über den aktuellen Stand, die Kosten und die nächsten Schritte informieren und genehmigte den Zeitplan der **Kapitalerhöhung**.

02  
2020

--- Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der **Prüfungsausschusssitzung**, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Der Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls geprüft und gebilligt.

Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung. Für die Wahl in den Aufsichtsrat als Nachfolger des ausscheidenden Dr. Anton Wiegers verständigte sich das Gremium darauf, der Hauptversammlung Michael Zahn, Vorsitzender des Vorstands der Deutsche Wohnen SE, als neuen Kandidaten vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgestellten Vorschlag zu, den Aktionären die Wahl zwischen der **Dividendenzahlung in bar** oder in Form neuer Aktien (**Aktiendividende**) zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung verabschiedet.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in einer strategischen Diskussion eingehend mit der **Weiterentwicklung** des Geschäftsfelds Institutional Business. Der Vorstand der GEG stellte dabei Wachstumsziele und die Roadmap möglicher neuer Fondsprodukte und Club Deals vor.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich zudem mit Personalangelegenheiten und beschloss die vorzeitige Verlängerung der **Vorstandsverträge** von CEO Sonja Wärntges und CIO Johannes von Mutius bis zum 31. Dezember 2023. Darüber hinaus wurde Patrick Weiden zum 1. April 2020 als Vorstand Kapitalmarkt (CCMO) in den Vorstand bestellt.

Des Weiteren legte der Aufsichtsrat die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 fest.

03  
2020

--- Beherrschendes Thema der außerordentlichen Sitzung im März war die Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft der DIC Asset AG. Der Vorstand legte seine Risikoeinschätzung dar, erläuterte die geplanten Maßnahmen und berichtete über den Stand des Transaktionsgeschehens am Gewerbeimmobilienmarkt. Aufgrund der Sondersituation bei bestimmten Asset-Klassen wurden die Ankaufsziele angepasst.

04  
2020

--- In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals 2020 und informierte den Aufsichtsrat über den Sachstand des Verkaufs des Objekts BKA Wiesbaden und des Club Deals für das Infinity Office. Zudem erörterten Vorstand und Aufsichtsrat die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Die vom Vorstand erarbeiteten Budget-Updates und **Ergebnisprognosen** für das zweite Quartal wurden vorgestellt und Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen der Pandemie diskutiert. Weiterhin beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Plänen zur Umsetzung der virtuellen Hauptversammlung.

Hauptthema einer weiteren außerordentlichen Sitzung waren erneut die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Der Vorstand berichtete über Mieteranfragen zu Stundungen, die besondere Situation in der Asset-Klasse Hotel und über bereits getroffene und sich in Verhandlung befindliche **Mieter-Vereinbarungen**. Der Auf-

sichtsrat befasste sich zudem mit Budgetabweichungen durch pandemiebedingte Mietausfälle und Verschiebungen im Transaktionsgeschäft und diskutierte ergriffene und geplante Gegenmaßnahmen und die aktualisierte Liquiditätsplanung.

05  
2020

In der ordentlichen Strategiesitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Ausbau der bundesweit tätigen Asset- und Propertymanagementplattform. Der Vorstand stellte eingeleitete und geplante Maßnahmen vor, um zum einen eine optimale Asset- und Mieterbetreuung der eigenen Portfolios zu gewährleisten und zum anderen eine noch stärkere **lokale Vernetzung** in den lokalen Märkten zu erreichen. Dazu soll unter anderem zum Jahresende der Top-7-Standort Stuttgart durch ein eigenes Team abgedeckt werden.

Der Aufsichtsrat befasste sich darüber hinaus mit strategischen Fragen der Portfolioentwicklung und organischen und anorganischen Wachstumsmöglichkeiten. Es wurden Zielgrößen für die Assets unter Management im Commercial Portfolio und Institutional Business festgelegt und die **Transaktionsstrategie** zur Erreichung der Zielgrößen vorgestellt und diskutiert. Der Vorstand präsentierte die Rahmenbedingungen und Zielstrukturen neuer Club Deals und Investmentfonds im Institutional Business und präzierte den Eigenkapitalbedarf und den Stand der Eigenkapitalgewinnung.

Ein weiteres Thema waren Projektentwicklungsaktivitäten als Treiber von Werterhaltung und -steigerung durch Bestandsentwicklungen. In einer Nachbetrachtung wurden erfolgreiche Entwicklungen analysiert und Schwerpunkte der Bestandsentwicklungen bis Ende 2021 definiert. Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Standortbestimmung und Positionierung der DIC Asset AG am Kapitalmarkt. Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die erweiterte Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die **virtuelle Hauptversammlung** im Juli 2020.

In einer außerordentlichen Sitzung präzierte der Vorstand die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft. Er berichtete über den Sachstand der Mietzahlungen und der Mietvereinbarungen, unter besonderer Berücksichtigung der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH-Liegenschaften und über den Umsetzungsstand der Transaktions-Pipeline. Der Aufsichtsrat informierte sich über die

Entwicklung der Bestandsfonds im Institutional Business und die Umsetzungsmöglichkeiten von Club Deals.

06  
2020

In der außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand das Ergebnis der Due Diligence mehrerer potenzieller Ankaufsobjekte für den Eigenbestand vor. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Beratung dem **Ankauf** von zwei Objekten zu.

Anschließend erläuterte der Vorstand den Verhandlungsstand bezüglich der drei Objekte, die von der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH angemietet sind.

07  
2020

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2020. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts, der Gegenstand einer prüferischen Durchsicht war und eine entsprechende uneingeschränkte Bescheinigung erhielt, zu. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat das Ergebnis der **Due Diligence** von zwei weiteren Ankaufsobjekten für den Eigenbestand und stimmte dem Ankauf eines Refurbishments unter Cashflow zu.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich in der Sitzung zudem mit **Personalangelegenheiten** und bestellte mit Wirkung zum 1. August 2020 Christian Bock als neuen Vorstand des Ressorts „Institutional Business“ (CIBO).

08  
2020

Einziges Thema einer außerordentlichen Telefonkonferenz war die mögliche Begehung einer Benchmark-Unternehmensanleihe. Der Aufsichtsrat stimmte diesbezüglichen **Vorbereitungshandlungen** zu.

09  
2020

In einer außerordentlichen Sitzung Anfang September hat der Aufsichtsrat dem Vorstandsbeschluss zur Begebung einer Unternehmensanleihe vorbehaltlich der **Marktbedingungen** und abschließender Entscheidung über die Konditionen durch den Vorstand zugestimmt.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung im September informierte der Vorstand den Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der geplanten Begebung einer Unternehmensanleihe über die Ergebnisse der Roadshow mit renommierten Investoren.

In einer ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses sowie die geplanten Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten für das vierte Quartal 2020. Einen wesentlichen Rahmen der Sitzung bildete die Entwicklung im Institutional Business. Dabei wurde der Status geplanter Club Deals behandelt und über die Eigenkapitalausstattung, das Fondsvolumen und mögliche Ankaufobjekte bestehender Fonds berichtet. Weiterhin kamen **strategische Überlegungen** zur Erweiterung der Fondspalette zur Sprache.

In der anschließenden Strategiediskussion stellte der Vorstand die operative und strategische Portfolio-Planung in beiden Segmenten für die Jahre 2021 bis 2023 vor und diskutierte mit dem Aufsichtsrat wesentliche Fokusthemen wie Vermietungsarbeit, Asset-Klassen und Risikoprofile.

10  
2020

In der außerordentlichen Sitzung informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den Sachstand der Begebung der Unternehmensanleihe und stellte den Zeitplan für einen konkreten Emissionstag vor. Der Aufsichtsrat stimmte der Emission der Anleihe vorbehaltlich der Erreichung festgelegter Rahmenbedingungen am geplanten Tag der Emission zu.

11  
2020

In der außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die Pläne für die **Auflage** eines neuen offenen **Immobilienfondsspezialfonds** vor. Das Startportfolio umfasste mit dem Regierungspräsidium Darmstadt auch ein Bestandsobjekt des Commercial Portfolios. Der Aufsichtsrat stimmte nach ausführlicher Diskussion der Auflage des Fonds sowie dem Verkauf des Regierungspräsidiums aus dem Eigenbestand in den neuen Fonds zu.

12  
2020

Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat strategisch mit Wachstumsmöglichkeiten in der Asset-Klasse Logistik. Er stimmte dem Ankauf zweier Logistikimmobilien zu und stimmte nach eingehender Beratung dem Vorschlag des Vorstands zu, eine M&A-Opportunität zu verfolgen, die die **Übernahme** eines führenden deutschen Logistikimmobilien-Spezialisten ermöglichen würde.

In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2020. Des Weiteren wurden für das Geschäftsjahr 2021 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Institutional Business mit dem Aufsichtsrat diskutiert. Darüber hinaus berieten sich Vorstand und Aufsichtsrat über **Finanzierungsthemen**. In einer Nachbetrachtung wurden die Aktivitäten und Feedback zur nicht weiter verfolgten Begebung einer Benchmark-Unternehmensanleihe analysiert und alternative Finanzierungsoptionen erörtert.

In zwei weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der M&A-Opportunität im Logistikbereich. Der Vorstand stellte Details der Übernahme vor und ging dabei insbesondere auf Bewertungsfragen und die Analyse externer Gutachter ein. Der Aufsichtsrat stimmte nach ausführlicher Diskussion der **Transaktion** zu.

## BERICHT AUS DEM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2020 zweimal zusammentrat. An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2020 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2019 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte des Konzernabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien (Key Audit Matter), Unternehmenszusammenschluss mit der GEG einschließlich Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- und Firmenwerts (Key Audit Matter), Geschäftsbeziehung zu nahestehenden Unternehmen und Personen, Vollständigkeit der Anhangangaben, Konzernlagebericht) und des Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen (Key Audit Matter), vollständiger Ausweis der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen, Umsatzrealisierung, Realisierung von Beteiligungserträgen wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert. Der Prüfungsausschuss befasste sich zudem eingehend mit dem internen Kontrollsystem 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 2019 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 2020 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2020 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 Juli 2020 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. Besonderes Augenmerk galt dabei den Wertberichtigungen im Zuge Covid-19-bedingter Mietausfälle.

In der Sitzung im Dezember 2020 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2020 und legte gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte und die voraussichtlich besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2020 fest.

Neben den von der DPR festgelegten Prüfungsschwerpunkten für 2021 befasste sich der Prüfungsausschuss auch mit den Rahmenbedingungen für die Berichterstattung, im speziellen mit dem Referentenentwurf des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), dem Deutsche Corporate Governance Kodex 2020 und den EU-Regelungen zur Abschlussprüfung, und analysierte jeweils die Relevanz für die DIC Asset AG.

## CORPORATE GOVERNANCE ÜBERPRÜFT, ERKLÄRUNG AKTUALISIERT

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 den Neuerungen des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) und den geänderten Anforderungen des am 20. März 2020 in einer grundlegend reformierten Fassung in Kraft getretenen Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK 2020) beschäftigt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2020 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.

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde am 22. Dezember 2020 aktualisiert und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht.

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

## INTERESSENKONFLIKTE

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2020 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 2020 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Herr Prof. Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

## JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2020 GEPRÜFT UND FESTGESTELLT

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 8. Juli 2020 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 2021, 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 der GEG 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 Aufsichtsratsmit-

gliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss, dem die Vorlagen des Vorstands und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG wurde damit festgestellt.

## VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eine Dividende von 0,70 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 2020. 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 folgende Änderungen ergeben:

Mit Wirkung zum 1. April 2020 hat der Aufsichtsrat Patrick Weiden, vormals Leiter des Bereichs Equity & Debt Capital Markets bei Bankhaus Lampe, als weiteres Vorstandsmitglied bestellt. Patrick Weiden verantwortet als Chief Capital Markets Officer (CCMO) die Steuerung des Kapitalmarktgeschäfts sowie M&A der DIC Asset AG als eigenes Ressort.

Mit Wirkung zum 1. August 2020 hat der Aufsichtsrat außerdem Christian Bock, bis dato Vorstand der GEG German Estate Group AG, einer Tochtergesellschaft der DIC Asset AG, als weiteres Vorstandsmitglied bestellt. Christian Bock verantwortet als Chief Institutional Business Officer (CIBO) das Ressort Institutional Business.

Im **Aufsichtsrat** haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben:

Mit Ablauf der Hauptversammlung 2020 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Ulrich Reuter, Dr. Anton Wiegers sowie René Zahnd. Prof. Dr. Ulrich Reuter und René Zahnd wurden von der Hauptversammlung erneut für fünf Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied in Nachfolge von Dr. Anton Wiegers wurde Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE, ebenfalls für fünf Jahre in das Kontrollgremium gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt Dr. Anton Wiegers für die wertvolle und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und seinen großen Einsatz für das Unternehmen – unter anderem in seiner Funktion als Mitglied des Prüfungsausschusses.

In Nachfolge von Dr. Anton Wiegers wählte der Aufsichtsrat am 8. Dezember 2020 René Zahnd zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses. Der Prüfungsausschuss wählte in seiner anschließenden konstituierenden Sitzung Prof. Dr. Ulrich Reuter erneut zum Vorsitzenden.

Frankfurt am Main, 8. Februar 2021

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Schmidt', with a long, sweeping horizontal stroke at the end.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Aufsichtsratsvorsitzender –



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

## GRUNDLAGEN

KURZPROFIL

GESCHÄFTSMODELL

ASSETS UNDER MANAGEMENT

SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

MARKTLANDSCHAFT

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

ZIELE & STRATEGIEN



## KURZPROFIL

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

Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit acht Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten. 189 Objekte mit einem Marktwert von rund 9,6 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** (2,0 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.

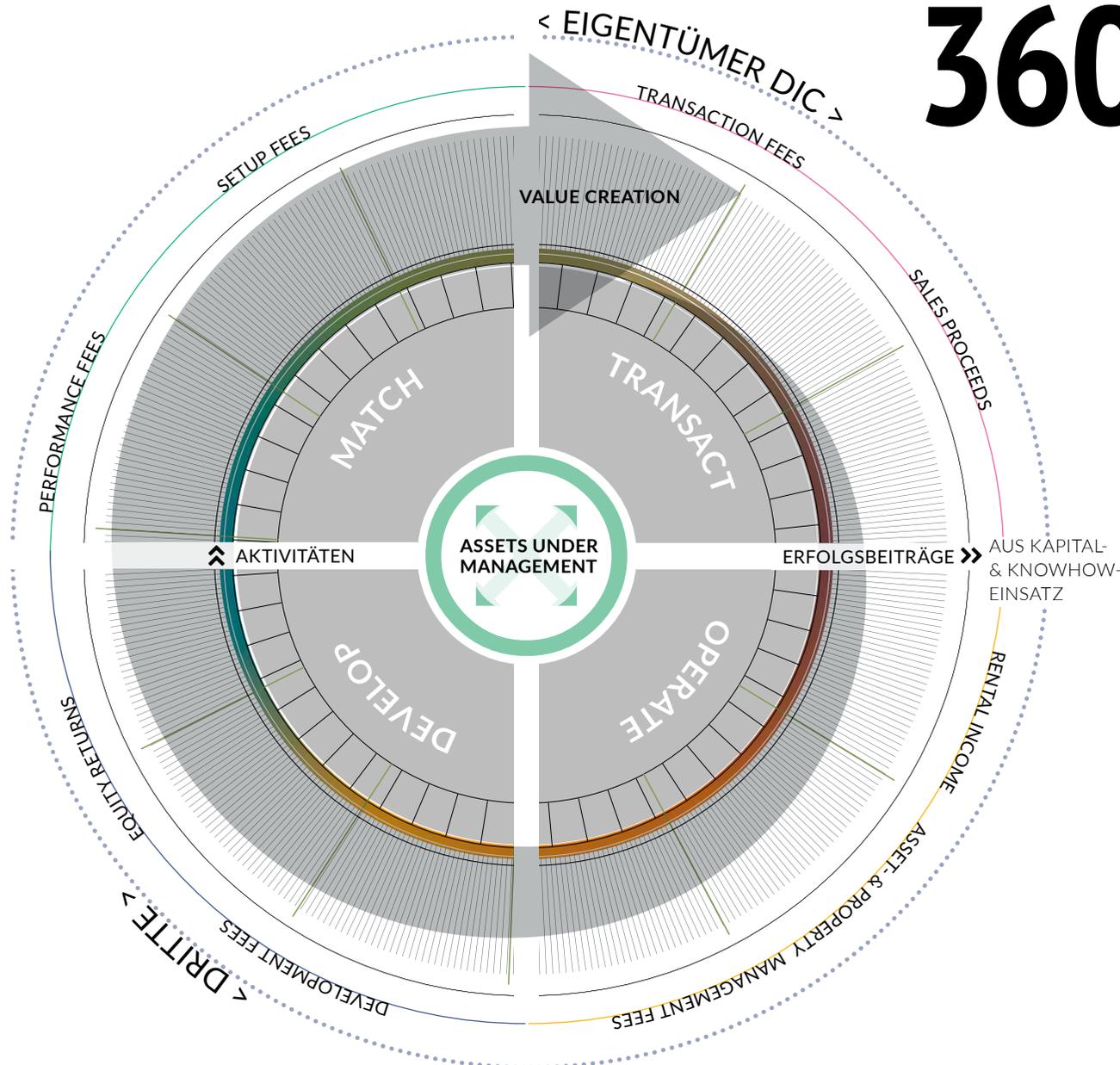
■■■ Im Segment **Institutional Business** (7,6 Mrd. Euro Assets under Management) erzielen wir aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

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

# 360° Wertschöpfung

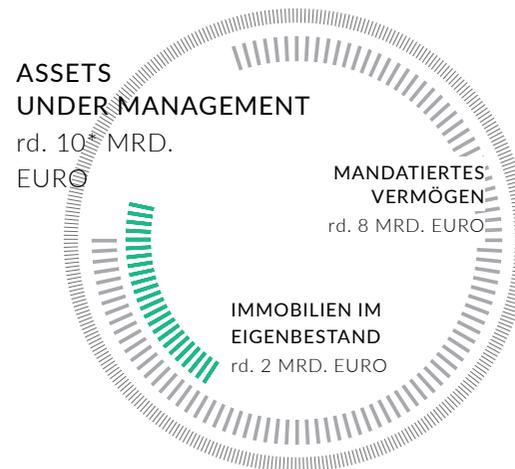
## GESCHÄFTSMODELL INTEGRIERTE PLATTFORM

- Die DIC Asset AG ist mit ihrer Investment-, Transaktions- und Management-Plattform auf das aktive Management von Gewerbeimmobilien-Investments spezialisiert.
- Wir koordinieren und kombinieren unser Engagement als Bestandhalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. Dadurch gewährleisten wir zuverlässige Deal- und Cashflows auf unserer Plattform und agieren als **Full-Service-Systemanbieter** rund um das Gewerbeimmobilieninvestment.
- Durch unseren 360°-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.



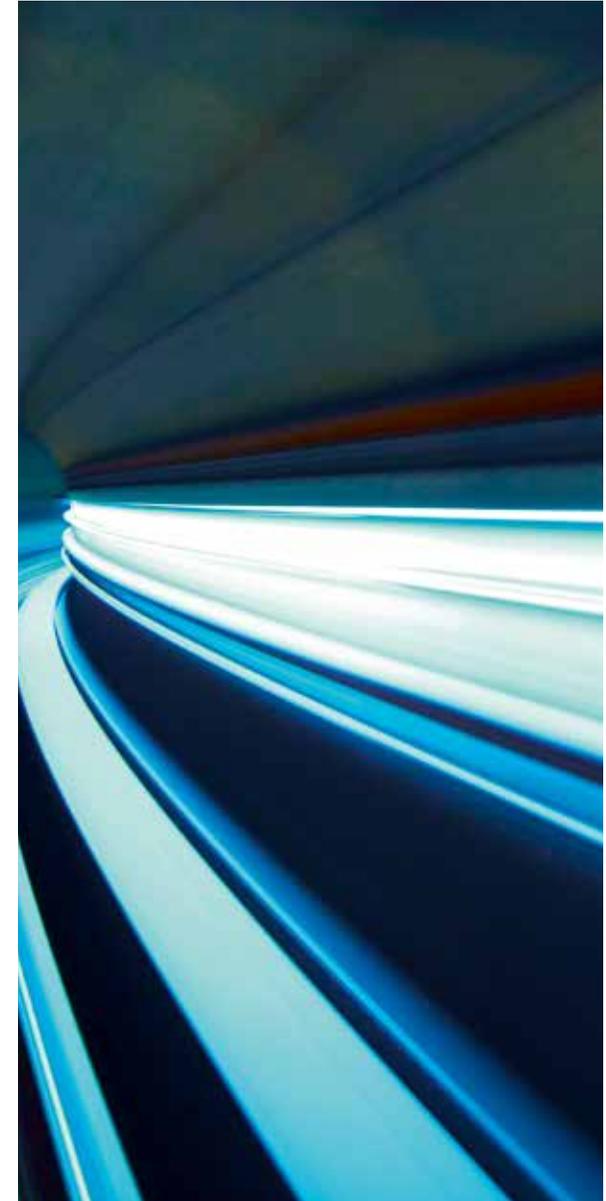


- Integraler Bestandteil unserer dynamischen Plattform ist, dass wir sowohl Immobilien im Eigenbestand als auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger managen. Ein Teil der Assets under Management befindet sich bilanziell im Eigenbestand, sichert einen hohen stabilen Cashflow und gleichzeitig hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen.



- In der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2020 umfasste das gesamte betreute Immobilienvermögen 9,6 Mrd. Euro. Davon führten wir rund 2,0 Mrd. Euro im bilanziellen Eigenbestand und rund 7,6 Mrd. Euro als mandatiertes Vermögen. Einschließlich der Übernahme von RLI Investors, die im Januar 2021 wirksam wurde, betreuen wir ein Immobilienvermögen im Wert von über 10 Milliarden Euro.

\*pro-forma-Rechnung Stand Januar 2021 inkl. Übernahme RLI Investors



## 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 Bestandhalter bewirtschaften, steuern kontinuierliche **Mieterträge** und **Verkaufserlöse** zum wirtschaftlichen Gesamterfolg bei.

Darüber hinaus spielt ein Teil des Eigenbestands 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 das Leistungsgeschehen rund um Immobilieninvestments institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen.

Hieraus erzielen wir Dienstleistungshonorare (Fees). Diese Managementenerträge 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.

## KOMBINATION VON ERTRAGSQUELLEN

### SEGMENT COMMERCIAL PORTFOLIO

**GEWINNE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN**  
im Rahmen der Portfolio-optimierung

**32** MIO. EURO

**BRUTTO-MIETEINNAHMEN**  
aus unserem Bestandsportfolio

**101** MIO. EURO

### SEGMENT INSTITUTIONAL BUSINESS

**PERFORMANCE-FEES  
TRANSAKTIONS-FEES  
SETUP-FEES**  
aus der Strukturierung und  
Performancesteigerung von  
Investmentprodukten  
für institutionelle Kunden

**38** MIO. EURO

**ASSET- UND  
PROPERTY-  
MANAGEMENT-FEES  
DEVELOPMENT-FEES**  
für laufende Bewirtschaftung  
institutioneller  
Immobilienvermögen

**42** MIO. EURO

**BETEILIGUNGSERTRÄGE**  
aus Minderheitsbeteiligungen  
an Fonds und Projekten

**11** MIO. EURO

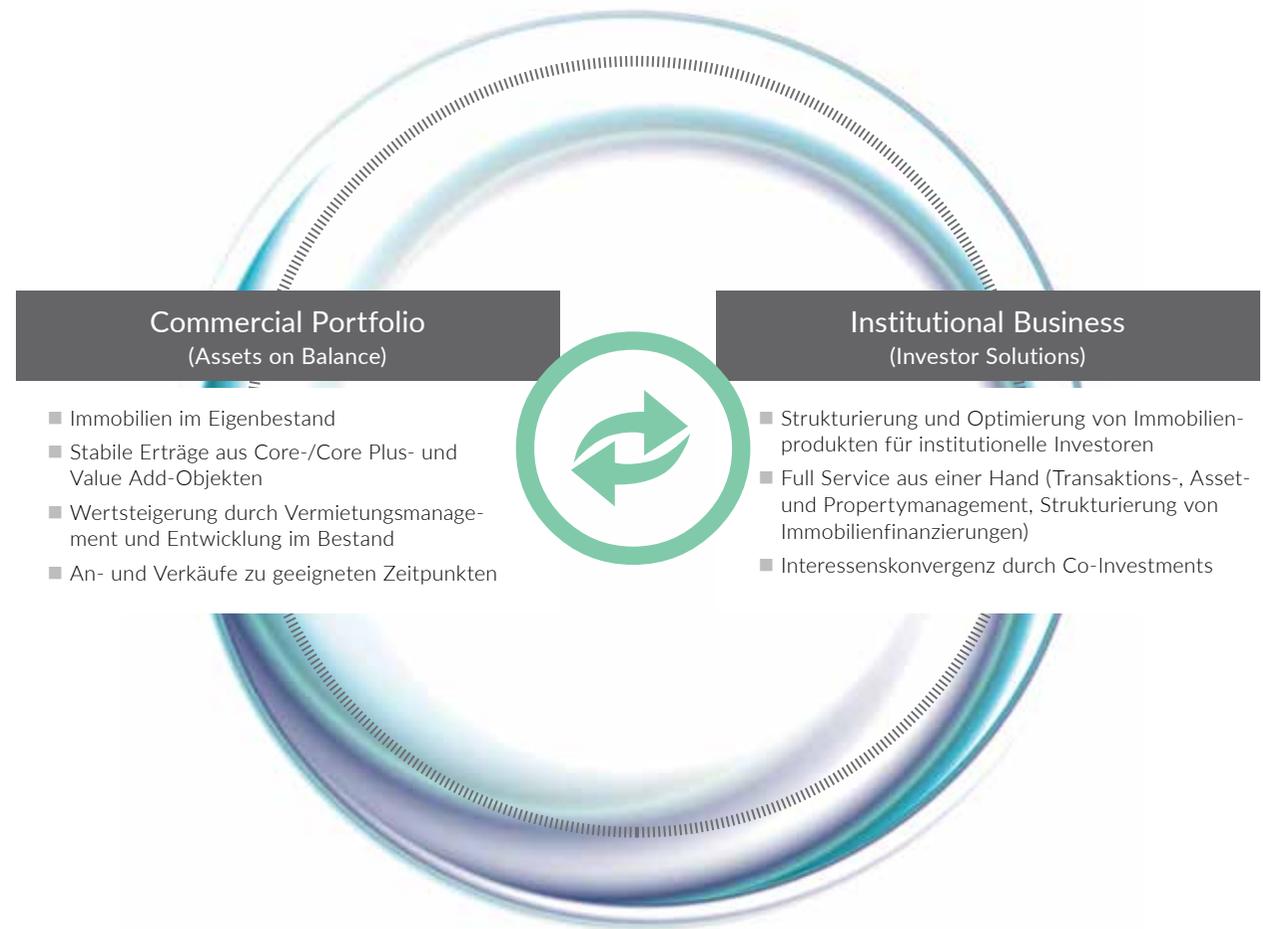


Segmentübergreifend sorgt unser aktives Management für den strategischen Takt und Synergien. Die Segmente tragen jeweils in etwa hälftig zum FFO bei (COP: 47,3 Mio. Euro, IBU: 49,3 Mio. Euro). Die Ertragsströme aus den sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien:

Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandhalters 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

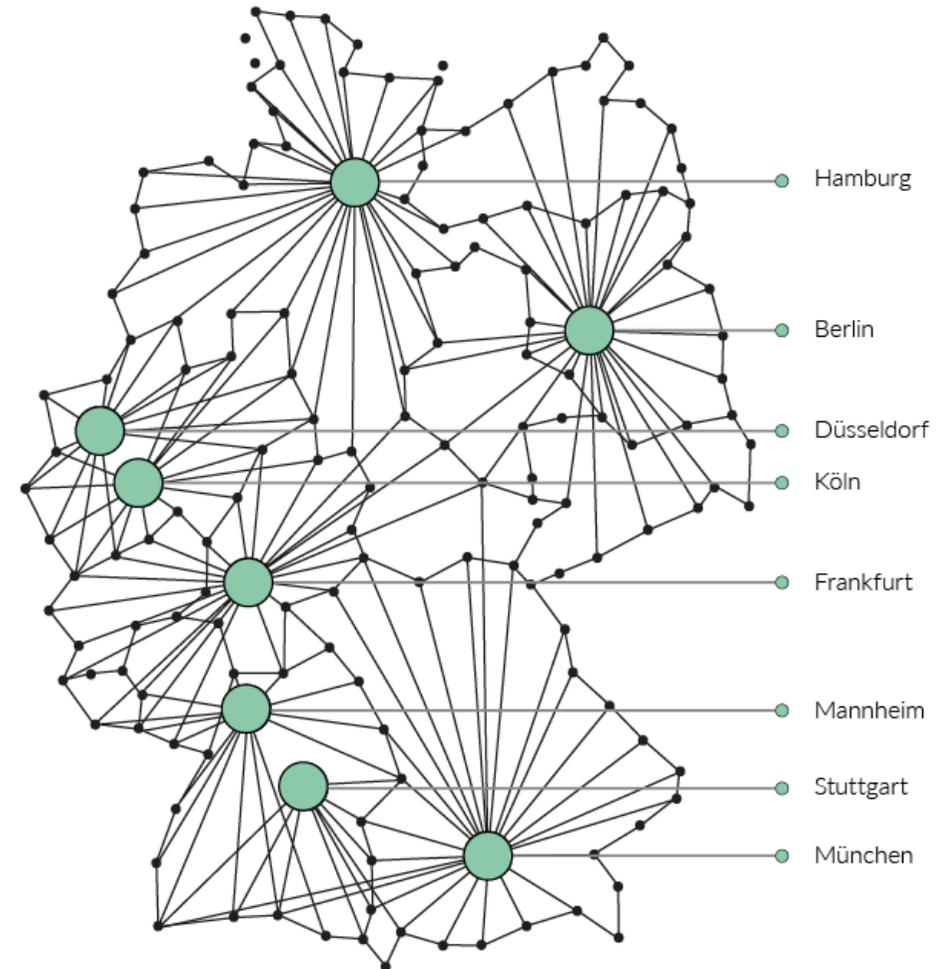
Der deutsche Gewerbeimmobilien-Markt ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern dezentral geprägt. Er ist regional stark diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenklassen. Grund ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen. Charakteristisch für die so genannten Top-7-Städte (Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit sowie liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil. Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist breit aufgestellt, langfristig liquide und übt damit eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

## 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 Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Mannheim, München, Frankfurt am Main 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.



#### Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Unter > [www.dic-asset.de/investor-relations/CG](http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG) ist die Erklärung zur Unternehmensführung im Internet veröffentlicht. Sie ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weitere Angaben zur Unternehmensführung, etwa die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Bericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Kontrollsystem erläutern wir detailliert im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

## UNTERNEHMENSSTEUERUNG

### Unternehmensstruktur

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

Drei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH und RLI Investors GmbH (ab Januar 2021) 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 177 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.

### 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 unserem miethnahen Objektmanagement und wegen der Langfristigkeit von Mietverträgen können wir die Einnahmenbasis monatlich sehr gut kalkulieren, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Büros. Anhand dieser Informationen können wir insbesondere unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.

### Steuerung anhand von Kennzahlen

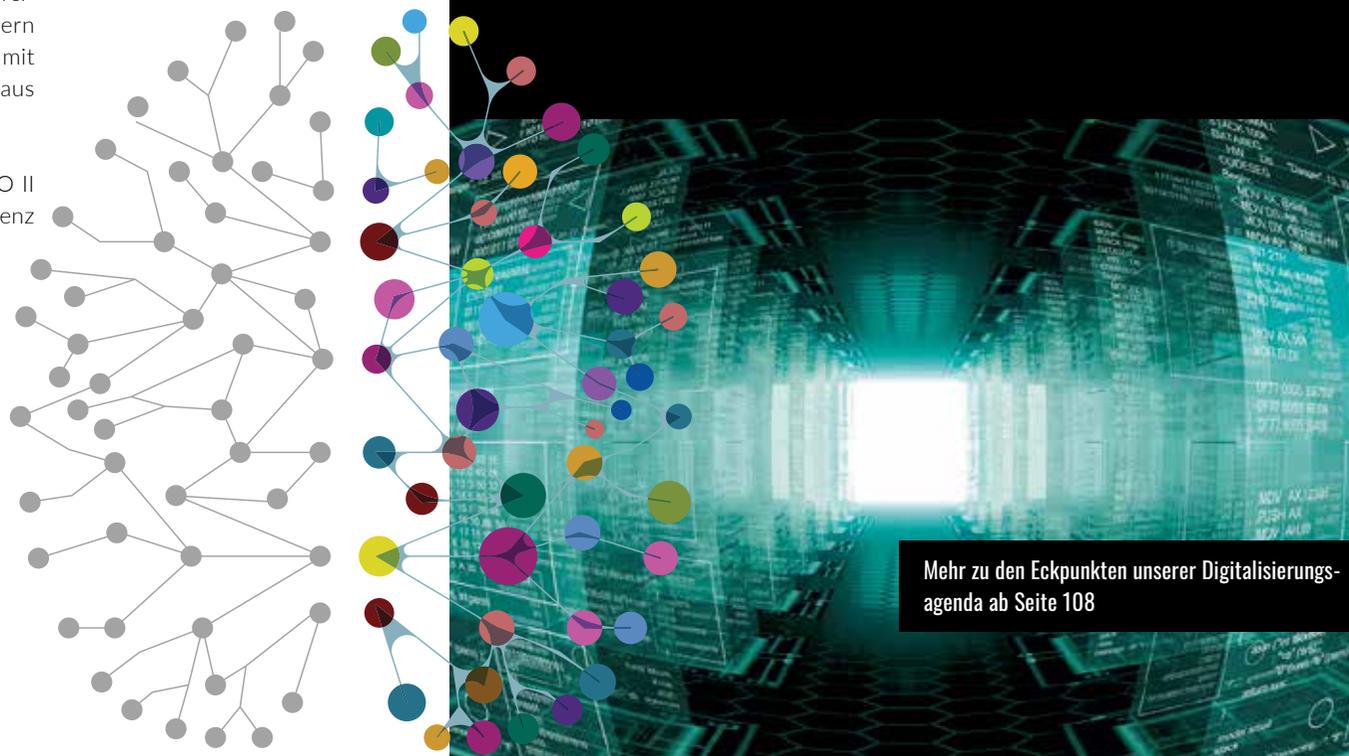
Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite X detailliert erläutert wird.

### Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

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

Die 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.

In diesem Bericht weisen wir zudem erstmals die FFO II inklusive Verkaufsgewinnen aus, um weitere Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen.



### Transparenz- und Geschwindigkeitsgewinne mit Digitalisierung

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

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

Mehr zu den Eckpunkten unserer Digitalisierungsagenda ab Seite 108

## ZIELE UND STRATEGIEN

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilienspezialisten mit Schwerpunkt auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikobjekten und engagieren uns auf dem deutschsprachigen Immobilienmarkt.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Generierung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Damit zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und Immobilienmarktwerten in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und auf wachsende regelmäßige Erträge aus den 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 und zuverlässig zu agieren.



## WACHSTUM DER INVESTMENTPLATTFORM

### ► Ausbau der Assets under Management

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

### ► Diversifizierte Ankaufsstrategie

Unser Investment-Mix erstreckt sich über 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. 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 Mitarbeiter im Vermietungsmanagement täglich einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung des Portfolios.

► **Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen in allen Segmenten**

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

## ■ MULTIPLIKATION IM DRITTEGESCHÄFT

► **Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger**

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

► **Effektive Auslastung unserer Immobilien-Expertise**

Unser profundes Immobilien-Know-how nutzen wir als Treiber eines wachsenden Drittgeschäfts und erzielen mit der Übernahme von Asset- und Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende 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 Managementenerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

► **Smarte Organisation**

Als agiles Unternehmen mit aktivem Managementansatz messen wir einer leistungsstarken 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

► **Assets under Management erreichen Zielmarke 10 Mrd. Euro**

Durch umfangreiche organische und anorganische Transaktionen wurde die Zielmarke Anfang Januar 2021 überschritten.

► **Optimierung & Stabilisierung im Eigenbestand (Commercial Portfolio)**

Weitere Reduktion der EPRA-Leerstandsquote auf 5,4% und Ausbau der durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) auf 6,5 Jahre, Stabilisierung und Minimierung Corona-bedingter Mietausfallrisiken durch proaktiven Mieterdialog

► **Steigende Managementleistung im Drittgeschäft (Institutional Business)**

Erneute signifikante Steigerung der Managementenerträge um 27% auf 79,7 Mio. Euro

► **Erweiterung des Investmentangebots um Logistik**

Strategischer Wachstumsschritt mit Erwerb des Logistikspezialisten RLI Investors zum Jahresende 2020 erweitert Expertise im Logistikmarkt.

► **Hohe Stabilität und Krisenresilienz unseres Geschäftsmodells**

Steigende Ergebnisbeiträge und Bewertungszuwachs führen zu einem Adjusted Net Asset Value von 22,04 EUR je Aktie (31. Dezember 2020).

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## GESAMTAUSSAGE

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## GESCHÄFTSVERLAUF

- IMMOBILIENMANAGEMENT
- PORTFOLIOENTWICKLUNG
- COMMERCIAL PORTFOLIO
- INSTITUTIONAL BUSINESS

## FINANZINFORMATIONEN

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

## GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2020 hat die DIC Asset AG mit ihrem Geschäftsmodell eine hohe Krisenresilienz und Stabilität in der Ertragskraft ihrer Immobilienplattform bewiesen. Trotz der herausfordernden Lage durch die Covid-19-Pandemie wurde mit einem FFO von 96,5 Mio. Euro erneut ein Rekordergebnis erzielt. Mit einem fulminanten Jahresendspurt, der zum einen von einer Vielzahl von Transaktionen geprägt war, wurden zum anderen weitere strategische Weichen für das zukünftige Wachstum der Immobilienplattform gestellt. Die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management ist bereits zu Beginn des Jahres 2021 erreicht worden.

Das Geschäftsjahr 2020 war zunächst geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren. Die DIC Asset AG hat daher ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2020 Anfang April angepasst, im Wesentlichen aufgrund geringerer erwarteter Transaktionsaktivitäten im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem betreuten Portfolio. Die DIC Asset AG hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern, im Wesentlichen aus den Branchen Handel und Hotel, individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung führten. In der Regel wurden Mieten für drei Monate angepasst und zeitgleich die Vertragslaufzeit verlängert. Größter betroffener Mieter im Eigenbestand war unser Mieter GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH mit dem wir für zwei Standorte neue vertragliche Konditionen vereinbarten. Für einen weiteren Standort haben wir zeitnah die Nachnutzung sichergestellt. **Unser proaktives Management und die Vor-Ort Präsenz unserer Vermietungsteams hat wesentlich dazu beigetragen, dass wir die Corona-bedingten Mietausfallrisiken deutlich minimieren konnten.** Das zu Jahresbeginn unterjährige Mietauslaufvolumen war aufgrund der erfolgreichen Vermietungsarbeit bereits auf einem niedrigeren Niveau als in den Vorjahren, so dass der Fokus der Vermietungsplanung für das Jahr 2020 auf Anschlussvermietungen lag. Durch die Covid-19-Pandemie wurde zusätzlich die Nachfrage nach vorzeitigen Verlängerungen auf Mieterseite größer. Der überwiegende Anteil der Vertragsabschlüsse nach Quadratmetern fiel daher im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 71% (192.600 qm) auf Anschlussvermietungen und mit 29% (77.300 qm) auf Neuvermietungen.

**Im Eigenbestand (Commercial Portfolio) wurden die wesentlichen Portfoliokennzahlen erneut verbessert.** Dazu trugen die Vermietungsarbeit und die Portfoliooptimierung durch attraktive Zukäufe und Verkäufe bei. Durch unsere erfolgreiche Repositionierungsarbeit im Bestand haben wir bei einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 242 Mio. Euro im Schnitt Verkaufspreise erzielt, die zu 20% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lagen. Daraus resultierte ein Verkaufsgewinn von rund 32,0 Mio. Euro. Die Bruttomieteinnahmen be-

laufen sich auf 100,7 Mio. Euro und liegen damit auf dem stabilen Niveau des Vorjahres. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich insbesondere durch langfristige Vertragsabschlüsse von 6,0 auf 6,5 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote konnte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte von 6,5% auf 5,4% gesenkt werden.

**Der starke Wachstumskurs im institutionellen Geschäft (Institutional Business) setzte sich auch 2020 fort.** Hier zahlt sich der langjährige Track Record und das hohe Vertrauen unserer institutionellen Investoren in die seit Jahren stark wachsende Immobilienplattform aus. Mit unseren Services on Demand decken wir eine hohe Bandbreite an Immobilienleistungen ab, die wir auf unserer gesamten integrierten Plattform anbieten. Die Assets under Management haben wir aufgrund zahlreicher Transaktionen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 33% auf 7,6 Mrd. Euro ausgebaut. Die aus der laufenden Betreuung und Transaktionsaktivitäten erzielten Managementenerträge sind dabei um 27% gegenüber dem Vorjahr auf 79,7 Mio. Euro gestiegen.

**Auf der Transaktionsseite wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro ein neuer Rekord aufgestellt.** Dabei zeigte sich erneut die hohe Agilität und Umsetzungsstärke unserer Transaktionsteams. Die vor dem Hintergrund des Pandemie-Geschehens im April angepassten Transaktionsziele wurden damit letztlich deutlich übertroffen. Allein im Monat Dezember wurden An- und Verkäufe im Volumen von 1,6 Mrd. Euro beurkundet, die dazu führten, dass der bisherige Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) erneut übertroffen wurde. Im Dezember 2020 wurde zudem der bisher größte offene Immobilienfonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt, der in Core-Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern investiert. Hierfür konnte bereits ein Startportfolio mit vier Immobilien gesichert werden, darunter auch ein Objekt aus dem Eigenbestand, das zuvor umfassend durch die DIC Asset AG modernisiert wurde.

**Für die Umsetzung des profitablen Wachstums mit einem breiteren Immobilienangebot haben wir uns nach der Übernahme der GEG German Estate Group im Geschäftsjahr 2019 durch eine weitere strategische Übernahme verstärkt.** Im Dezember 2020 haben wir 100% der Anteile an der RLI Investors GmbH ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25% an der Realogis Holding GmbH ("Realogis") für einen Kaufpreis von rund 42 Mio. Euro erworben. Der Übergang erfolgte im Januar 2021. Mit dem Ankauf des zweitgrößten unabhängigen Assetmanagers im Bereich Logistik gewinnen wir erfahrene Logistikexperten und eine starke Marke im Logistikbereich. Realogis ist ein wichtiger Player im Vermietungs- und Investmentgeschäft für Logistikimmobilien in Deutschland. Mit der zusätzlichen Beteiligung haben wir eine interessante Basis für die Zusammenarbeit geschaffen, sind damit jetzt noch näher am Logistikmarkt und können das zusätzliche Know-how für die effektive Umsetzung unseres Wachstums nutzen. Durch RLI Investors als Teil der DIC-Immobilienplattform stärken wir unsere Expertise für eine weitere Asset-Klasse in beiden Geschäftssegmenten. Zusätzlich erweitern wir unsere Investorenbasis und verfügen über ein breiteres Produktangebot. Unser geplantes Wachstum im Logistikmarkt beschleunigen wir insbesondere durch die Zusammenführung der Fundraisingstärke der DIC Asset mit der Produktexpertise von RLI Investors. Damit bieten wir sowohl unseren institutionellen Investoren als auch den bisherigen Kunden von RLI Investors ein breiteres Spektrum, in unterschiedliche Asset-Klassen zu investieren und überall auf erstklassige Expertise und Managementqualität bauen zu können.

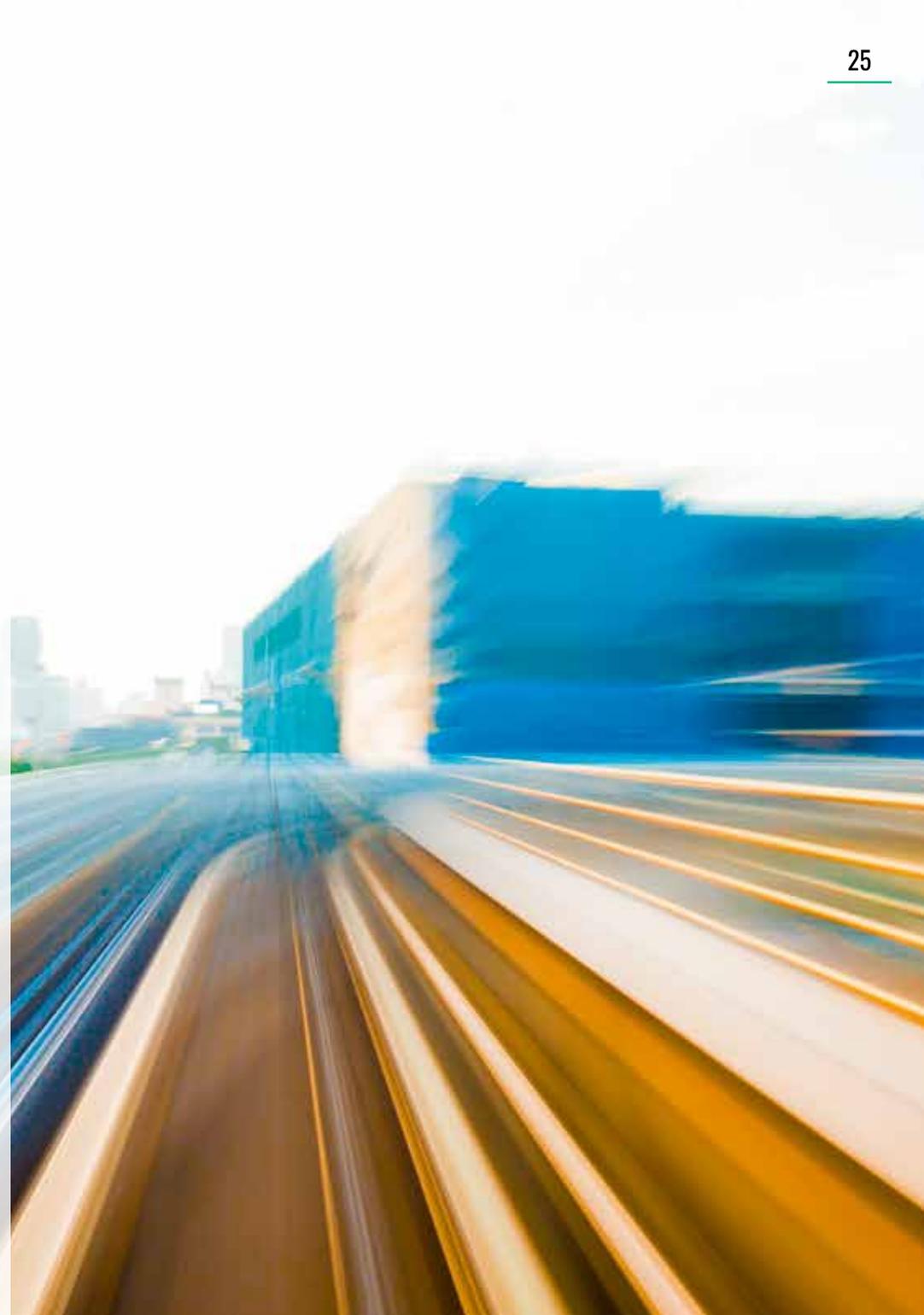
**Unser betreutes Immobilienvermögen ist zum Jahresende 2020 somit kräftig um 26% auf 9,6 Mrd. Euro gestiegen – inklusive der im Januar 2021 abgeschlossenen Übernahme von RLI Investors wurde auch die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management bereits erreicht.**

Neben den operativen Erfolgen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 haben wir weitere wichtige Funktionen und Strukturen im DIC Asset-Konzern verankert und ausgebaut. Zur Jahreswende 2019/2020 hatten wir bereits in der Region West eine neue Niederlassung in Köln eröffnet und damit unsere Vor-Ort Präsenz an die Wachstumsdynamik unserer Assets under Management angepasst. Mit diversen Ankäufen in der Metropolregion Stuttgart ha-

ben wir unser Portfolio dort weiter ausgebaut und für die optimale Betreuung und Vernetzung unserer Aktivitäten eine neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. **Deutschlandweit sind wir jetzt an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.**

Die Gesamterträge liegen mit 321,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 auf einem sehr hohen Niveau. **Unsere FFO mit 96,5 Mio. Euro liegen erneut auf Rekordniveau und über dem Vorjahr.** Zu dem Anstieg trug neben der deutlichen Steigerung der Erträge aus dem Immobilienmanagement auch die Optimierung der Finanzstruktur bei. Nicht enthalten sind die Gewinne aus Verkäufen. 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 betrug in 2020 128,5 Mio. Euro. Insgesamt haben wir ein Konzernergebnis von 73,1 Mio. Euro erzielt (2019: 80,7 Mio. Euro). Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Geschäftsjahres und dem weiter geplanten Wachstum unserer Immobilienplattform wollen wir unsere Aktionäre an diesem starken Ergebnis teilhaben lassen und eine gegenüber dem Vorjahr **gestiegene Dividende in Höhe von 0,70 Euro je Aktie ausschütten.**

**ESG und Digitalisierung** sind die Fokusthemen der Zukunft, außerhalb und innerhalb der Immobilienbranche. Die DIC Asset AG investiert daher verstärkt in diese Bereiche und hat hierfür Schlüsselfunktionen geschaffen, um eine noch stärkere Verankerung mit der Gesamtstrategischen Ausrichtung der DIC Asset AG zu erreichen. Zu Beginn des Jahres 2021 wurde die neugeschaffene Position Head of Sustainability besetzt. Fokus dieser Rolle ist die konzernweite Intensivierung der ESG-Aktivitäten und die Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften. Digitalisierungsthemen werden abteilungsübergreifend durch den Head of Digital Development gesteuert. Der Schwerpunkt bildet die Standardisierung und Automatisierung von operativen und administrativen Prozessen im Konzern. Ziel ist es unser Geschäftsmodell weiterzuentwickeln, um neue digitale Services und Produkte anzubieten, die Mehrwerte für unsere Investoren bieten und bei der Nutzung von Big Data zu einer Optimierung von Energieverbräuchen und Emissionen führen. Die Digitalisierung steht damit auch in Kongruenz mit unserer ESG-Strategie.



# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### Covid-19-Pandemie versetzt Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in Stop-and-Go-Modus

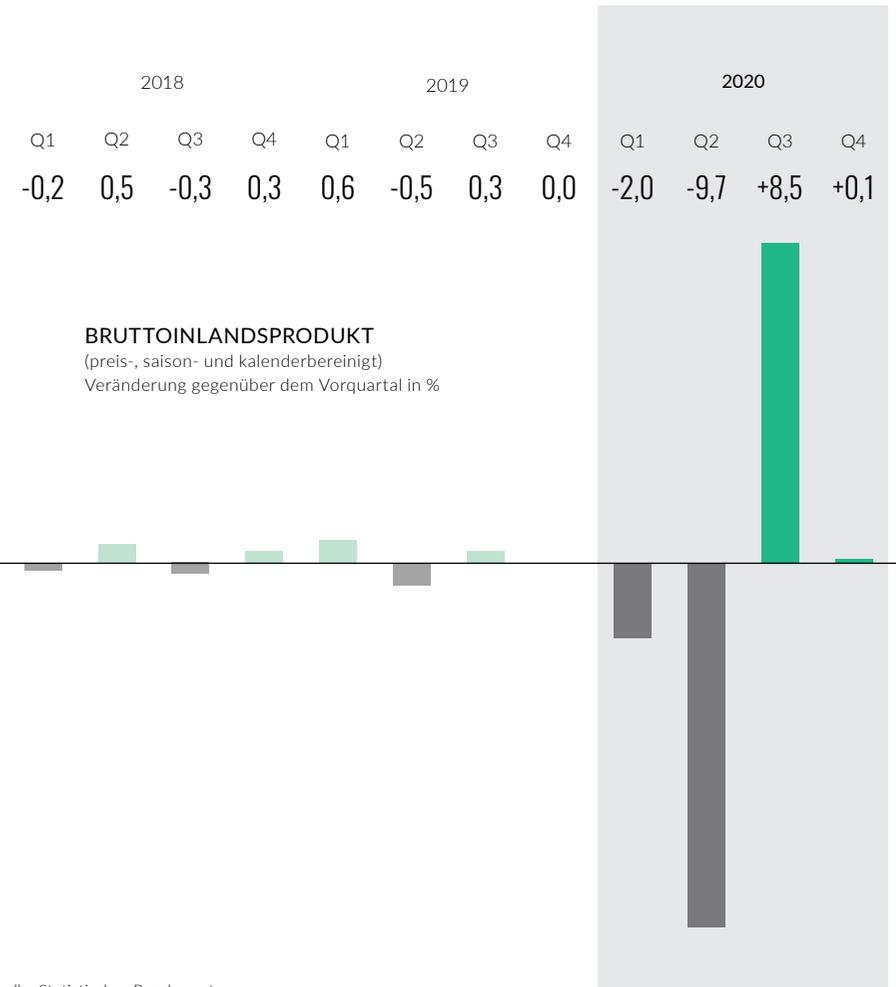
Das Jahr 2020 stand im Zeichen der Covid-19-Pandemie, deren soziale und ökonomische Auswirkungen alle anderen globalen Themen wie den Handelskrieg zwischen den USA und China, die Präsidentschaftswahl in den USA oder den Brexit überlagerten.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie zu Jahresbeginn brachte binnen weniger Wochen die Volkswirtschaften vieler Länder abrupt nahezu zum Stillstand. Weltweit erließen Regierungen teils strenge Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen. Mit starken geld- und fiskalpolitischen Impulsen steuerten Notenbanken und Staatsregierungen gegen, um ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem zu verhindern.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der ersten Pandemiewelle im Frühjahr zeigten mit dem Sommerauftakt Wirkung und die Aufhebung von Restriktionen führte zu einer kräftigen Erholung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Sommer. Als sich Anzeichen einer zweiten Infektionswelle im Spätsommer und Herbst in ganz Europa mehrten und gegen Jahresende in neuerliche Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft mündeten, erhielt die Hoffnung auf eine Fortsetzung des rasanten Erholungstempos vorerst einen Dämpfer.

### Wirtschaftsstandort Deutschland im internationalen Vergleich gut durch die Krise gekommen

Der wellenförmige Verlauf der Pandemie spiegelte sich auch in der deutschen Wirtschaftsleistung mit extremen Ausschlägen wider. Das zweite Quartal verzeichnete mit einem BIP-Rückgang von -9,8% als Folge des Ausbruchs der Corona-Pandemie und des ersten Lockdowns einen historischen Einbruch. Dem folgte nach Abflauen der ersten Pandemiewelle mit den einsetzenden Lockerungen unterstützt durch weitreichende Konjunkturstabilisierungsprogramme der Bundesregierung eine ebenso kräftige Erholung der Wirtschaft im dritten Quartal. Die Industrieproduktion erholte sich schnell, die Einzelhandelsumsätze



Quelle: Statistisches Bundesamt

schlossen wieder zum Vorkrisenniveau auf und das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 8,5%. Die zweite Infektionswelle mit Teil-Lockdown ab November schwächte die konjunkturelle Erholung jedoch vorerst wieder ab, es kam im Vergleich zum Frühjahr jedoch nicht zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Vor allem die Industrie ist von den neuerlichen Einschränkungen deutlich weniger belastet, da die Maßnahmen enger gefasst sind und sich auf besonders kontaktintensive Branchen konzentrieren. Am Ende verbuchte das BIP für das 4. Quartal ein Plus von 0,1% gegenüber dem Vorquartal.

Das frühzeitige Eingreifen der Bundesregierung federte die wirtschaftlichen Schäden der Corona-Pandemie in Deutschland ab. Ein im März verabschiedetes schnelles und unkompliziertes Hilfspaket begrenzte die kurzfristigen Auswirkungen des ersten Lockdowns. Sämtliche bis zum Sommer beschlossenen Maßnahmen, die auch als „Corona-Schutzschild für Deutschland“ zusammengefasst wurden, umfassten gemäß Bundesfinanzministerium haushaltswirksame Maßnahmen von über 350 Mrd. Euro und darüber hinaus Garantien über

knapp 820 Mrd. Euro, steuerliche Hilfsmaßnahmen und zur Beschäftigungssicherung eine breite und aufgestockte Regelung zur Bereitstellung von Kurzarbeitergeld.

Das Statistische Bundesamt prognostiziert für das Gesamtjahr einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 5,0%, der deutlich gemäßigter ausfällt als in anderen großen europäischen Volkswirtschaften. Lediglich China hat als einzige große Volkswirtschaft der Welt bisher eine zweite Corona-Welle verhindern und mit einer Zunahme um 2,3% weiterhin ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts verzeichnen können.

Davon profitiert wiederum Deutschland als Exportnation, zum Jahresende zeigte sich die Industrieproduktion als Stütze des Wachstums. Die Exporte stiegen im November unerwartet um 2,2% zum Vormonat, vor allem durch die robuste Nachfrage aus China.

**BIP-WACHSTUM AUSGEWÄHLTER LÄNDER**

Veränderung gegenüber Vorjahr in %

**Die deutsche Wirtschaft kam im internationalen Vergleich relativ gut durch das Krisenjahr 2020**



Quellen: Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2020

Angabe für Deutschland: Statistisches Bundesamt 01/2021, Angabe für China: National Bureau of Statistics of China 01/2021, Angabe für die USA: US Department of Commerce 01/2021



### Das Baugewerbe prosperiert auch in der Corona-Krise

#### Bauinvestitionen und Staatskonsum verhinderten stärkeren Einbruch

Bedingt durch die behördlichen Infektionsschutzmaßnahmen und auferlegten Beschränkungen schrumpften die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 6,0%. Infolge von Produktions- und Nachfrageausfällen sowie unterbrochenen Lieferketten gingen die Außenhandels-geschäfte und Investitionen in Ausrüstungen (-12,5%) ebenfalls deutlich zurück.

Konjunkturstützend wirkte der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben um 3,4%. Dazu trugen höhere pandemiebedingte Ausgaben für Gesundheit wie z.B. Beschaffungskosten für Schutzausrüstungen, Test-Kits und Masken und die Kosten für die Schaffung zusätzlicher Intensivkapazitäten bei.

Die Corona-Pandemie traf nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Die teils starken Einschränkungen der Produktion während des ersten Lockdowns führten im Produzierenden Gewerbe ohne Bau und in einigen Dienstleistungsbereichen – besonders in der Arbeitnehmerüberlassung, im Hotel- und Gaststättengewerbe und dem Freizeitsektor – zu empfindlichen Rückgängen der Wertschöpfung.

Dagegen blieb das Baugewerbe unbeeindruckt und konnte mit einer Steigerung der Wertschöpfung um 1,4% einen noch stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung verhindern.

Und auch im Dienstleistungsbereich gab es Branchen, die in der Corona-Krise profitierten. So stieg der Einzelhandelsumsatz trotz der Schließungen im stationären Geschäft real um 4,1%. Das größte Umsatzplus erzielte dabei der Internet- und Versandhandel, deutlich zugenommen hat auch der Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf.

#### Deutscher Arbeitsmarkt insgesamt weitgehend stabil

Die Corona-Pandemie hat Spuren am deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen, die im internationalen Vergleich allerdings moderat ausfielen. Das Maßnahmenpaket der Bundesregierung mit erleichtertem Zugang zu dem schon während der Finanzkrise bewährten Kurzarbeitergeld zeigten Wirkung. Im April waren in der Spitze knapp 6 Millionen Personen in Kurzarbeit, das entspricht 18% aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die Bundesagentur für Arbeit berichtet, dass der Einsatz von Kurzarbeit rechnerisch Arbeitsplätze für rund eine Million Beschäftigte gesichert hat.

Nach einer starken Zäsur auf dem ersten Höhepunkt der Corona-Krise im April mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,7 Prozentpunkte schwächte sich der Jobabbau im Jahresverlauf merklich ab. Die Arbeitslosenquote erreichte im August den Jahreshöchstwert von 6,4% und sank danach bis zum Jahresende.

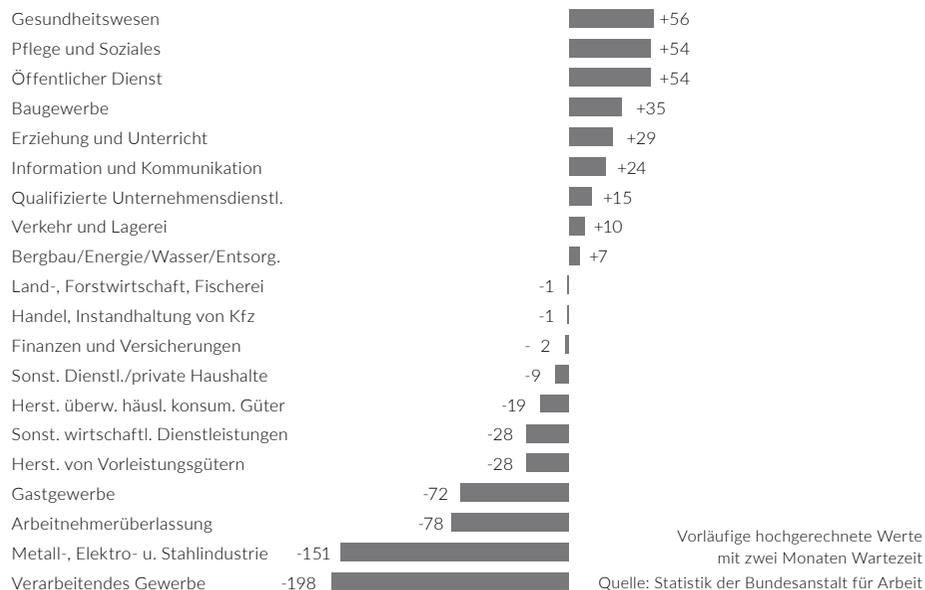
Ein Teil der Wirtschaft kehrte mit angepassten Abstands- und Hygieneregeln zu einer „neuen Normalität“ zurück, während die von eingeschränktem Publikumsverkehr besonders betroffenen Branchen wie Gastronomie, Veranstaltungs- und Beherbergungsgewerbe, Luftfahrt und der stationäre Einzelhandel um tragfähige Konzepte rangen und dann ab November erneut mit dem zweiten Lockdown konfrontiert wurden.

Der zweite Lockdown zeigte bisher kaum Auswirkungen am Arbeitsmarkt. Lediglich die der Bundesanstalt für Arbeit angezeigte konjunkturelle Kurzarbeit stieg an, jedoch bei Weitem nicht so stark wie im Frühjahr und im Wesentlichen im Bereich Hotel und Gaststätten. Die Arbeitslosenquote sank von Oktober bis Dezember weiter von 6,0% auf 5,9% und lag damit zum Jahresende um einen Prozentpunkt über dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Erwerbstätigen ging im Jahresdurchschnitt um rund 1,1% auf 44,8 Millionen zurück. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konzentrierte sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahr – der gemäß den letzten vorliegenden Werten aus Oktober lediglich 0,3% betrug – auf die Branchen Verarbeitendes Gewerbe, Arbeitnehmerüberlassung, Metall- und Elektroindustrie und Gastgewerbe. Dagegen wurde für viele andere Bereiche im

### SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Tausend, Deutschland, Oktober 2020



Jahresvergleich ein Anstieg erfasst. Insbesondere im Gesundheitswesen, dem Wirtschaftszweig Pflege und Soziales, dem Öffentlichen Dienst und dem Baugewerbe war ein deutlicher Beschäftigungsaufbau zu verzeichnen.

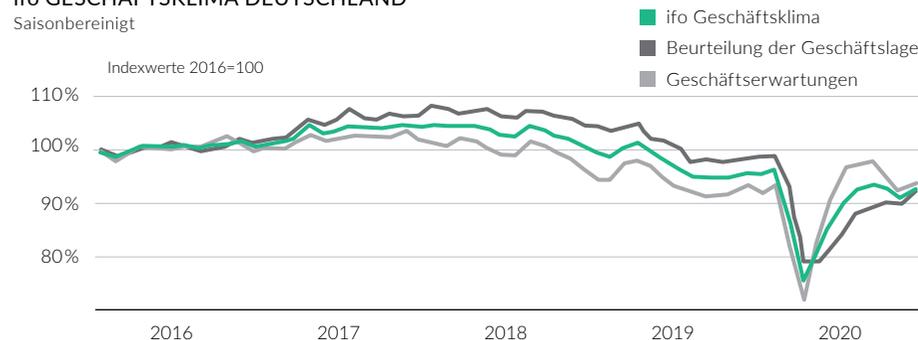
### Hoffnung auf Rückkehr zur Normalität

Die weltweiten Anstrengungen zur Entwicklung eines Impfstoffes gegen das Corona-Virus trugen in einem bisher nicht für möglich gehaltenen kurzen Zeitrahmen Früchte. Nach nicht einmal einem Jahr Entwicklungsarbeit erhielten die ersten Impfstoffe Notfall-Zulassungen und sorgten zum Jahresende für Zuversicht und Hoffnung auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.

Zwei weitere Ereignisse lieferten zum Jahresende zudem positive Impulse. Zum einen steigen durch den Ausgang der US-amerikanischen Präsidentschaftswahl mit dem Wahlsieger Joe Biden die Chancen, für globale Herausforderungen wie der Covid-19-Pandemie oder den

### ifo GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND\*

Saisonbereinigt



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2020

\* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe

Klimawandel gemeinsame Lösungen entwickeln zu können, zum anderen sorgte die auf den letzten Metern des Jahres erzielte Einigung über einen Handelspakt zwischen der EU und Großbritannien und die damit verbundene Vermeidung eines harten Brexits für Erleichterung.

Der ifo-Geschäftsklimaindex, der die Beurteilung der Geschäftslage durch die deutschen Unternehmen und ihre Erwartungen für die nächsten sechs Monate widerspiegelt, stieg dementsprechend im Dezember – nach dem Rückgang im Oktober und November als Folge der zweiten Pandemiewelle – zunächst wieder an. Das Jahr schloss gegenüber dem Eingangswert von 95,5 mit einem Indexstand von 92,2 tiefer, aber deutlich erholt von dem drastischen Einbruch im April mit einem Tiefststand von 74,2 Punkten. Im Januar 2021 sank der ifo-Wert allerdings wieder auf 90,1 – bedingt durch die sinkenden Geschäftserwartungen infolge der Verlängerung des zweiten Lockdowns.

Viele Wirtschaftsforscher gehen davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft von dem Corona-bedingten Schock erholen wird. Die Schnelligkeit der Erholung der Wirtschaft und damit verbunden des Arbeitsmarktes wird zum einen vom Erfolg der Lockdown-Maßnahmen abhängen, zum größten Teil aber von der Dauer der Umsetzung des Impfgeschehens.

[Aktuell prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland ein BIP-Wachstum in einer breiten Spanne von 2,8% bis 5,3% im Jahr 2021.]

### Notenbanken mit stark expansiver Geldpolitik

Das Eingreifen von Notenbanken und Staatsregierungen verhinderte ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem. Weltweit kam es, so eine Statistik der Bank of America, binnen einem Jahr zu 190 Zinssenkungsmaßnahmen von Notenbanken. Dies und die massive Ausweitung von Anleihekäufen ermöglichten es den Regierungen, Schulden für Hilfs- und Konjunkturprogramme in historischem Ausmaß aufzunehmen.

Im März legte die EZB das Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) mit einem Volumen von 750 Milliarden Euro für den Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen auf. Das Programm wurde im Juni um 600 Mrd. Euro aufgestockt, bis Juni 2021 verlängert und im Dezember noch einmal um 500 Mrd. Euro auf das aktuelle Gesamtvolumen von knapp 1,9 Bio. Euro erhöht und bis März 2022 ausgedehnt.

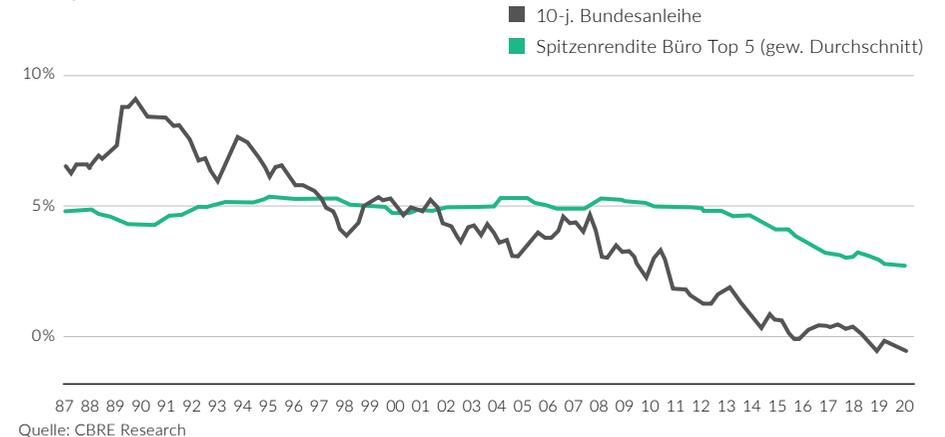
Der Leitzins blieb im Euroraum bei 0%, der Einlagesatz für Geschäftsbanken, die ihr Geld bei der Notenbank parken, bei -0,5%.

Die Inflationsrate blieb trotz der expansiven Geld- und Fiskalpolitik weit unter der Zielmarke der EZB von 2% und lag von September bis Dezember 2020 bei -0,3%. Angesichts der globalen Herausforderungen für die Wirtschaft und der stark gestiegenen Staatsverschuldung rechnen Wirtschaftsforscher in nächster Zeit selbst bei einem möglichen Anstieg der Inflation nicht mit einer Erhöhung der Leitzinsen.

Die gigantischen Anleihekaufprogramme haben den Druck auf die Renditen von Staatsanleihen guter Bonität nochmals erhöht. So lag im Jahr 2020 die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen im Durchschnitt bei historisch niedrigen -0,47%.

### RENDITESPREAD BÜROIMMOBILIE VS. 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE

Werte jeweils im Dezember



## BRANCHENENTWICKLUNG

### Immobilieninvestmentmarkt: intaktes Vertrauen der Investoren

Noch im ersten Quartal sah es so aus, als würde der Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt alle Rekorde sprengen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 17,3 Mrd. Euro legte er einen fulminanten Jahresstart hin und übertraf trotz der sich abzeichnenden ersten Welle der Covid-19-Pandemie den Vorjahreswert um rund 60%. Die Investitionsdynamik verlor jedoch im zweiten Quartal an Schwung, da Corona-bedingt die Prüf- und Entscheidungsprozesse länger dauerten und ein Großteil ausländischer Käufer ohne lokale Präsenz vom Markt abgeschnitten war.

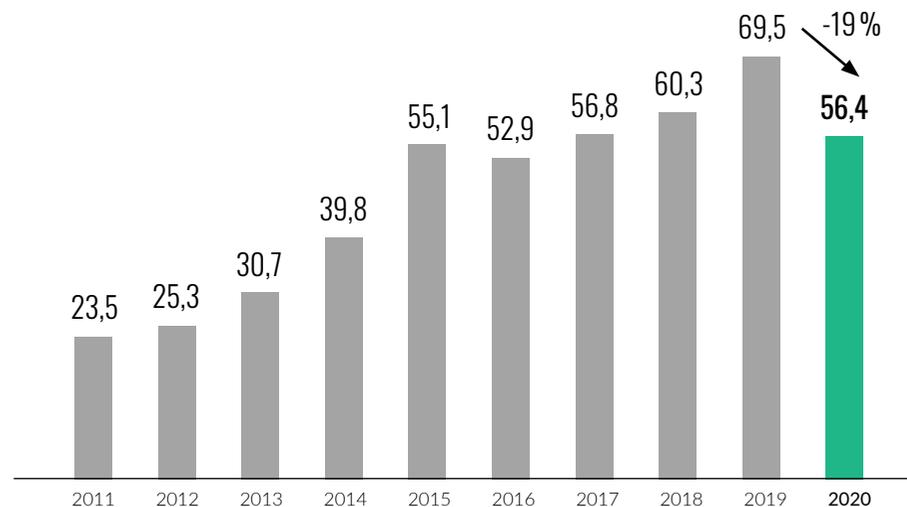
Zudem führte eine höhere Risikoaversion der Investoren dazu, dass sich ein großer Teil der Nachfrage auf begrenzt verfügbare Core-Objekte mit langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern konzentrierte. Die Auswirkungen der Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie verstärkten sektorale Markttransformationstrends und verschoben die Präferenzen der Investoren. Die Nachfrage nach Logistikimmobilien nahm zu, während das Umfeld für Investments im Einzelhandels- und Hotelsektor herausfordernd war.

Im vierten Quartal zog das Investmentvolumen im Vergleich zu den beiden Vorquartalen wieder deutlich auf 17,4 Mrd. Euro an. Das rekordverdächtige Ergebnis des vierten Quartals 2019 (27,9 Mrd. Euro) konnte aber bei Weitem nicht erreicht werden.

Für das Gesamtjahr errechnete JLL für alle gewerblichen Transaktionen ein Volumen von 56,4 Mrd. Euro. Savills kam auf 58,8 Mrd. Euro und BNPBR ermittelte ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 59,7 Mrd. Euro.

Damit schloss der gewerbliche Investmentmarkt gemäß JLL zwar um 19% unter dem Vorjahreswert, erreichte aber dennoch das viertbeste Jahresergebnis der letzten zehn Jahre. Dies dokumentiert einmal mehr das ungebrochen hohe Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN  
in Mrd. Euro



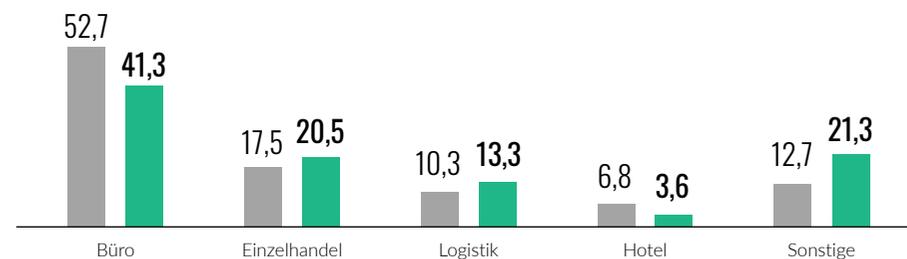
Quelle: JLL

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN

in %

■ 2019

■ 2020



Quelle: BNP Paribas Real Estate

**Transaktionsvolumen in Top-7-Standorten geht zurück, B- und C-Standorte legen zu**

An den sieben A-Standorten wurde gemäß BNPPRE ein Umsatzrückgang um 30% auf 32,4 Mrd. Euro erfasst. Bis auf Hamburg mussten dabei alle Städte teils deutliche Verluste hinnehmen, in einer Spanne von -13% in Düsseldorf bis zu -57% in Köln.

Berlin bleibt auch 2020 mit einem Transaktionsvolumen von fast 9 Mrd. Euro Spitzenreiter, gefolgt von Frankfurt mit 6,5 Mrd. Euro. Hamburg konnte sich mit einer Steigerung des Volumens um 26% auf 5,5 Mrd. Euro noch vor München auf dem dritten Platz einordnen.

Colliers führt den Rückgang des Transaktionsvolumens an den Top-7-Standorten auf den Mangel an Core-Produkten und in das nächste Jahr verschobene Transaktionen zurück.

Im Gegensatz zu den Top-7-Standorten stieg das Transaktionsvolumen an den B- und C-Standorten leicht um rund 2%. Der Anteil an den Gesamttransaktionen erhöhte sich deutlich von 37% auf rund 46% in 2020.

In der Betrachtung der Asset-Klassen bleiben Büroimmobilien mit rund 41% auf dem ersten Platz, auch wenn der Anteil gegenüber dem Vorjahr abnahm. Wenig überraschend steht hier das Core-Segment mit seinen gesicherten Cashflows verstärkt im Fokus. Die Nachfrage nach langfristig stabilen Immobilien-Investmentprodukten wird weiter befeuert von dem Mangel an Anlagealternativen.

Auf den ersten Blick ungewöhnlich ist der steigende Anteil an Einzelhandel-Investments, da dieses Segment zum einen schon seit längerem dem Anpassungsdruck durch die digitale Transformation ausgesetzt und zum anderen neben dem Hotelsegment am stärksten von der

Covid-19-Pandemie betroffen ist. Bei näherer Betrachtung offenbart sich dahinter aber ein überproportionaler Anstieg der Investments in die krisenresistente Fachmarktsparte inklusive Supermärkten und Discountern. Mit einem neuen Rekordwert hat sich deren Anteil an den Einzelhandel-Investments von rund 40% auf rund 57% erhöht.

Stärker nachgefragt waren außerdem erwartungsgemäß Logistikobjekte. Diese profitierten von dem durch Covid-19 verstärkten Trend hin zu Online-Shopping, verbunden mit gestiegenen Warenlogistik-Anforderungen und höherem Flächenbedarf in lokalen und regionalen Verteilerzentren.

Der Marktanteil internationaler Investoren am deutschen Immobilieninvestmentmarkt bleibt laut BNPPRE mit rund 40% nahezu konstant (2019: 41%). Dass Deutschland unter internationalen Investoren einen hervorragenden Ruf als sicherer Hafen genießt, hat den Wettbewerb um Core- und Core-plus-Objekte weiter verschärft. Die weltweite Niedrigzinspolitik verbunden mit der Liquiditätsschwemme durch Anleihekaufprogramme tut ihr Übriges.

**Weiter nachgebende Renditen in Core-Segmenten durch anhaltend hohen Anlagedruck**

Die hohe Nachfrage nach Immobilien, die sich in Krisensituationen durch stabile Cashflows auszeichnen, führte zu einem weiteren Nachgeben der Renditen in diesen Segmenten: Die Spitzenrendite der Core-Objekte in den Top-Büromärkten sank um 12 Basispunkte auf 2,81% (2019: 2,93%). Auch bei den in der Investorengunst gestiegenen Logistikimmobilien gab die Rendite um 37 Basispunkte auf 3,38% nach. Im Einzelhandelssegment sanken die Renditen der begehrten Fachmarktzentren um 30 Basispunkte auf 3,90% und einzelner Fachmärkte um 40 Basispunkte auf 4,60%. Dagegen stiegen die Renditen der Shopping-Center durch die Krise im stationären Non-Food-Einzelhandel um 35 Basispunkte auf 4,85% an.

### **Büroimmobilien-Vermietungsmarkt: Abwarten sowie Suche nach dem künftigen „New Normal“**

Auf den Gewerbeimmobilien-Vermietungsmärkten war der Corona-Impact deutlicher zu spüren. Unsicherheit über den Umfang der Rezession und über die möglichen Konsequenzen aus dem Pandemiegeschehen führten dazu, dass die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen sank und Umzugspläne zurückgestellt wurden. Insbesondere bei großflächigen Vermietungen ab 10.000 qm war eine deutliche Zurückhaltung zu beobachten. Zugleich sorgte das Corona-Geschehen dafür, dass bei Unternehmen Überlegungen zu flexibleren Arbeitsformen, zur schnelleren Digitalisierung und in dem Zuge auch zu einem zumindest teilweise von den Firmenbüros entkoppelten, dezentralisierten Arbeiten plötzlich mit hoher Priorität in den Fokus rückten.

Der Jahres-Bürovermietungsumsatz in den Top-7-Standorten erreichte laut JLL nur 2,7 Mio. qm und lag damit rund 34% unter dem Vorjahreswert. Dabei waren Umsatzrückgänge über alle Standorte zu beobachten.

Das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen (inklusive Untermietflächen) erhöhte sich gegenüber Ende 2019 um rund 23% auf 3,5 Mio. qm. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Regionen: Während die Leerstandsquote in Stuttgart nochmal um 20 Basispunkte auf 2,1% zurückging und in Hamburg mit 3,0% stabil blieb, stieg die Leerstandsquote an den anderen Standorten an, besonders deutlich um jeweils 100 Basispunkte in Berlin (auf 2,8%) und Düsseldorf (auf 6,8%) und in München um 120 Basispunkte auf 3,5%. Die aggregierte Leerstandsquote erreichte im Schnitt 3,7% – nach 3,0% im Vorjahr. Das Leerstandsniveau blieb damit trotz zwischenzeitlich vermehrter Fertigstellungen immer noch weit von einem Überangebot entfernt. In vielen Top-Lagen herrscht nahezu Vollvermietung, daran hat auch Corona nichts geändert.

Im Jahresverlauf kam es zu Verzögerungen und Verschiebungen von Fertigstellungen, so dass das zu Jahresbeginn prognostizierte Volumen von 1,9 Mio. qm nicht erreicht werden konnte. Insgesamt kamen 2020 1,5 Mio. qm und damit 29% mehr als 2019 auf den Markt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits 84% vorvermietet waren. [JLL notiert, dass für 2021 und 2022 über die Top-7-Standorte gerechnet 4,5 Mio. qm in Planung oder in Bau sind, von denen für 2021 bereits die Hälfte vorvermietet sind.]

### **Qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben begehrt**

Trotz der deutlichen Vermietungsrückgänge nach Quadratmetern waren nominal keine Rückgänge der Mietpreise zu beobachten. In Stuttgart, Hamburg und Berlin stiegen die Spitzenmieten sogar noch einmal an. JLL merkt allerdings an, dass es mehr Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Ausbausehüssen seitens der Eigentümer gegeben hat, mit einer Tendenz in Richtung von 5 bis 10% der Nominalmieten bei einem 10-Jahres-Mietvertrag. Bei Abschlüssen über kurze Vertragslaufzeiten sei die Tendenz gegenläufig, mit einem Flexibilitätsaufschlag bei den verhandelten Mieten, so die Researcher. Der mit dem Corona-Impact durchschnittlich beobachtete Anstieg von Mietanreizen gilt nicht flächendeckend und nicht für alle Marktakteure gleichermaßen. Vielmehr sind dies zwischen Vermieter und Mieter selektiv geschnürte Pakete, bei denen es um die Stabilisierung von Businessplänen, eine Liquiditätshilfe und die Objektoptimierung zur Anpassung an modifizierte Abstands- und Hygieneregeln geht.

Das Aussetzen von Entscheidungen während der akuten Corona-Krise setzt Mieter mit ablaufenden Verträgen weiter unter Zugzwang, und auch die neu eingeführten Abstands- und Hygieneregeln haben Veränderungsbedarfe geschaffen. Nach Einschätzung der Maklerhäuser ist hiermit ein Potenzial für Nachholeffekte entstanden, die auch anhaltende Unsicherheiten in den Unternehmenssetzen überkompensieren können.

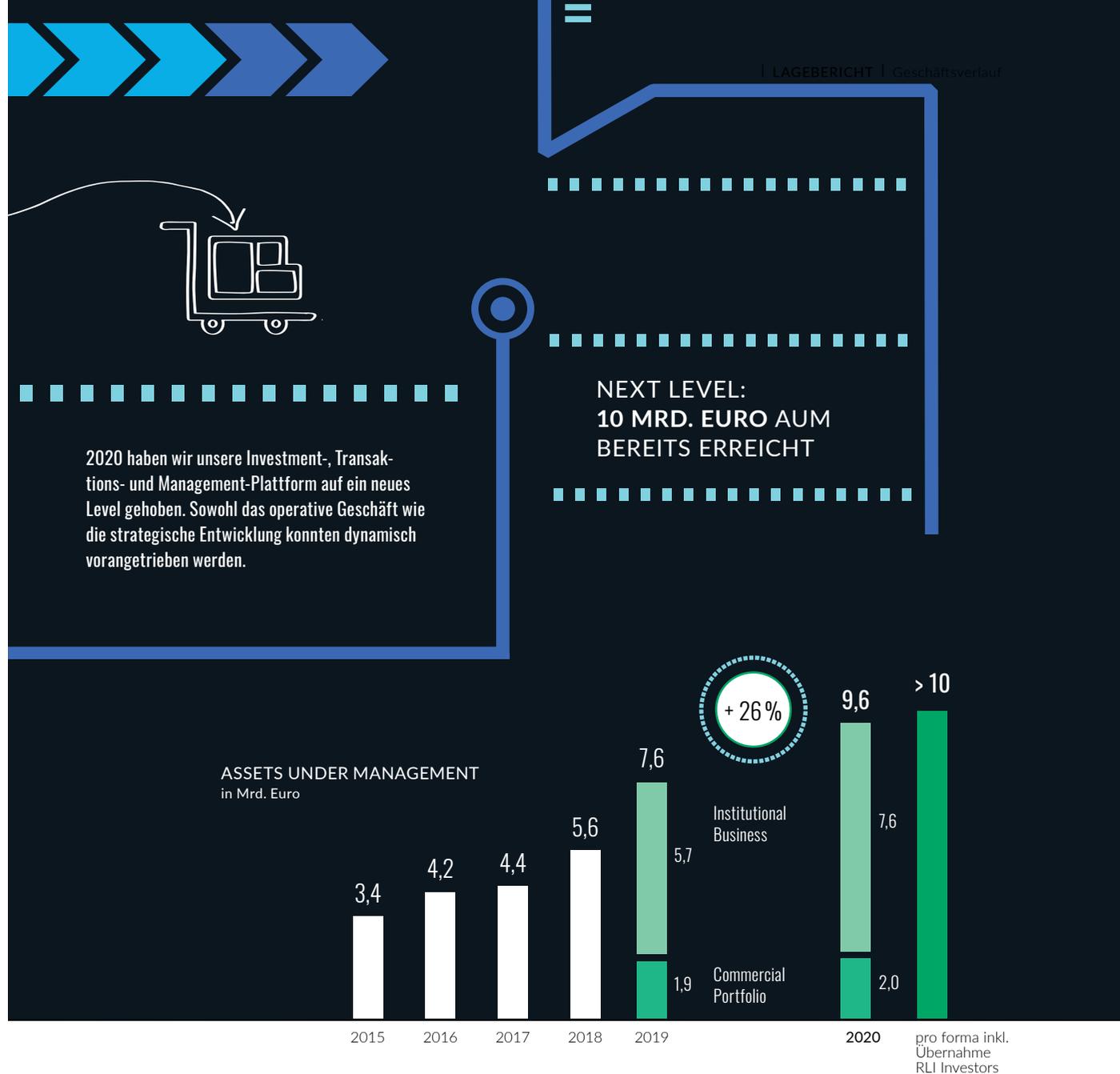
## GESCHÄFTSVERLAUF

/// Betreutes Immobilienvermögen steigt um 26% auf 9,6 Mrd. Euro – inklusive strategischer Übernahme Marke von 10 Mrd. Euro bereits erreicht

/// Neuer Transaktionsrekord: Gewerbeimmobilien im Volumen von 2,5 Mrd. Euro umgeschlagen

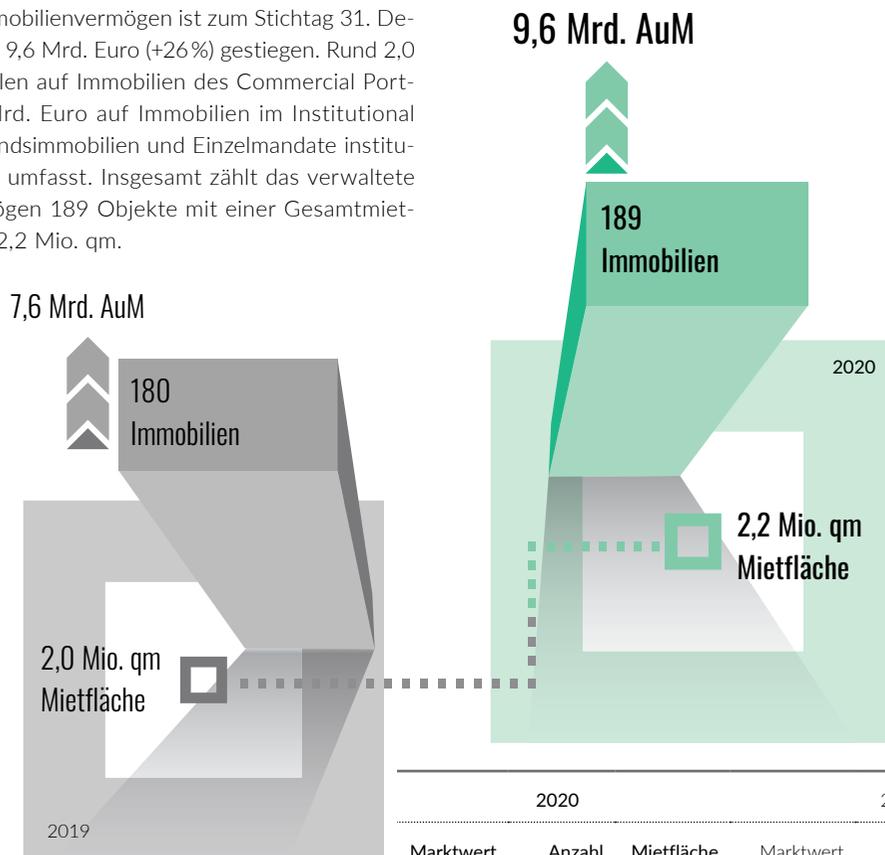
/// Bis dato größter offener Immobilien-Spezialfonds der Unternehmensgeschichte mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro gestartet

/// Starker Ausbau in der Asset-Klasse Logistik – Sektor-Expertise und -Investments auf der Plattform durch strategische Übernahme gestärkt



### IMMOBILIENVERMÖGEN AUF DER ASSET-MANAGEMENT-PLATTFORM WÄCHST UM ÜBER EIN VIERTEL

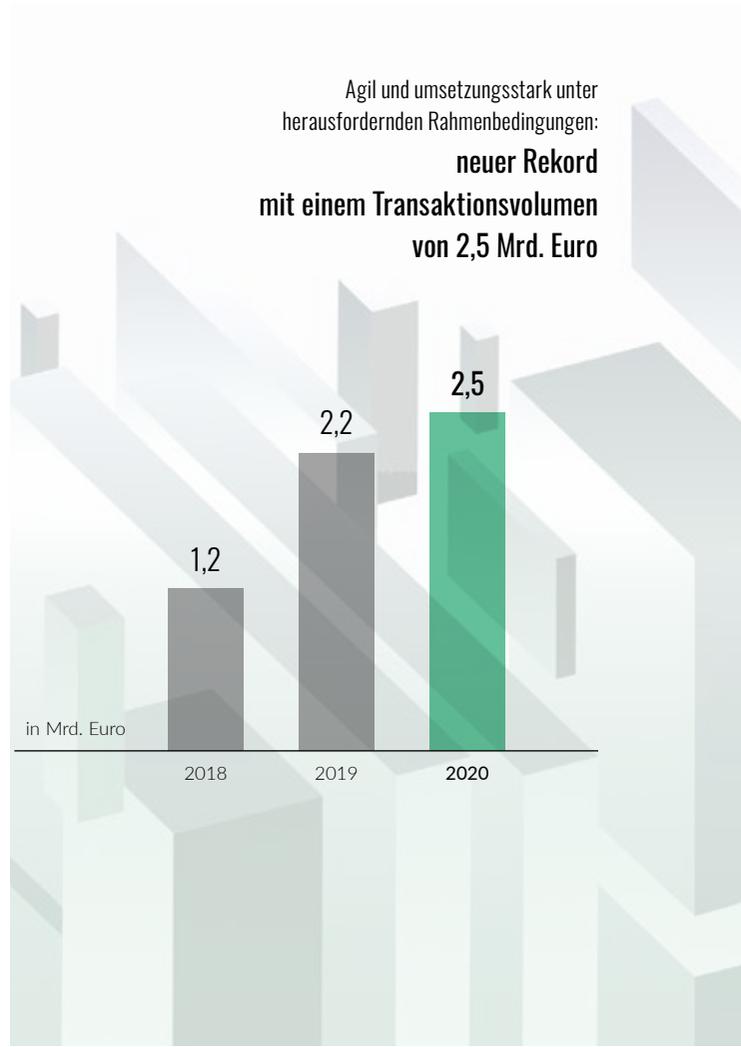
Das betreute Immobilienvermögen ist zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf 9,6 Mrd. Euro (+26%) gestiegen. Rund 2,0 Mrd. Euro entfallen auf Immobilien des Commercial Portfolios und 7,6 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fondsimmobilen und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst. Insgesamt zählt das verwaltete Immobilienvermögen 189 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,2 Mio. qm.



#### BETREUTES IMMOBILIENVERMÖGEN

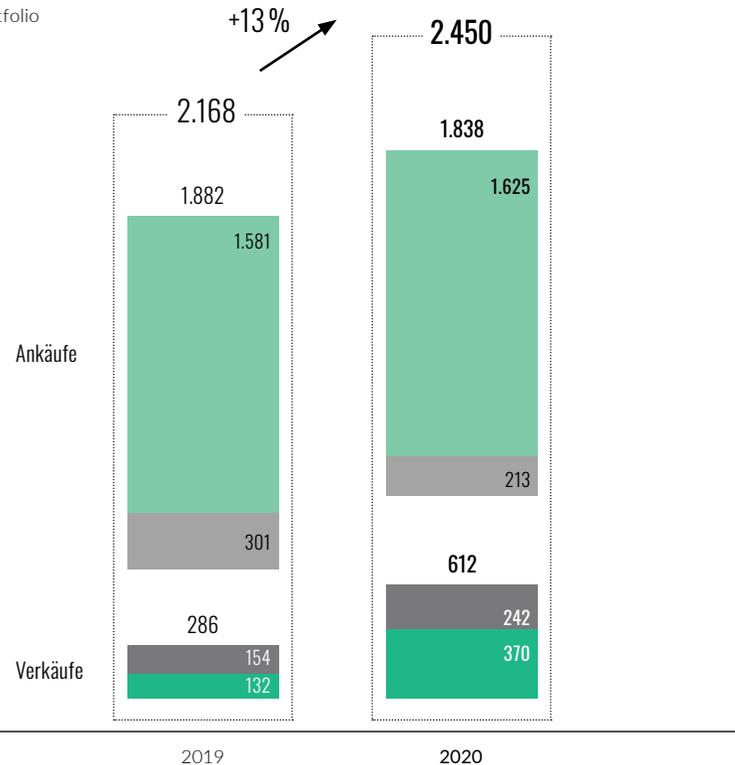
	2020			2019		
	Marktwert in Mrd.Euro	Anzahl Objekte	Mietfläche in Mio. qm	Marktwert in Mrd. Euro	Anzahl Objekte	Mietfläche in Mio. qm
Commercial Portfolio	2,0	91	0,8	1,9	93	0,8
Institutional Business	7,6	98	1,4	5,7	87	1,2
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>9,6</b>	<b>189</b>	<b>2,2</b>	<b>7,6</b>	<b>180</b>	<b>2,0</b>

Agil und umsetzungsstark unter herausfordernden Rahmenbedingungen:  
**neuer Rekord**  
mit einem Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. Euro



## TRANSAKTIONSVOLUMEN in Mio. EUR

- Institutional Business
- Commercial Portfolio



## Stabiles Geschäftsmodell – agiles Management

### ➔ Mit agilem Managementansatz Transaktionsziele übertroffen

Unseren Transaktionsteams ist es gelungen, die geplanten Ziele für das Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich zu erreichen. Die vor dem Hintergrund der Pandemie zwischenzeitlich für das Ankaufsgeschehen angepasste Zielmarke von 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro wurde damit letztlich deutlich übertroffen, und auch auf der Verkaufsseite konnten mehr als die geplanten Größen realisiert werden.

Mit einem Jahresendspurt – alleine im Monat Dezember wurden Transaktionen im Volumen von 1,6 Mrd. Euro beurkundet – haben wir den bisherigen Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) übertroffen und ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt.

Mit Akquisitionen im Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro über beide Segmente lagen wir zum Jahresende vor allem bedingt durch großvolumige Ankäufe klar über der zuletzt abgegebenen Prognose von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio sowie 500 bis 800 Mio. Euro für das Institutional Business (insgesamt 700 bis 1.100 Mio. Euro). Mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro wurden fast 90% aller Ankäufe für das Institutional Business getätigt, während für das Commercial Portfolio Objekte im Volumen von 213 Mio. Euro angekauft wurden.

Insgesamt wurden 16 Einzelimmobilien erworben: vier cashflow-starke Immobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 213 Mio. Euro wurden für das Commercial Portfolio angekauft. Drei der Neuerwerbungen mit einem Volumen von rund 189 Mio. Euro sind noch in 2020 in unser Portfolio übergegangen.

Für institutionelle Investoren konnten 12 Immobilien mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro akquiriert werden. Davon sind fünf noch im abgelaufenen Geschäftsjahr wirksam übergegangen. Von den weiteren sieben Neuerwerbungen im Volumen von rund 1 Mrd. Euro ging eine Immobilie am 1. Januar 2021 über, für vier Objekte erwarten wir den BNL-Übergang im ersten Halbjahr 2021. Daneben sind fünf Objekte mit einem Volumen von rund 0,8 Mrd. Euro in 2020 zugegangen, die in 2019 oder früher beurkundet wurden.

Zwei im Rahmen von Forward-Deals erworbene Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung voraussichtlich 2022 in die betreuten Investmentvehikel übergehen.

➔ **Verkaufstransaktionen mit 612 Mio. Euro deutlich über Prognose**

Für 10 Objekte im Gesamtvolumen von 612 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert: fünf davon mit einem Volumen von rund 242 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung und Ertragsrealisierung aus dem Commercial Portfolio und fünf Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 370 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate.

Damit haben wir unser Jahresziel, das Verkaufserlöse von rund 400 Mio. Euro vorsah, um mehr als 50% übertroffen. Die realisierten Transaktionspreise im Geschäftsjahr 2020 lagen rund 19% über den zuletzt ermittelten Marktwerten.



**Strategischer Ausbau der Asset-Klasse Logistik**

Im Dezember 2020 erwarben wir 100% der Anteile an der RLI Investors GmbH ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25% an der Realogis Holding GmbH, München („Realogis“) für einen Kaufpreis von rund 42 Mio. Euro.

Durch die Übernahme stärken wir unser spezielles Know-how und sichern uns ein gut ausgebautes Netzwerk in der Logistikbranche.

Der Übergang ist im Januar 2021 erfolgt. Mit dem Kauf von RLI Investors erhöhen sich die Assets under Management um mehr als 700 Mio. Euro. Zudem ergänzen die Bestandsinvestoren von RLI Investors hervorragend die Investorenbasis der DIC Asset AG.

**ANKÄUFE**

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2020	Beurkundungen 2020 BNL-Übergang 2020	Beurkundungen 2018/19 BNL-Übergang 2020
Commercial Portfolio	213 (4)	189 (3)	0 (0)
Institutional Business	1.625 (12)	577 (5)	772 (5)
<b>Summe</b>	<b>1.838 (16)</b>	<b>766 (8)</b>	<b>772 (5)</b>

**VERKÄUFE**

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2020	Beurkundungen 2020 BNL-Übergang 2020	Beurkundungen 2018/19 BNL-Übergang 2020
Commercial Portfolio	242 (5)	129 (4)	0 (0)
Institutional Business	370 (5)	310 (4)	0 (0)
<b>Summe</b>	<b>612 (10)</b>	<b>439 (8)</b>	<b>0 (0)</b>

➔ **Regionale Entwicklung: Präsenz an allen Top-7-Standorten komplettiert, Renditen weiter deutlich über Marktdurchschnitt**

Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen und dem Abschluss von Projektentwicklungs- und Refurbishmentaktivitäten leicht zugunsten wirtschaftsstarker Regionen verschoben. Zur Jahreswende 2019/2020 hatten wir bereits in der Region West eine neue Niederlassung in Köln eröffnet und damit unsere Betreuungskapazitäten an die Wachstumsdynamik unserer Assets unter Management angepasst. Insbesondere durch den Übergang des Stadthauses Köln mit einem Volumen von rund 500 Mio. Euro und Mietflächen von über 100.000 qm erhöhte sich der Portfolioanteil dieser Wirtschaftsregion weiter auf 31% (Vorjahr: 29%). Die Erhöhung des Portfolioanteils der Region Mitte ist hauptsächlich auf den Abschluss der Projektentwicklung WINX-To-

wer in Frankfurt zurückzuführen. Von den rund 42.000 qm Mietfläche sind im Laufe des Jahres bereits rund 65% an die Mieter übergeben worden, die restlichen Flächen werden im Laufe des Jahres 2021 bezogen. Darüber hinaus haben wir das umfassende Refurbishment des Eurotheums in Frankfurt mit rund 23.000 qm Mietfläche erfolgreich abgeschlossen und die Flächen aus der Repositionierung in das Portfolio überführt.

Mit den Ankäufen des Multi-Tenant-Bürogebäudes „GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen und des Büro-Objekts „LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart haben wir unser Portfolio in der Metropolregion Stuttgart nachhaltig ausgebaut. Für die optimale Betreuung der angekauften Objekte und eine weitere Verstärkung und Vernetzung unserer Aktivitäten in der Region haben wir zum Jahreswechsel 2020/2021 unsere neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. Damit sind wir deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

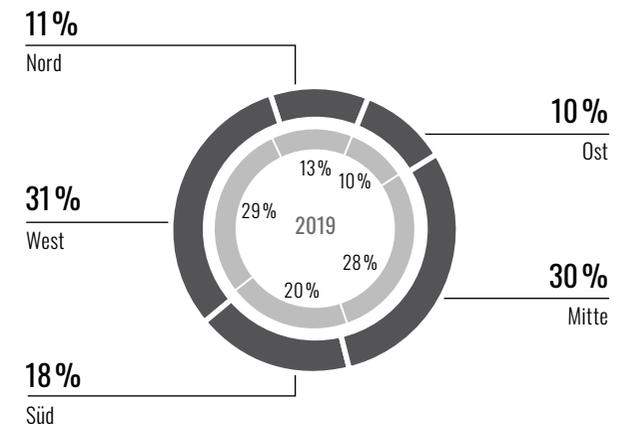
Die Bruttomietrenditen waren im Zuge der allgemeinen Marktentwicklung in allen Regionen rückläufig, behaupteten sich allerdings erneut auf höherem Niveau als der von den Immobilienresearchern von JLL beobachtete Gesamtmarkt: Mit dem stärkeren Gewicht von Regionen und Teilmärkten mit höheren Renditen ergab sich aus unserer regionalen Allokation eine durchschnittliche Bruttomietrendite von 4,1% (Vorjahr: 4,5%). JLL notierte im Schnitt der Büro-Spitzenrenditen Ende 2020 einen Wert von rund 2,8%. Hier zeigt sich wiederum der stabilisierende Effekt der regionalen deutschlandweiten Diversifikation in der vergleichsweise attraktiven Rendite unseres Gesamtportfolios. Eine ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 249.

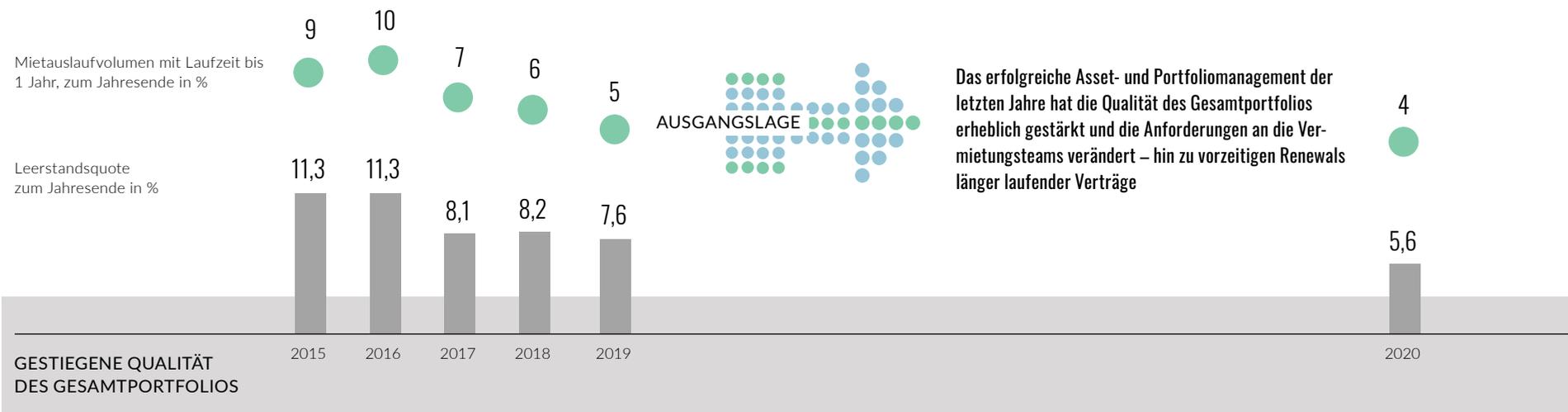


**Ausweitung unserer regionalen Betreuungskapazitäten – Eröffnung neuer Niederlassungen in Köln und Stuttgart**

**REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO 2020**

Basis: Marktwert Assets under Management, ohne Projektentwicklungen





### IMMOBILIENMANAGEMENT

#### ➔ Verlängerung bestehender Mietverträge im Fokus der Vermietungsarbeit

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich im abgelaufenen Jahr vor allem mit der Verlängerung bestehender Mietverträge befasst. Durch die hervorragende Arbeit der Vermietungsteams und Portfoliomanager in den vergangenen Jahren war zu Jahresbeginn das unterjährige Mietauslaufvolumen des Gesamtportfolios (4,9%) auf niedrigerem Niveau als in der Vergangenheit. Daher konnte das Augenmerk der Vermietungsplanung auf die Anschlussvermietung noch länger laufender Mietverträge gelegt werden. Die Tendenz verstärkte sich im Laufe des Geschäftsjahres unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie weiter, da auf Mieterseite der Wunsch nach Stabilität zu- und die Neigung zu Umzügen abnahm.

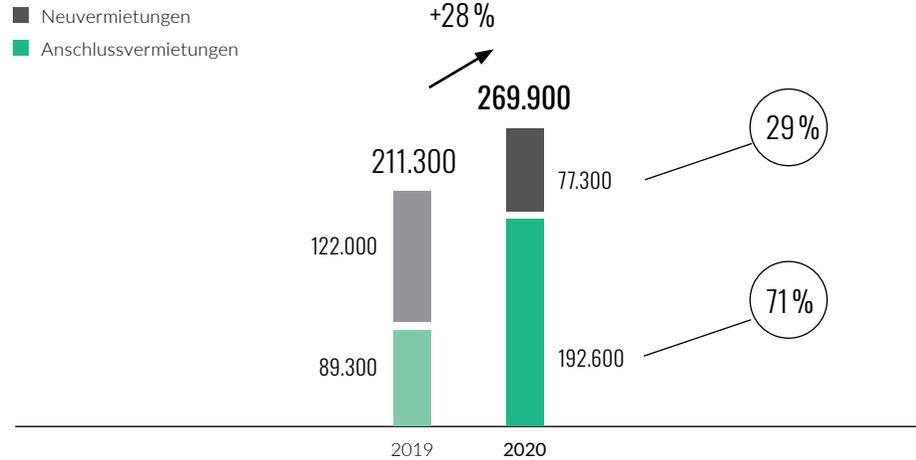
Unsere Vermietungsteams haben diese Situation genutzt, insbesondere im Bürosegment viele Verträge zu verlängern und damit 111.300 qm Renewals unter Vertrag zu bringen (2019: 51.600 qm).

### VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSART

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	2020	2019	2020	2019
Büro	152.000	131.000	24,8	22,0
Einzelhandel	87.500	30.800	6,5	3,7
Lager / Logistik	25.600	26.300	1,4	1,6
Weiteres Gewerbe	3.000	20.800	0,3	5,1
Wohnen	1.800	2.400	0,2	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>269.900</b>	<b>211.300</b>	<b>33,2</b>	<b>32,7</b>
Stellplätze (Stück)	3.350	2.468	1,9	1,7

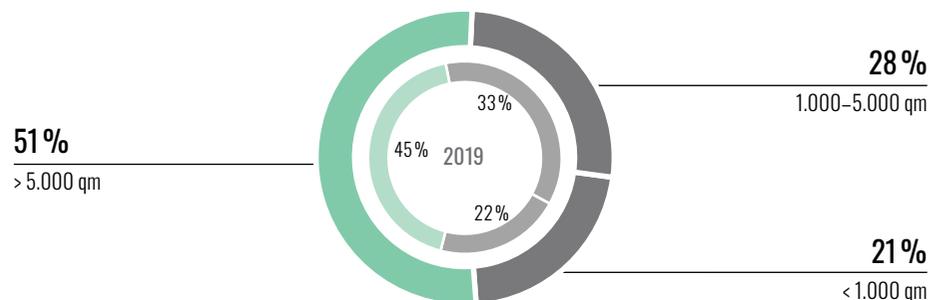
## VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART

in qm



## STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG 2020

Basis vermietete Flächen in qm



Auf Basis der Quadratmeter entfiel damit im Unterschied zum Vorjahr auch der überwiegende Anteil der Vertragsabschlüsse mit 71% (192.600 qm) auf Anschlussvermietungen und 29% (77.300 qm) auf Neuvermietungen. Dabei erhöhte sich der Anteil großvolumiger Vertragsabschlüsse mit Mietflächen größer 5.000 qm auf über 50% (2019: 45%).

Insgesamt stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge um 18% von 201 im Jahr 2019 auf 237 im Jahr 2020.

## Mieter der Extraklasse

Systemrelevant: kommunale Nutzer sichern Stabilität auch im Cashflow

Cloud-Geschäft mit IT-Services und Speicherplatz floriert

On demand: dynamische Liefer- und Leistungsketten

Im Wandel von der Industrie zur Wissensgesellschaft gewinnt Bildung weiter an Gewicht



Öffentlicher Sektor



IT & Software



Logistik



Bildungseinrichtungen



### Kaufhof-Standorte Chemnitz und Leverkusen gesichert, Arbeitsplätze erhalten, Mietverträge verlängert

Die Warenhaus-Kette GALERIA Karstadt Kaufhof hatte in einem umfassenden Sanierungsplan im Rahmen ihres Schutzschirmverfahrens in Eigenverwaltung die Zukunft der Kaufhof-Filialen in Chemnitz und Leverkusen in Frage gestellt.

In intensivem Austausch ist es uns gelungen, eine für alle Beteiligten tragfähige Lösung zu finden und den Weiterbetrieb der Standorte Chemnitz und Leverkusen zu sichern. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen wurde auf über 13 Jahre verlängert. Damit haben wir auch eine wesentliche Grundlage zum Erhalt von Arbeitsplätzen und einer lebendigen Innenstadt geschaffen.

### ➔ Aktive Renewals: längere Laufzeiten, höheres Mietniveau

Der verstärkte Wunsch nach Stabilität bei unseren Mietern zeigte sich auch darin, dass die durchschnittliche Laufzeit der Anschlussvermietungen in beiden Segmenten anstieg: im Commercial Portfolio auf 4,5 Jahre (2019: 2,7 Jahre) und im Institutional Business auf 5,4 Jahre (2019: 4,2 Jahre).

Neben den beiden großen Anschlussvermietungen mit GALERIA Karstadt Kaufhof in Chemnitz und Leverkusen konnten für das Commercial Portfolio auch mit Mietern der öffentlichen Hand großvolumige Mietverträge abgeschlossen werden: Die Freie Hansestadt Hamburg verlängerte ihren Mietvertrag für das Behördencenter Hamburg-Mitte um drei Jahre bis 2027, und mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg konnte der Mietvertrag für ein Büroobjekt in Mannheim um rund fünf Jahre verlängert werden, so dass die Vollvermietung der Immobilie nun für weitere rund acht Jahre gesichert ist.

Durch die aktiven Renewals steigerten wir die Mietniveaus teilweise kräftig: Im Commercial Portfolio bereinigt um den GALERIA Karstadt Kaufhof-Sondereffekt um 2,6% (inkl.: -13,5%) und im Institutional Business um 6,1%.

### TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

			qm
Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Commercial Portfolio	Mannheim	17.900
Allianz Deutschland	Institutional Business	Karlsruhe	14.000
Freie und Hansestadt Hamburg	Commercial Portfolio	Hamburg	11.300
UL International Germany GmbH	Commercial Portfolio	Neu-Isenburg	8.000
Chemetall GmbH	Commercial Portfolio	Frankfurt a. Main	4.600

### Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement

Die Allianz Deutschland AG verlängerte den bestehenden Mietvertrag über rund 14.000 qm um rund acht Jahre und zu verbesserten Konditionen. Die resultierende Wertsteigerung des für einen Fonds betreuten Büro-Objekts in Karlsruhe wurde durch den Verkauf an ein anderes von uns gemanagtes Investment-Vehikel realisiert. Den neuen Investoren konnte ein attraktives cashflow-starkes Objekt mit einem bonitätsstarkem Mieter angeboten werden – eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

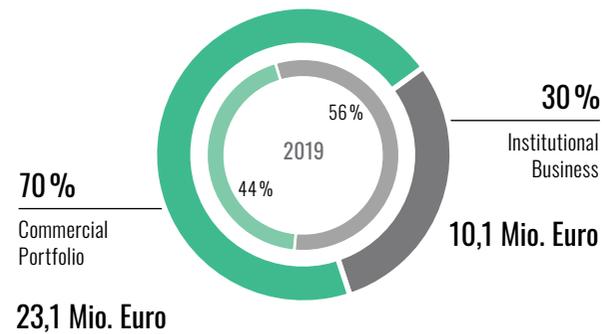


➔ **Neuvermietungen: rund 23.000 qm am ehemaligen Kaufhof-Standort Bremen unter Vertrag gebracht**

Anders als bei Anschlussvermietungen wurden Neuvertragsabschlüsse aufgrund der Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie von Interessenten etwas zögerlicher als sonst umgesetzt und teils verschoben. Auch zeigte sich eine Tendenz zu kürzeren Laufzeiten, mit durchschnittlich 5,2 Jahren im Commercial Portfolio (2019: 7,4 Jahre) und 7,4 Jahren im Institutional Business (2019: 8,7 Jahre). Die größten Neuvermietungen wurden im Zuge der Repositionierung des ehemaligen GALERIA Karstadt Kaufhof-Standorts in Bremen abgeschlossen. Die Miethöhe der neuen Multi-Tenant-Konstellation befindet sich dabei auf einem vergleichbaren Niveau zur Vorvermietung. Weitere bedeutende Neuvermietungen waren der Abschluss eines Mietvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Bonn über 3.500 qm mit einer Laufzeit von über 15 Jahren und dem Landratsamt Karlsruhe (3.000 qm für rund fünf Jahre).

Von den insgesamt unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieten von 33,2 Mio. Euro entfielen 70% (23,1 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio und 30% (10,1 Mio. Euro) auf das Institutional Business.

**VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENTEN**  
auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



**TOP-5-NEUVERMIETUNGEN**

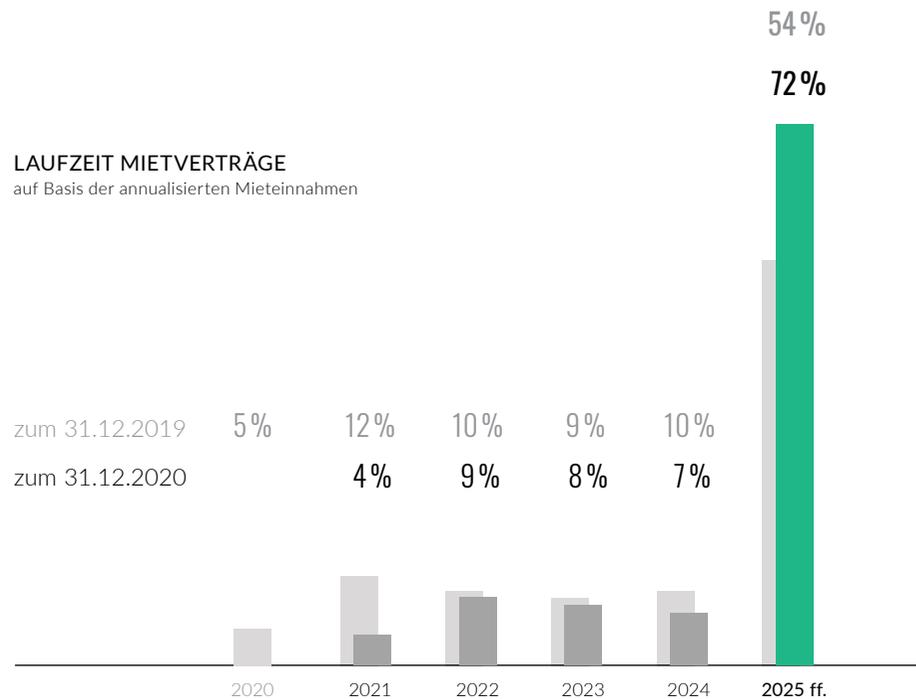
			qm
Optimal GmbH	Commercial Portfolio	Bremen	13.800
Media-Saturn-Holding GmbH	Commercial Portfolio	Bremen	9.300
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Institutional Business	Bonn	3.500
Landratsamt Karlsruhe	Institutional Business	Karlsruhe	3.000
Adesso SE	Institutional Business	Bonn	2.000

➔ **Portfolioqualität deutlich ausgebaut, like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 1,9%**

Durch die überzeugende Leistung unserer Vermietungsteams und Portfoliomanager konnte die Portfolioqualität und Ertragskraft nochmals kräftig gesteigert werden. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende deutlich an: Fast 3/4 (72%) unserer Mietverträge laufen länger als vier Jahre (Vorjahr: 64%), während Mietverträge mit Laufzeiten bis zu einem Jahr lediglich 4% ausmachen (Vorjahr: 5%).

#### LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen

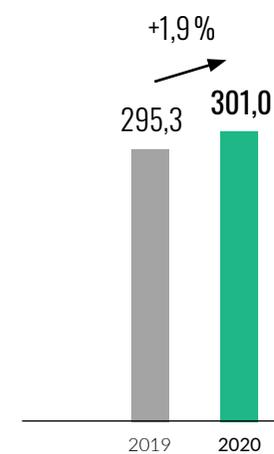


Während die like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch den GALERIA Karstadt Kaufhof-Effekt um 3,1% zurückgingen konnten durch den Abschluss werthaltigerer Mietverträge im Institutional Business die like-for-like-Mieteinnahmen um 4,3% gesteigert werden. Insgesamt stiegen die like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 1,9% auf 301,0 Mio. Euro (2019: 295,3 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Mietlaufzeit erhöhte sich um 0,5 Jahre auf 6,7 Jahre (2019: 6,2 Jahre)

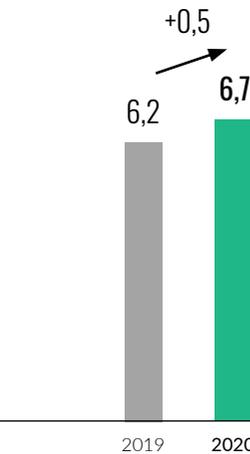
#### LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro\*



#### DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT

in Jahren\*



\* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte



**COMMERCIAL PORTFOLIO**

Neuzugänge mit stabilen Cashflows und Zukunftspotenzial

**BONITÄTSSTARKE MIETER**

Mieter SAP und ING-DiBa generieren zusammen Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro p.a.

**Hannover, „Löwen-Objekt“**

Die ING-DiBa ist gemessen an der Kundenzahl im Jahr 2020 die größte Direktbank Deutschlands.

Single-Tenant: Bonitätsstarker Mieter aus der Finanzbranche

**Eschborn, SAP-Turm**

Alleiniger Erstmietler ist der börsennotierte Softwarekonzern SAP. Nach Umsatz ist SAP das größte europäische sowie das weltweit drittgrößte börsennotierte Softwareunternehmen.

SAP nutzt das Objekt u.a. als Vertriebs- und Demozentrum in Verbindung mit „SAP Digital Studio“.

**Stuttgart – Innovationsmotor in Sachen Mobilität**

Zentrale Lage direkt an der A8, in unmittelbarer Nähe entsteht der neue Daimler Trucks-Campus.

**MOBILITÄTSSTANDORTE**

Zwei Standorte, bei denen das Zukunftsthema Mobilität eine wesentliche Rolle spielt

**Airportstadt-Nord in Bremen**

Bedeutender Logistikstandort und wichtige Drehscheibe für den internationalen Güterverkehr.

Logistik und Hightech in Bremen: Nutzer ist eine Tochtergesellschaft der Airbus Group

Leinfelden-Echterdingen – Refurbishment under Cashflow: Multi-Tenant-Bürogebäude „GATE NEUN“

© TAKTICS GmbH, Stuttgart

## COMMERCIAL PORTFOLIO

Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen. Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Wir nutzen attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft stabilisieren und ausbauen, und wir realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Unser Commercial Portfolio umfasst zum Geschäftsjahresende 91 Immobilien (Vorjahr: 93) und Mietflächen von 807.800 qm (Vorjahr: 842.400 qm). Der Marktwert beträgt rund 2,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,9 Mrd. Euro).

### ➔ Renditestarke Neuzugänge im Eigenbestand

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 haben wir drei erstklassige und renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 189 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio getätigt, die im Berichtszeitraum übergegangen sind.

Im Juni haben wir den Ankauf von zwei qualitativ hochwertigen Büroimmobilien für rund 117 Mio. Euro (GIK) notariell beurkundet:

Die mit dem Green Label "LEED Gold" ausgestattete und voll vermietete Immobilie **„SAP-Turm“ in Frankfurt/Eschborn** mit Baujahr 2018 wird vom Softwareunternehmen SAP genutzt. Sie zeichnet sich durch ein modernes Architekturkonzept, hohe Bauqualität und modernste technischer Ausstattung aus. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 8,0 Jahre.

Die hochwertige **Büroimmobilie in Hannover** verfügt über insgesamt rund 9.350 qm und ist von der ING-DiBa angemietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 9,5 Jahre.

Beide Objekte generieren zusammen jährliche Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro.

Das **„GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen**, das wir im September für rund 72 Mio. Euro (GIK) erworben haben, ist ein Multi-Tenant-Bürogebäude in optimaler Lage direkt an der A8 in der Metropolregion Stuttgart. Das Refurbishment unter Cashflow erwirtschaftet bereits Mietcashflows durch einen Bestandsmieter. Zwei weitere Mieter stehen

fest und werden ihre Flächen in 2021 beziehen. Darüber hinaus profitieren wir von dem hohen Wertschöpfungspotenzial durch das Erreichen der Vollvermietung bis zum Abschluss der Modernisierungsarbeiten und der Vermietungsphase. Die Fertigstellung erfolgt im zweiten Quartal 2021. Mit Vollvermietung bis spätestens Ende 2021 wird die Immobilie eine attraktive Bruttomietrendite von rund 5,3% erzielen.

### ➔ Ankauf einer Logistik-Immobilie im Warehousing

Im Dezember haben wir im Zuge des strategischen Ausbaus unseres Logistik-Segments eine **Logistik-Immobilie in Bremen** für rund 25 Mio. Euro (GIK) erworben. Das Objekt mit rund 8.500 qm vermietbarer Fläche befindet sich in attraktiver Mikrolage in der Bremer Airport-Stadt Nord mit sehr guter regionaler und überregionaler Verkehrsanbindungen. Der Nutzer ist eine Tochtergesellschaft der Airbus Group.

## ASSET-KLASSEN COMMERCIAL PORTFOLIO\*

Asset-Klassen	Anzahl Immobilien	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
 Büro	55	1.390,6	70%	66,2	69%	5,8%	6,8
 Mixed-use	13	267,2	13%	13,7	14%	4,3%	5,6
 Handel	11	285,9	14%	12,6	13%	4,4%	7,2
 Logistik	8	47,9	2%	2,8	3%	2,9%	5,0
Sonstige	4	8,4	1%	0,5	1%	15,2%	3,2
Gesamt	91	2.000,0	100%	95,8	100%	5,4%	6,5

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

### ➔ Starke Gewinne insbesondere durch Repositionierung im Bestand

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 haben wir fünf Objekte im Zuge der Portfoliooptimierung und Gewinnrealisierung mit einem beurkundeten Volumen von 242 Mio. Euro verkauft. Im Durchschnitt haben wir bei den Verkäufen einen Erlös realisieren können, der um rund 20% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag. Mit den erzielten Verkaufsgewinnen von rund 32,0 Mio. Euro wurden Wertsteigerungen während der Haltephase aufgrund von Vermietungen und Repositionierungen realisiert.

Besonders erfolgreich waren wir mit der Repositionierung des Regierungspräsidiums Darmstadt. Der Umbau konnte Ende des vergangenen Jahres termin- und budgetgerecht beendet werden. Der Rückumzug aus dem Ausweichquartier, das wir für die Dauer der Baumaßnahmen für die etwa 700 Beschäftigten der Verwaltung organisiert hatten, fand im ersten Quartal 2020 statt. Durch die Grundsanierung

des 25.000 qm Mietfläche umfassenden Verwaltungsbau und den Abschluss eines bis 2040 laufenden Mietvertrag erzielten wir eine signifikante Aufwertung, die wir im Dezember mit der Einbringung des Objekts in den von uns neu aufgelegten bisher größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte realisiert haben.

### ➔ Mieternahes Asset- und Propertymanagement steigert wesentliche Portfoliokennzahlen auch unter den Herausforderungen der Covid-19-Pandemie

Die annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio lagen zum 31. Dezember 2020 insbesondere durch den Effekt von Verkäufen aus dem Vorjahr bei 95,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 101,8 Mio. Euro).

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Commercial Portfolio, auf die wir proaktiv zugegangen sind. Mit Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen Handel und Hotel wurden zur kurz-

fristigen Entlastung Vereinbarungen getroffen und Mietverträge angepasst. Dabei wurde die Miete zeitlich befristet reduziert und zugleich die Mietvertragslaufzeit verlängert. Gemeinsam mit unserem Mieter GALERIA Kaufhof GmbH konnten wir die Schließung der Standorte Chemnitz und Leverkusen abwenden, indem wir die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen auf über 13 Jahre verlängerten.

Die Mietanpassungen der Kaufhof-Immobilien waren neben der Repositionierung von Flächen in Wiesbaden und Frankfurt hauptsächlich für den Rückgang der like-for-like-Mieteinnahmen von -3,1% verantwortlich.

Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich insbesondere durch langfristige Vertragsabschlüsse von 6,0 auf 6,5 Jahre. Teilweise deutlich höhere Mietniveaus bei Anschlussvermietungen von Büroobjekten trugen zusammen mit der Akquisition renditestarker Büro-Objekte dazu bei, dass die durchschnittliche Miete im Commercial Portfolio von 10,41 Euro/qm auf 10,81 Euro/qm anstieg. Die EPRA-Leerstandsquote konnte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte von 6,5% auf 5,4% gesenkt werden.

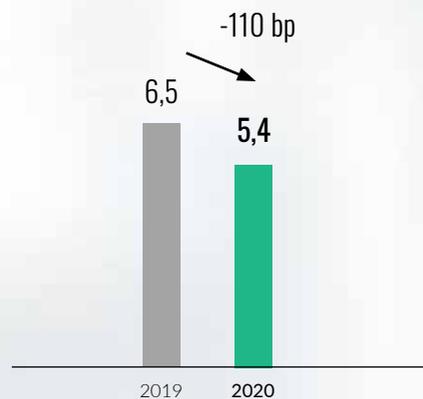
Die Verteilung der Mieter nach Nutzungsarten verschob sich bedingt durch die Entwicklungen der Transaktions- und Vermietungstätigkeiten im Commercial Portfolio noch stärker in Richtung Büronutzung. Mit einem Anstieg um 8 Prozentpunkte auf 74% (2019: 66%) werden fast drei Viertel der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch Büromieter generiert. Dagegen sank der Anteil der Handelsmieten um 5 Prozentpunkte auf 15% der Mieteinnahmen.

ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO\*

	2020	2019
Anzahl Immobilien	91	93
Marktwert in Mio. Euro	2.000,0	1.900,0
Mietfläche in qm	807.800	842.400
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	95,8	101,8
Ø Miete in Euro je qm	10,81	10,41
Ø Mietlaufzeit in Jahren	6,5	6,0
EPRA-Leerstandsquote in %	5,4	6,5
Bruttomietrendite in %	4,9	5,4

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE  
per 31.12. \*

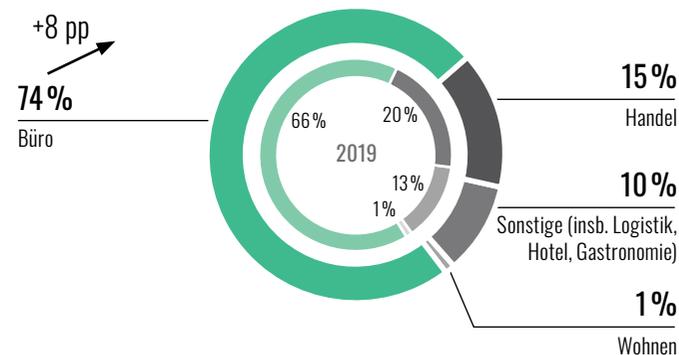


WALT  
in Jahren\*

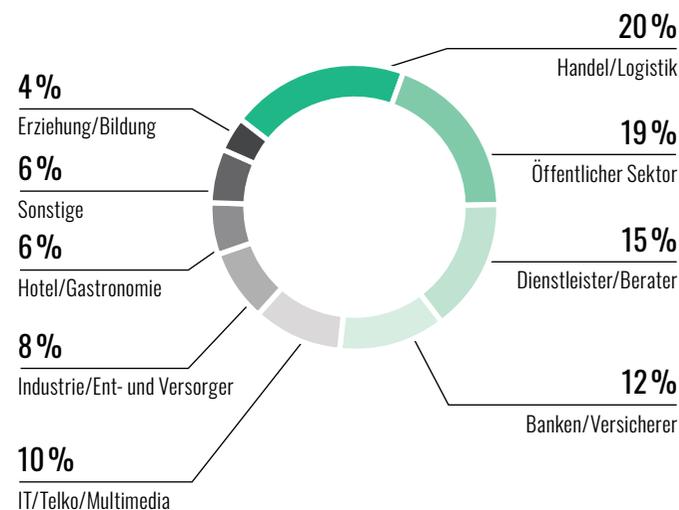


\* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

NUTZUNGSARTEN  
COMMERCIAL PORTFOLIO  
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



BRANCHEN  
COMMERCIAL PORTFOLIO  
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



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 Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds.

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

Der Bewertungseffekt des von uns bewirtschafteten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2020 auf 3,3%.

### ➔ Rund 66 Mio. Euro Wertzuwachs ohne Transaktionen

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2020 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien unseres Commercial Portfolios einen deutlichen Wertzuwachs.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen und dem Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 2.000,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 5,3% gegenüber dem Vorjahr (1.900,0 Mio. Euro). Der Bewertungseffekt des Commercial Portfolios zum 31. Dezember 2020 betrug 65,9 Mio. Euro bzw. 3,4%.

### ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

	Commercial Portfolio	Gesamt-Portfolio
Marktwert am 31.12.2019	1.900,0	7.629,4
Ankäufe	162,7	2.096,2
Verkäufe	- 128,6	- 438,5
Bewertungseffekt (3,4% / 3,3%)	65,9	307,4
<b>Marktwert am 31.12.2020</b>	<b>2.000,0</b>	<b>9.594,5</b>

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang ab S. 173.

## INSTITUTIONAL BUSINESS

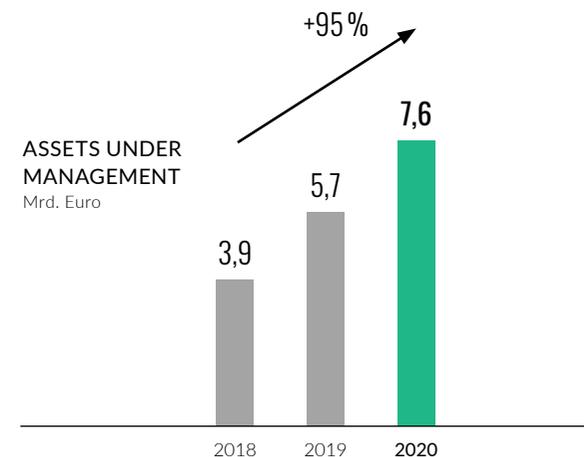
Im Segment Institutional Business sind unsere Leistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emitent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge.

## INVESTITIONSPARTNER\*



\* Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2020

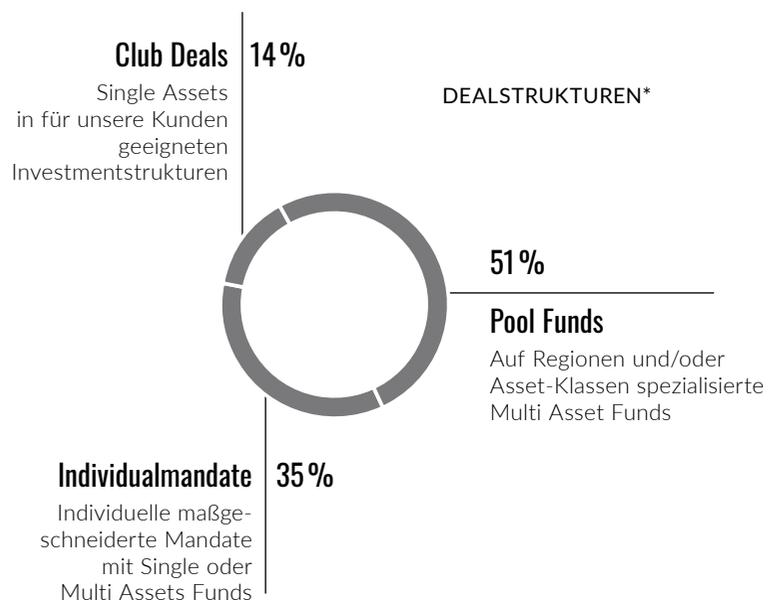
Das betreute Immobilienvermögen als Basis unserer Management Fees im Institutional Business hat sich innerhalb von 2 Jahren nahezu verdoppelt.



### ➔ Starker Wachstumskurs im institutionellen Geschäft setzt sich fort

2020 haben wir unsere Wachstumsstrategie für das institutionelle Segment konsequent vorangetrieben und die Assets under Management im Institutional Business um 33% auf 7,6 Mrd. Euro ausgebaut (2019: 5,7 Mrd. Euro).

## DEALSTRUKTUREN\*



Die Nachfrage unserer in den letzten Jahren deutlich verbreiterten Investorenbasis nach unseren Managementleistungen bewegte sich das ganze Jahr über auf sehr hohem Niveau. Ein klarer Beweis für das Vertrauen in unsere Managementplattform, gerade unter herausfordernden externen Bedingungen attraktive Chancen am Markt identifizieren und nutzen zu können.

\* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2020 in Höhe von 7,6 Mrd. Euro

Insgesamt wurden 2020 für den Ausbau des Institutional Business 12 Immobilien in einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.625 Mio. Euro erworben.

Fünf der erworbenen Objekte mit einem Volumen von 577 Mio. Euro gingen noch vor dem Bilanzstichtag über und trugen zusammen mit weiteren fünf 2018 und 2019 akquirierten und 2020 übergebenen Objekten im Volumen von 772 Mio. Euro zum starken Wachstum der Assets under Management bei.

### ➔ Wertsteigerung von 3,3% bilanziert

Auch im Institutional Business ergibt sich eine Wertsteigerung, die hauptsächlich auf unser erfolgreiches Assetmanagement zurückzuführen ist. So führten unter anderem die like-for-like-Steigerung der Mieteinnahmen im Institutional Business um 4,3% zu einem Bewertungseffekt von rund 241 Mio. Euro, der sich ebenfalls im Anstieg der Assets under Management niederschlägt.

### ➔ Ankauf von hochwertigen Core-Objekten unterstreicht die Anlage- und Wachstumsstrategie

Die Projektentwicklung **Infinity Office in Düsseldorf** wurde 2018 im Rahmen eines Forward Deals von der DIC Asset AG angekauft. Nach Fertigstellung des Objekts mit 20.500 qm, das vom Ankermieter Bankhaus Lampe bezogen wurde und einen WALT von rund 12 Jahren aufweist, und Übergang in das Warehousing initiierten und strukturierten wir im ersten Quartal einen Club Deal für zwei renommierte institutionelle Investoren mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 175 Mio. Euro.

Im September erwarben wir zwei Objekte in Top-7-Standorten:

Für den GEG Public Infrastructure II erwarben wir für rund 122 Mio. Euro (GIK) das **„LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart**. Das Neubau-Objekt mit rund 11.200 qm vermietbarer Fläche verfügt mit seiner modernen Architektur über Landmark-Charakter und ist vollständig an einen bonitätsstarken Mieter aus dem Infrastruktursektor mit einer Laufzeit von 12 Jahren vermietet.

Der Neubau **„HangarOne“** im dynamischen Büromarkt **Köln-Ossendorf** wurde für den Manage-to-core-Fonds GEG Deutschland Value I für rund 38 Mio. Euro (GIK) angekauft. Das moderne Objekt verfügt nach Fertigstellung über rund 8.500 qm vermietbare Fläche, der Vorvermietungsstand beträgt 60% mit bonitätsstarken Mietern aus den Bereichen Industriespezialmaterialien, Flexible Office und IT-Beratung. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 9 Jahren.

Im Dezember erwarben wir die Immobilie **„Galilei“ in Mannheim** für den GEG Deutschland Value I mit einem Investitionsvolumen von 39 Mio. Euro (GIK). Das Multi-Tenant-Objekt mit rund 9.300 qm vermietbarer Fläche ist zu großen Teilen an den Agrarchemiehersteller EuroChem Agro sowie

Im Januar erfolgte der BNL-Übergang des im Dezember 2019 im Rahmen eines Club Deals erworbenen Objekts Stadthaus Köln mit einem Investitionsvolumen von über 500 Mio. Euro. Die Immobilie ist langfristig an die Stadt Köln vermietet, die hier einen Teil der Stadtverwaltung untergebracht hat

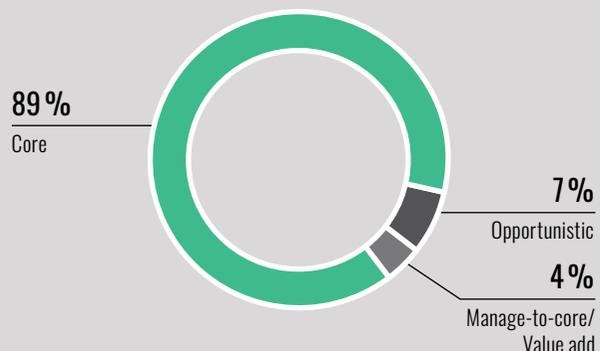


### Hoher Anteil ertragsstarker Immobilien

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.

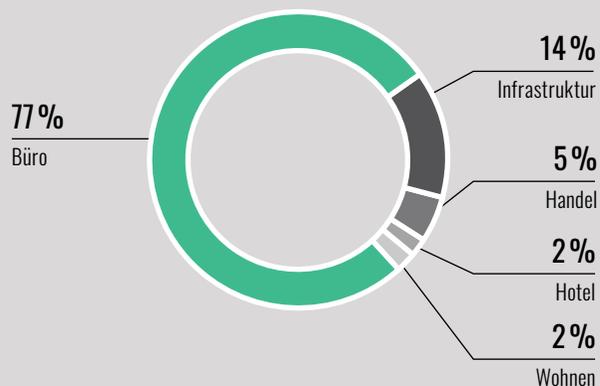
#### RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



#### NUTZUNGSARTEN

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



die international tätige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte vermietet.

Für den GEG Public Infrastructure II wurde ebenfalls im Dezember in **Kassel der „Magazinhof“** mit rund 15.000 qm vermietbarer Fläche für 65 Mio. Euro (GIK) angekauft. Der City-Campus in der Nähe des ICE-Bahnhofs Kassel-Wilhelmshöhe ist langfristig an drei bonitätsstarke öffentliche Nutzer vollvermietet, darunter der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 15 Jahren.

Im Dezember strukturierten wir für institutionelle Investoren einen Club Deal zum Erwerb der Immobilie **Goldenes Haus in Frankfurt** mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro (GIK). Das vollvermietete Landmark-Büroobjekt in der Frankfurter City West verfügt über rund 33.000 qm Mietfläche und wurde in den Jahren 2019 bis 2020 umfassend modernisiert. Die beiden bonitätsstarken Mieter Landwirtschaftliche Rentenbank und Finanz Informatik sorgen für langfristig sichere Cashflows.

#### ➔ Verkäufe nach erfolgreichem aktivem Management

Im Einklang mit der Anlagestrategie befindet sich der Fonds DIC Office Balance I in der Divestment-Phase. Drei äußerst attraktive Immobilien aus diesem Fonds konnten in diesem Jahr „off-market“ von anderen von uns betreuten Fonds gesichert werden:

Das Objekt **Frankfurter Straße in Wiesbaden** befand sich seit 2010 im Portfolio des DIC Office Balance I. Durch Refurbishment und Repositionierung gelang es, einen langfristigen Mietvertrag über 10 Jahre mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für den Nutzer Bundeskriminalamt (BKA) abzuschließen. Nach Fertigstellung konnte das Cashflow-starke Core-Objekt im März an den GEG Public Infrastructure I weiterplatziert werden.

Die Infrastrukturimmobilie **„Wacker Hof“ in Düsseldorf** wurde 2020 durch die DIC Asset repositioniert. Mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten im dritten Quartal 2020 wurde die ehemalige Single-Tenant-Immobilie mit rund 23.100 qm vermietbarer Fläche erfolgreich zu einer Multi-Tenant Immobilie umgebaut und vermietet. Der Hauptmieter Stadt Düsseldorf nutzt rund 13.000 qm für das neugeschaffene Amt für Migration und Integration und das Gesundheitsamt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 7 Jahren. Der von uns gemanagte Fonds GEG Public Infrastructure II sicherte sich die dadurch deutlich aufgewertete Immobilie im Dezember.

Ein weiteres Objekt aus dem DIC Office Balance I in **Karlsruhe** wurde durch aktives Vermietungsmanagement aufgewertet und nach Abschluss eines langlaufenden Anschlussmietvertrages über 14.000 qm mit dem bonitätsstarken Mieter Allianz AG in die Vermarktung überführt. Das ertragsstarke Objekt konnten wir für unsere Investoren im DIC Office Balance VI erwerben.

Weiterhin wurden ein Objekt aus dem DIC Office Balance III und ein Objekt aus den Separate Accounts nach deutlicher Wertsteigerung weiterplatziert. Das Verkaufsvolumen der fünf Transaktionen summierte sich auf insgesamt rund 370 Mio. Euro.

**Mieter aus dem Öffentlichen Sektor  
und Finanzdienstleister sorgen für  
langfristig sichere Cashflows**

➔ **Bisher größter offener Immobilienfonds mit  
Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt**

Für einen Club nationaler institutioneller Anleger haben wir im Dezember 2020 das volumenmäßig bisher größte Investmentvehikel der Unternehmensgeschichte aufgelegt. Der Investitionsfokus des neuen Fonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro liegt auf Core-Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern.

Die vier Objekte des Startportfolios mit einem Wert von rund 780 Mio. Euro zeichnen sich alle durch ihre hohe Gebäudequalität und ihre zentrale Lage am führenden Wirtschaftsstandort Rhein-Main aus. Die Objekte sind vollvermietet bei einer gewichteten Mietvertragslaufzeit (WALT) von über 18 Jahren. Kern des Startportfolios sind das „Deka Office Hub“ in Frankfurt und das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt.

Das gesamte Eigenkapital von 800 Mio. Euro war zum Zeitpunkt der Auflage bereits gezeichnet.



**Zum Startportfolio gehören:**

**Lincoln Offices II, Wiesbaden**

Das „Lincoln Offices II“ wurde im Rahmen eines Forward-Deals erworben. Bis zum Sommer 2022 entstehen rund 18.000 qm Gesamtmietfläche, die langfristig für 25 Jahre an das Land Hessen vermietet sind. Eine DGNB-Zertifizierung in Gold ist angestrebt.

**Frankfurt Ordnungsamt, Frankfurt am Main**

Die neuwertige Bestandsimmobilie im Frankfurter Stadtteil Gallus ist langfristig an die Stadt Frankfurt am Main vermietet (WALT von mehr als acht Jahren), die die attraktiven Flächen für das Ordnungsamt sowie für das Jugend- und Sozialamt nutzt. Das Objekt verfügt über rund 26.500 qm vermietbare Flächen mit flexibler Nutzungsmöglichkeit.

**Regierungspräsidium „Wilhelminenhaus“, Darmstadt**

Das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset AG wurde in den letzten Jahren umfangreich durch die DIC Asset modernisiert und aufgewertet. Auch energetisch ist dadurch mit einer realisierten Primärenergieeinsparung von mehr als 40% viel erreicht worden. Das Objekt mit rund 25.700 qm Mietfläche verfügt mit dem Darmstädter Regierungspräsidium des Landes Hessen über einen erstklassigen öffentlichen Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag.

**Deka Office Hub, Frankfurt am Main**

Das „Deka Office Hub“ ist ein High-End-Neubau in Frankfurt am Main. Die komplette Fertigstellung des Objekts ist bis 2022 geplant. Zukünftiger Nutzer wird das Kreditinstitut Deka Bank sein, das einen Umzug von rund 3.500 Mitarbeitern innerhalb Frankfurts in die neugeschaffenen Büros plant. Für das nachhaltige Gebäudekonzept ist beim „Deka Office Hub“ ein DGNB-Zertifikat in Gold angestrebt.

➔ **Projektentwicklung MainTor: Planmäßige Übergabe des WINX-Hochhauses**

Das sechste und zugleich letzte Teilprojekt WINX mit rund 42.000 qm auf dem MainTor-Areal wurde 2020 an die Mieter übergeben. Die Übergabe an den Investor erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2021. Nahezu alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen sind unter Vertrag gebracht worden.

➔ **Projektentwicklung Global Tower: Baufortschritt im Plan**

Im Segment Institutional Business betreut DIC Asset 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 Januar 2020 konnte mit einem großem Mieter aus der IT-Branche ein Mietvertrag über rund 5.400 qm abgeschlossen werden. Ergänzend dazu wurde im Dezember 2020 ein Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister mit rund 1.000 qm im achten Obergeschoss geschlossen.



Kran-Demontage am „Global Tower“ in Frankfurt im Sommer 2020

➔ **Managementenerträge um 27% gewachsen**

Mit dem weiteren Ausbau der Management-Plattform und dem starken Transaktionsgeschäft ist unsere Strategie zum dynamischen Ausbau des institutionellen Geschäfts auch im laufenden Jahr sehr effektiv vorangetrieben worden. Die im Geschäftsjahr erzielten Managementenerträge von 79,7 Mio. Euro entsprechen einem Plus von 27% gegenüber dem Vorjahr.

Zur Struktur der Managementenerträge siehe Abschnitt Umsatz- und Ertragslage.

# Transaktionsvolumen im Institutional Business auf Rekordniveau\*

Transaktionsvolumen **2 Mrd. Euro** rund

Assets under Management **7,6 Mrd. Euro**



**39 Mio. Euro**  
KÖLN-OSSENDORF, „HangarOne“

© Virtuell Format, Korczowski, Ratingen / HangarOne gmbh & co kg, Aachen

**65 Mio. Euro**  
KASSEL, „Magazinhof“



**Club Deal | 175 Mio. Euro**  
DÜSSELDORF, „Infinity Office“



**122 Mio. Euro**  
STUTTART, „LOOK 21“



**Club Deal | 192 Mio. Euro**  
FRANKFURT, „Goldenes Haus“



**43 Mio. Euro**  
MANNHEIM, „Galilei“

\*Alle Angaben GIK



## Zyklische Wertschöpfung



**Weiterplatzierung auf der  
Management-Plattform nach  
deutlicher Wertsteigerung ...**

WIESBADEN,  
FRANKFURTER STRASSE

... nach abgeschlossener Bestandsent-  
wicklung und langfristiger Vermietung

KARLSUHE,  
GARTENSTR./KRIEGSTR.

... durch erfolgreiches  
Vermietungsmanagement

DÜSSELDORF „WACKER HOF“

... nach Modernisierung, Repositionie-  
rung und Vermietungsmanagement

# FINANZINFORMATIONEN

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- FFO übersteigt mit 96,5 Mio. Euro den Rekordwert des Vorjahrs
- Bruttomieteinnahmen mit 100,7 Mio. Euro auf stabilem Niveau
- Erträge aus Immobilienmanagement mit 79,7 Mio. Euro aufgrund des Wachstumskurses um 27% gestiegen
- Gewinne aus Immobilienverkauf tragen mit 32,0 Mio. Euro zum guten Jahresergebnis bei
- Konzernergebnis mit 73,1 Mio. Euro auf hohem Niveau

Die DIC Asset AG hat auch 2020 mit ihrem ertragsstarken Geschäftsmodell den FFO gesteigert. Die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die erstmalige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der im Juni 2019 erworbenen GEG-Gruppe für 12 Monate (Vorjahr: sieben Monate) 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 2020 mit 321,1 Mio. Euro um 43,2 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (2019: 364,3 Mio. Euro). Dies ist vor allem durch die um 59,7 Mio. Euro geringeren Verkaufserlöse bedingt. Beide Ertragssäulen Commercial Portfolio und Institutional Business trugen zu den hohen Gesamterträgen bei.

➔ **FFO mit 96,5 Mio. Euro auf Rekordniveau und über Vorjahr**

In einem herausfordernden Geschäftsjahr ist es uns erneut gelungen den FFO zu erhöhen, der mit 96,5 Mio. Euro um 2% über dem Vorjahr liegt (2019: 95,0 Mio. Euro). Zu dem Anstieg trug neben der deutlichen Steigerung der Erträge aus dem Immobilienmanagement auch die Optimierung der Finanzstruktur bei. Das Zinsergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr mit -28,1 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro (2019: -32,4 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die günstigeren Finanzierungskonditionen neuer Immobilienfinanzierungen zurückzuführen. Die Corona-bedingt geringeren Nettomieteinnahmen sowie die aufgrund der weggefallenen TLG-Dividende geringeren Beteiligungserträge konnten so überkompensiert werden.

Der FFO je Aktie beträgt 2020 bei einer um 7.707.878 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 1,22 Euro, nach 1,32 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 in 2020 128,5 Mio. Euro (2019: 135,5 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere durch das geringere Verkaufsvolumen im Commercial Portfolio zurückzuführen.

➔ **Konzernergebnis auf hohem Niveau**

Das Konzernergebnis liegt mit 73,1 Mio. Euro rund 7,6 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (2019: 80,7 Mio. Euro), hauptsächlich aus dem um 8,5 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnis resultierend. Je Aktie beträgt das Ergebnis 2020 bei einer um 7.707.878 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,88 Euro (2019: 1,13 Euro).

**ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE**

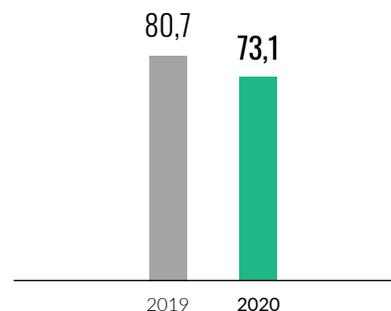
in Mio. EUR	2020	2019	Δ
Bruttomieteinnahmen	100,7	101,9	- 1%
Erlöse aus Verkäufen	116,3	176,0	- 34%
Erträge aus Immobilienmanagement	79,7	62,9	27%
Sonstige Erträge	24,4	23,5	4%
<b>Gesamterträge</b>	<b>321,1</b>	<b>364,3</b>	<b>- 12%</b>

**ZINSERGEBNIS**

in Mio. EUR	2020	2019	Δ
Zinserträge	8,7	10,3	- 16%
Zinsaufwendungen	- 36,8	- 42,7	- 14%
<b>Zinsergebnis</b>	<b>- 28,1</b>	<b>- 32,4</b>	<b>- 13%</b>

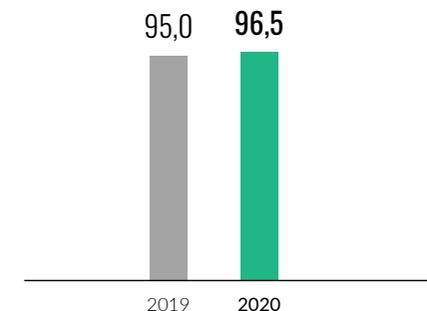
**KONZERNERGEBNIS**

in Mio. Euro



**FFO**

in Mio. Euro



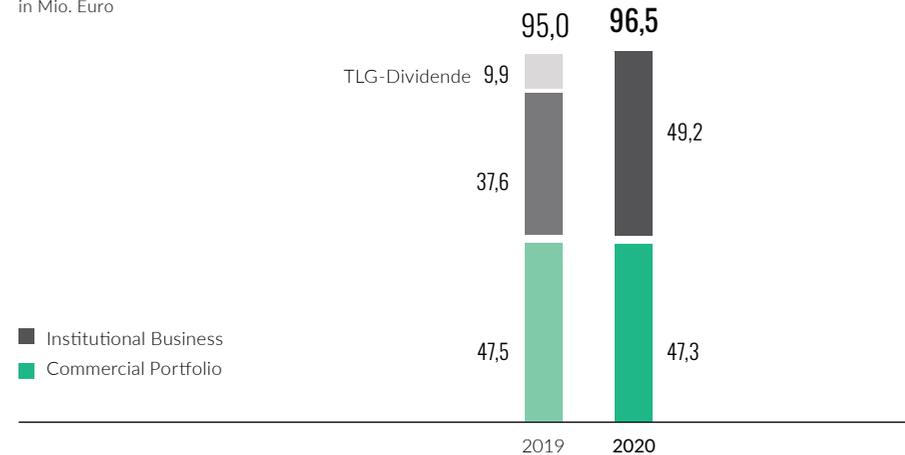
## ERGEBNISBEITRAG DER SEGMENTE

Das Geschäftsmodell und somit die Berichterstattung und Steuerung der DIC Asset 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. Der im Vorjahr gesondert dargestellte Ergebnisbeitrag aus unserem im letzten Jahr beendeten Investment an der TLG Immobilien AG wurde in der Vergleichsspalte 2019 innerhalb des Segments Institutional Business ausgewiesen.

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

## FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



## ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. EUR	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Nettomieteinnahmen	82,2	87,9	-6%	82,2	87,9	-6%			
Verkaufsergebnis	32,0	40,5	-21%	32,0	40,5	-21%			
Verwaltungsaufwand	-19,1	-17,9	7%	-4,4	-4,9	-10%	-14,7	-13,0	13%
Personalaufwand	-30,3	-27,9	8%	-7,0	-7,9	-11%	-23,3	-20,0	17%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	0,4	0,6	33%	0,8	1,0	-20%	-0,4	-0,4	0%
Erträge aus Immobilienmanagement	79,7	62,9	27%				79,7	62,9	27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	11,4	18,3	-38%				11,4	18,3	-38%
Zinsergebnis	-28,1	-32,4	-13%	-24,6	-28,6	-14%	-3,5	-3,8	-8%
Sonstige Bereinigungen*	0,3	3,5	-92%	0,3	0,0		0,0	3,5	-100%
Funds from Operations	96,5	95,0	2%	47,3	47,5	-0%	49,2	47,5	4%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	128,5	135,5	-5%	79,3	88,0	-10%	49,2	47,5	4%

\* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 285 (Vj.: TEUR 2.090)
- Verwaltungs- und Personalkosten i.H.v. TEUR 0 (Vj.: TEUR 1.325)

## COMMERCIAL PORTFOLIO

### ➔ Mieteinnahmen durch Corona beeinflusst

Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Verkäufe des vergangenen und laufenden Jahres stabil gehalten werden. Wir haben zu Beginn der Pandemie mit unseren Mietern Gespräche geführt mit dem Ziel, bei besonders durch die Pandemie betroffenen Mietern partnerschaftliche Lösungen zu erarbeiten, die beiden Seiten gerecht werden. Beispielsweise haben wir Mietverzicht erklärt bei gleichzeitiger Verlängerung des Mietvertrages, um so dem Mieter eine kurzfristige Liquiditätshilfe zu ermöglichen und für uns stabile Cashflows für die Zukunft zu sichern. Darüber hinaus haben wir Stundungsvereinbarungen mit einigen unserer Mieter geschlossen. Insgesamt erzielten wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 100,7 Mio. Euro (2019: 101,9 Mio. Euro). Neben den Corona-bedingten Mietanpassungen haben die Mietsteigerungen durch Neuvermietungen und Ankäufe den Wegfall von Mieten

aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen kompensiert. Insbesondere aufgrund des Schutzschirmverfahrens unseres Mieters GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH im ersten Halbjahr 2020 und der damit verbundenen Mietanpassungen sind unsere annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand zum Bilanzstichtag like-for-like um 3,1% gesunken. Die Nettomieteinnahmen betragen 82,2 Mio. Euro und sind Corona-bedingt um 3,2 Mio. Euro höhere Wertberichtigungen auf unsere Mietforderungen unter dem Niveau des Vorjahres (2019: 87,9 Mio. Euro).

### FFO-BEITRAG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Nettomieteinnahmen	82,2	87,9	-6%	82,2	87,9	-6%
Verkaufsergebnis	32,0	40,5	-21%	32,0	40,5	-21%
Verwaltungsaufwand	-19,1	-17,9	7%	-4,4	-4,9	-10%
Personalaufwand	-30,3	-27,9	8%	-7,0	-7,9	-11%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	0,4	0,6	33%	0,8	1,0	-20%
Erträge aus Immobilienmanagement	79,7	62,9	27%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	11,4	18,3	-38%			
Zinsergebnis	-28,1	-32,4	-13%	-24,6	-28,6	-14%
Sonstige Bereinigungen	0,3	3,5	-92%	0,3	0,0	>100%
Funds from Operations	96,5	95,0	2%	47,3	47,5	-0%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	128,5	135,5	-5%	79,3	88,0	-10%

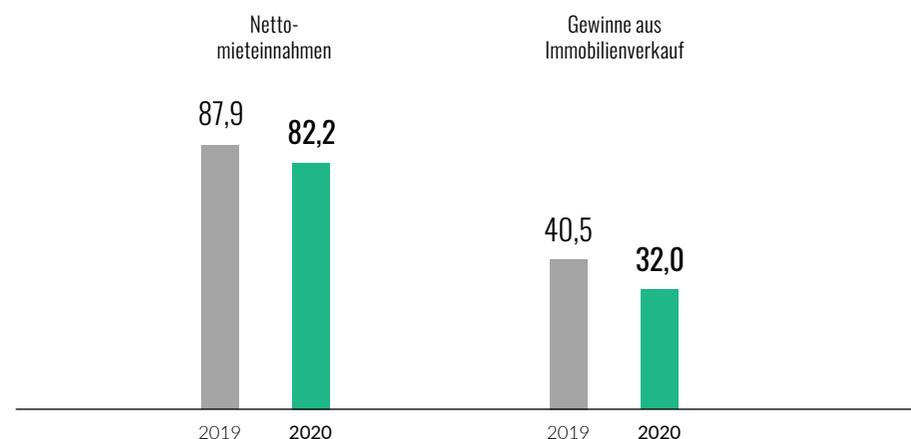
### ➔ Verkaufserlöse und -gewinne auf sehr hohem Niveau

In 2020 haben wir im Zuge der weiteren strategischen Optimierung des Portfolios Marktchancen genutzt und insbesondere im vierten Quartal 2020 attraktive Verkäufe getätigt. Die Nettoerlöse aus Verkäufen betragen 116,3 Mio. Euro (2019: 176,0 Mio. Euro).

Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf 32,0 Mio. Euro (2019: 40,5 Mio. Euro). Unsere Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) konnten wir im Jahresvergleich von rund 23% in 2019 auf rund 28% in 2020 signifikant steigern, was die Wertschaffung unserer Asset- und Propertymanagementkompetenz erneut unterstreicht.

### ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mio. Euro



### ➔ Operative Kostenquote sinkt auf 11,3%

Die Verwaltungskosten im Commercial Portfolio waren mit 4,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr 0,5 Mio. Euro niedriger (2019: 4,9 Mio. Euro) und auch die Personalkosten haben sich um 0,9 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr verringert (2019: 7,9 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten zu Bruttomieteinnahmen) hat sich somit auf 11,3% im Vergleich zum Vorjahr verbessert (Vorjahr: 12,6%).

### ➔ Zinsergebnis weiter optimiert

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 14% verbessert und liegt bei -24,6 Mio. Euro (2019: -28,6 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die günstigeren Finanzierungsbedingungen neu aufgenommener Immobiliendarlehen zurückzuführen. Im Vorjahr waren bis September noch Zinsen für die Anleihe 14/19 mit einem Coupon von 4,625% ent-

halten, welche planmäßig im September 2019 zurückgezahlt wurde. Der durchschnittliche Zinssatz am 31. Dezember 2020 beträgt unverändert 2,0% (Vorjahr: 2,0%).

### ➔ FFO-Beitrag auf hohem Vorjahresniveau

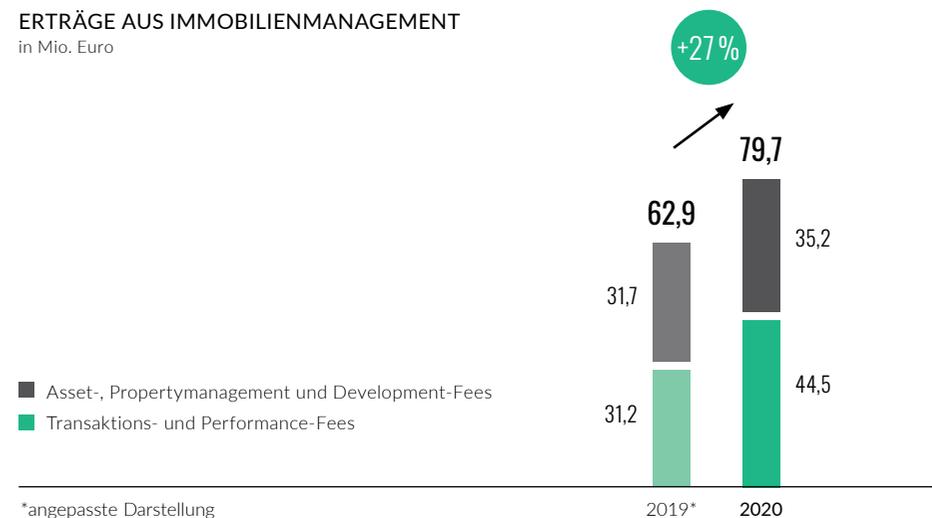
Insgesamt zeigt sich der FFO-Beitrag des Segments trotz der Corona-bedingten Herausforderungen mit 47,3 Mio. Euro stabil (2019: 47,5 Mio. Euro). Die Optimierung der Kostenstruktur sowie die verbesserten Finanzierungsbedingungen konnten die Corona-bedingt geringeren Nettomieteinnahmen fast vollständig kompensieren. Die FFO-Marge des Segments betrug wie im Vorjahr 47% (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Der FFO II, ergänzt um die Verkaufseffekte, betrug in 2020 insgesamt 128,5 Mio. Euro (Vorjahr: 135,5 Mio. Euro) und für das Segment Commercial Portfolio 79,3 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro). In diesem Jahr haben wir die Verkaufsmarge auf 28% (Vorjahr: 23%) erhöhen können. Allerdings fiel das verkaufte Volumen mit 116,3 Mio. Euro Nettoverkaufserlösen um 34% geringer aus als in 2019 (Vorjahr: 176,0 Mio. Euro). Der Verkaufsgewinn mit 32,0 Mio. Euro ist im Vergleich zum Vorjahr durch die Margenverbesserung nur um 21% bzw. um 8,5 Mio. Euro geringer ausgefallen (Vorjahr: 40,5 Mio. Euro).

#### FFO-BEITRAG DES INSTITUTIONAL BUSINESS

in Mio. Euro	Gesamt			Institutional Business		
	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Nettomieteinnahmen	82,2	87,9	-6%			
Verkaufsergebnis	32,0	40,5	-21%			
Verwaltungsaufwand	-19,1	-17,9	7%	-14,7	-13,0	13%
Personalaufwand	-30,3	-27,9	8%	-23,3	-20,0	17%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	0,4	0,6	33%	-0,4	-0,4	0%
Erträge aus Immobilienmanagement	79,7	62,9	27%	79,7	62,9	27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	11,4	18,3	-38%	11,4	18,3	-38%
Zinsergebnis	-28,1	-32,4	-13%	-3,5	-3,8	-8%
Sonstige Bereinigungen	0,3	3,5	-92%	0,0	3,5	-100%
Funds from Operations	96,5	95,0	2%	49,2	47,5	4%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	128,5	135,5	-5%	49,2	47,5	4%

#### ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT

in Mio. Euro



## INSTITUTIONAL BUSINESS

### ➔ Erneut signifikanter Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge

Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 5,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro gestiegen und spiegeln den Wachstumskurs des Segments wider. Die Erträge aus Immobilienmanagement sind demzufolge signifikant um 27% auf 79,7 Mio. Euro gestiegen (2019: 62,9 Mio. Euro).

Zu Beginn des Geschäftsjahres nahmen wir das Immobilienmanagement des Stadthauses Köln (Volumen rund 0,5 Mrd. Euro) auf, welches zu laufenden Asset- und Propertymanagement-erlösen führt. In der ersten Jahreshälfte wurde der Club Deal für das Objekt „Infinity Office“ in Düsseldorf umgesetzt, der zu signifikanten Transaktionserlösen führte. Daneben wurde ein Objekt in Wiesbaden aus dem Fonds DIC Office Balance I nach umfangreichen Umbaumaßnahmen für einen neuen Mieter an ein anderes von uns gemanagtes Investmentvehikel weiterplatziert.

Im Frühjahr 2020 kam der Transaktionsmarkt Corona-bedingt teilweise zum Erliegen. Viele Transaktionen wurden zunächst verschoben bzw. abgesagt. Im Laufe des dritten Quartals nahm die Transaktionstätigkeit wieder zu und verschobene Transaktionen wurden fortgeführt. So haben wir im vierten Quartal zwei weitere Objekte aus dem Portfolio des DIC Office Balance I nach erfolgreicher Anschlussvermietung bzw. Neuvermietung mit umfangreichen Baumaßnahmen an von uns gemanagte Investmentvehikel veräußert. Ebenso im vierten Quartal wurde der in der Unternehmensgeschichte bislang größte Spezialfonds mit einem Zielvolumen von insgesamt 1,6 Mrd. Euro aufgelegt und vier Objekte als Startportfolio mit einem Volumen von rund 780 Mio. Euro erworben. 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 durch die hervorragende Arbeit unserer Investment-Teams, die das sehr gute Vorjahr nochmals übertrafen und im Institutional Business ein Transaktionsvolumen von rund 2,0 Mrd. Euro unter Vertrag brachten, um 43% auf 44,5 Mio. Euro gestiegen (2019: 31,2 Mio. Euro). Die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Development sind um 11% auf 35,2 Mio. Euro gestiegen (2019: 31,7 Mio. Euro).

### ➔ Hohe Beteiligungserträge im Institutional Business

Neben den Immobilienmanagement-Erträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office Balance-Reihe. Diese haben sich in 2020 insbesondere aufgrund sehr erfolgreicher Transaktionen mit 11,4 Mio. Euro mehr als verdoppelt (2019: 5,3 Mio. Euro). Im Vorjahr wurde unter dieser Position auch die Dividende aus unserem in 2019 beendeten Investment an der TLG Immobilien AG von rund 13 Mio. Euro ausgewiesen.

### ➔ Operative Kosten reflektieren Wachstum

Im stark gewachsenen Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten bedingt durch die in 2020 vollständige Erfassung der Mitte 2019 erworbenen GEG-Gruppe auf 38,0 Mio. Euro (2019: 33,0 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich einerseits durch die vollständige Erfassung der Kosten der integrierten GEG-Teams und andererseits durch gezielte Verstärkung unserer Kompetenzen für den angestrebten Wachstumskurs auf 23,3 Mio. Euro (2019: 20,0 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management auf 14,7 Mio. Euro (2019: 13,0 Mio. Euro).

### ➔ Zinsergebnis leicht verbessert

Das Zinsergebnis betrug -3,5 Mio. Euro und sank im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: -3,8 Mio. Euro).

### ➔ FFO-Beitrag um 4% über hohem Vorjahreswert

Die auch durch den GEG-Erwerb Mitte 2019 gestiegenen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den signifikanten Anstieg des FFO-Beitrags des Segments verantwortlich, die die gestiegenen operativen Kosten überkompensierten. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 54% (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

## FINANZLAGE

- Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur
- Kapitalerhöhung Anfang des Jahres mit rund 109,7 Mio. Euro Bruttoemissionserlös
- Historisch niedrige Konditionen bei Immobilienfinanzierungen erzielt
- LtV um 330 Basispunkte auf 44,5% gesenkt
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten stabil bei 2,0%
- 96% der Finanzierungen sind festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert

### ➔ Breites Finanzierungsspektrum

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu 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. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versicherungen. Darlehen vereinbaren wir zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

### ➔ Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

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

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unser Segment Institutional Business haben wir 2020 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.483 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 1.705 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

## FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2020

in Mio. EUR

Neuaufnahme von Darlehen	188
Rückführung Darlehen und Commercial Paper	230
Einzahlung Kapitalerhöhung	110

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2020 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.474,4 Mio. Euro um 72,8 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (66%) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (22%) und Schuldscheindarlehen (12%). Über alle Segmente wurden 2020 Darlehensrückführungen in Höhe von 281,7 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rund 58,6 Mio. Euro.

### ➔ Restlaufzeiten nur geringfügig auf 3,6 Jahre gesunken

Insgesamt blieb die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden stabil. Die durchschnittliche Restlaufzeit einschließlich der Anleihen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Jahre auf 3,6 Jahre per Ende Dezember 2020. Rund 98% aller Finanzierungen sind mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

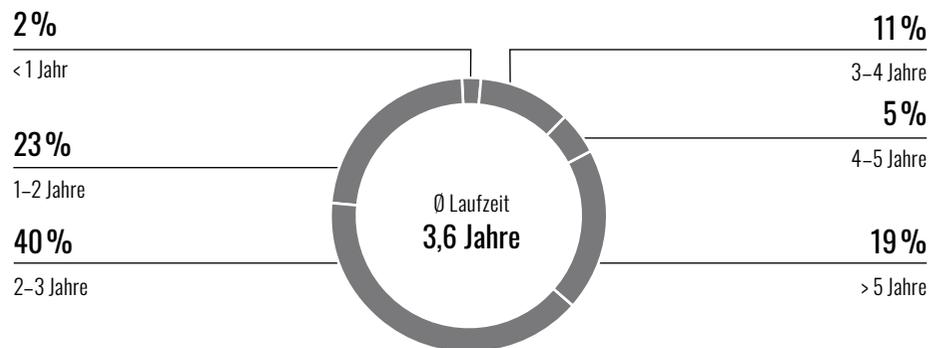
Um unserem dynamischen und von Schnelligkeit lebenden Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir im Vorjahr ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem wir bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig abrufen können. Die im Vorjahr gezogene Tranche in Höhe von 40 Mio. Euro haben wir im Laufe des Geschäftsjahres zurückgeführt. 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 aktuell nicht gezogen und ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar.

### ➔ Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 96% 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 4% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

### LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2020



➔ **Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten unverändert bei 2,0 %**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2020 unverändert bei 2,0%.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist aufgrund des verbesserten Zinsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um weitere 48 Basispunkte auf 557% gestiegen (2019: 509%).

➔ **LtV um 330 Basispunkte auf 44,5% gesenkt**

Insbesondere aufgrund gestiegener Marktwerte unserer Immobilien im Commercial Portfolios (bereinigt um An- und Verkäufe +3,4%) und unserer optimierten Finanzierungsstruktur haben wir den LtV bereinigt um Warehousing um 330 Basispunkte auf 44,5% gesenkt (2019: 47,8%). Der adjusted LtV beträgt 39,2 % und ist somit um 260 Basispunkte geringer als im Vorjahr (2019: 41,8%).

➔ **Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

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

### LOAN TO VALUE (LTV)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
<b>Vermögenswerte</b>		
Marktwert Immobilien gesamt	2.000.019	1.900.017
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	152.155	130.710
Geschäfts- oder Firmenwert	177.892	177.892
Dienstleistungsverträge	37.604	40.795
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	145.434	130.529
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>2.513.104</b>	<b>2.379.943</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.114.476	967.374
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	33.431	178.856
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	16.187	16.582
Unternehmensanleihen	326.494	324.896
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 371.404	- 351.236
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>1.119.184</b>	<b>1.136.472</b>
<b>LTV**</b>	<b>44,5%</b>	<b>47,8%</b>
<b>Adjusted LTV**</b>	<b>39,2%</b>	<b>41,8%</b>

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

\*\* bereinigt um Warehousing

Im Wesentlichen sind folgende Covenants vereinbart:

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

### ➔ Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Informationen wie Laufzeiten, Fair Value von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten sind im Anhang ab Seite 184 zu finden.

### ➔ Komfortable Liquiditätslage

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

Die DIC Asset AG war 2020 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2020 betrug die freie Liquidität 310,4 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 80,2 Mio. Euro zur Verfügung.

### ➔ Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Finanzierungen geprägt

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen geprägt durch den starken Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Erlöse aus Verkäufen, Ankäufen, Darlehenstilgungen bzw. -aufnahmen im Rahmen von An- und Verkäufen sowie der Einzahlung aufgrund der Kapitalerhöhung im Januar. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit hat den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Mittelzufluss von 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 50,4 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist insbesondere aufgrund der weiterhin sehr positiven Entwicklung der Erlöse im Institutional Business gestiegen und spiegelt die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft wieder. Gleichzeitig konnten die Finanzierungskosten weiter optimiert werden. Einhergehend mit den gestiegenen Geschäftsergebnissen der vergangenen Jahren sind auch die Steuerzahlungen gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist um 2,6 Mio. Euro auf 67,4 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 64,8 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit bildet unsere bestehende Wachstumsstrategie ab. Den Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien zur Portfoliobereinigung in Höhe von 116,3 Mio. Euro (Vorjahr: 176,0 Mio. Euro) stehen Auszahlungen für den Erwerb neuer Objekte von -168,9 Mio. Euro (Vorjahr: -254,7 Mio. Euro) sowie Investitionen in unsere Bestandsimmobilien in Höhe von -17,7 Mio. Euro (Vorjahr: -49,0 Mio. Euro) gegenüber. Das Vorjahr war zusätzlich durch die für den Erwerb der GEG geflossenen Barmittel in Höhe von -222,2 Mio. Euro und die Mittelzuflüsse im Rahmen des Verkaufs unserer Aktien an der TLG Immobilien AG sowie der erhaltenen Dividende in Höhe von 326,7 Mio. Euro geprägt. Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -73,5 Mio. Euro aus (2019: -15,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2020 durch die Kapitalerhöhung im Januar des Geschäftsjahres und dem hierdurch erfolgten Zufluss von Mitteln in Höhe von netto 107,0 Mio. Euro geprägt. Den Einzahlungen aus Darlehen (188,1 Mio. Euro; Vorjahr: 224,1 Mio. Euro) standen Rückzahlungen in Höhe von -230,1 Mio. Euro (Vorjahr: -206,9 Mio. Euro) entgegen. Für die Bedienung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 36,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgezahlt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten mit 26,3 Mio. Euro positiv (Vorjahr: +0,8 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 20,2 Mio. Euro auf 371,4 Mio. Euro.

### CASHFLOW

in Mio. EUR	2020	2019
Konzernergebnis	73,1	80,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67,4	64,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-73,5	-15,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	26,3	0,8
Zahlungswirksame Veränderungen	20,2	50,4
Erwerbsbedingter Zugang	0,0	13,9
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	371,4	351,2

## VERMÖGENSLAGE

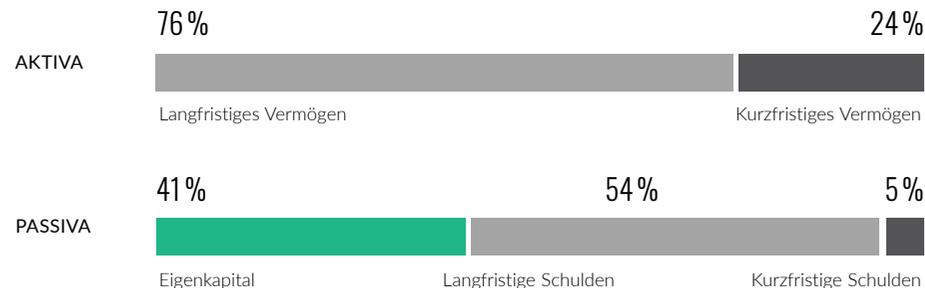
- Immobilienvermögen aufgrund von An- und Verkäufen mit 1.600,0 Mio. Euro stabil
- EPRA-NAV auf 1.409,9 Mio. Euro erhöht (+13%)
- Adjusted NAV erreicht bei 8,4 Mio. höherer Aktienanzahl 22,04 Euro je Aktie
- Kapitalerhöhung im Januar mit Bruttoemissionserlös von 109,7 Mio. Euro stärkt Eigenkapital
- Hohe Akzeptanz der Aktiendividende zeigt Anlegervertrauen (>40%)
- Bilanzielles Eigenkapital um 139,6 Mio. Euro gestiegen (+14%)
- EK-Quote von 36,5% auf 40,7% signifikant erhöht

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen beeinflusst durch die Kapitalerhöhung im Januar, den Ankauf von weiteren Objekten für das Commercial Portfolio, sowie der Veräußerung von Objekten des Commercial Portfolios. Aufgrund des weitgehend ausgeglichenen Saldos der An- und Verkäufe blieb das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio nahezu stabil. Darüber hinaus hat die Eigenkapitalstärkung durch die knapp 10% Kapitalerhöhung Anfang des Geschäftsjahres und die Aktiendividende in der zweiten Jahreshälfte die Vermögenslage positiv beeinflusst. Der EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) erhöhte sich erneut im Vergleich zum Vorjahr um 13% auf 1.409,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.244,2 Mio. Euro). Der um den Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business angepasste Net Asset Value (Adjusted NAV) lag zum Jahresende 2020 bei 1.776,4 Mio. Euro (22,04 Euro je Aktie bei 80.587 Tausend Aktien) (Vorjahr: 1.607,3 Mio. Euro bzw. 22,26 Euro je Aktie bei 72.214 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 einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests waren 2020 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

## BILANZSTRUKTUR



### ➔ Kapitalerhöhung Anfang des Jahres zeigt Vertrauen in robustes Geschäftsmodell

Die im Januar durchgeführte Barkapitalerhöhung wurde aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding Verfahren“, „ABB“) durchgeführt. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Aus der Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft Nettoemissionserlöse in Höhe von rund 107 Mio. Euro zu. Hierdurch haben wir unser Vermögenslage weiter gestärkt und uns gut aufgestellt.

### ➔ Bilanzsumme durch Wachstum erhöht

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2020 mit 2.724,2 Mio. Euro um 66,8 Mio. Euro (3%) höher als zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2020 einen Buchwert von 1.600,0 Mio. Euro gegenüber 1.623,0 Mio. Euro im Vorjahr. Die geringfügige Veränderung um -23,0 Mio. Euro (-1%) geht im Wesentlichen auf die Abschreibungen des Geschäftsjahres zurück. Die Zugänge durch Ankäufe und unsere Verkäufe glichen sich nahezu aus.

Aufgrund des Erwerbs der GEG-Gruppe Mitte 2019 weist die Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 unverändert zum Vorjahr einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 177,9 Mio. Euro aus.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich aufgrund von transaktionsbedingten Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen, insbesondere im DIC Office Balance I sowie dem Abgang unserer MSREF-Joint Ventures, von 71,2 Mio. Euro auf 66,7 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkten sich die positiven Ergebnisbeiträge aus unseren Fonds sowie weiterer Investitionen in unser Institutional Business aus. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 1.625 Mio. Euro für das Segment Institutional Business vorgenommen. Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen sind zinsbedingt um 7,3 Mio. Euro auf 126,8 Mio. Euro gestiegen. Ebenso sind die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 7,6 Mio. Euro auf 18,6 Mio. Euro, insbesondere aufgrund von Ende des Jahres erwirtschafteten transaktionsbezogenen Immobilienmanagementträgen, gestiegen. Die Beteiligungen sind mit 53,3 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahrs (31. Dezember 2019: 53,6 Mio. Euro). Insgesamt hat sich das langfristige Vermögen im Vergleich zum Vorjahr um 1% oder 21,8 Mio. Euro auf 2.083,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 2.105,6 Mio. Euro) verringert.

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 88,5 Mio. Euro bzw. 16% auf 640,4 Mio. Euro erhöht. Dies liegt an der Erhöhung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 25,9 Mio. Euro, dem Anstieg der flüssigen Mittel um 20,2 Mio. Euro sowie den gestiegenen Forderungspositionen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Ende des Jahres erwirtschafteten transaktionsbezogenen Immobilienmanagementträge, die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (+16,1 Mio. Euro), Forderungen nahestehende Unternehmen (+7,6 Mio. Euro) und sonstigen Forderungen (+13,1 Mio. Euro) ausgewiesen werden. Der Anstieg der flüssigen Mittel ist im Wesentlichen begründet durch die Einzahlung aus der Kapitalerhöhung von netto 107,0 Mio. Euro sowie dem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 67,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich der negative Saldo aus Investitionen in das Immobilienvermögen und Nettoerlösen aus Verkäufen in Höhe von -70,3 Mio. Euro, die Nettorückführung von Darlehen in Höhe von -41,9 Mio. Euro sowie die Auszahlung der Bardividende von -36,0 Mio. Euro aus. Unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte weisen wir zum Bilanzstichtag Immobilien und Anteile an Investmentprodukten im Segment Institutional Business aus, die 2021 voraussichtlich abgehen werden.

### ➔ Eigenkapital durch Kapitalerhöhung und gutes Konzernergebnis gesteigert

Das Eigenkapital ist aufgrund der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen mit einem Nettozufluss von 107,0 Mio. Euro und dem guten Konzernjahresüberschusses in Höhe von 73,1 Mio. Euro von 968,8 Mio. Euro um 139,6 Mio. Euro auf 1.108,4 Mio. Euro gestie-

gen (+14%). Die in 2020 ausgeschüttete Dividende betrug 52,2 Mio. Euro, wovon 36,0 Mio. Euro an die Aktionäre ausgezahlt wurden. Im Rahmen der Kapitalerhöhung im Januar und der freiwilligen Sachdividende wurde das gezeichnete Kapital insgesamt um 8,4 Mio. Euro und die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten um 114,9 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich hierdurch erneut im Vergleich zum Vorjahr (36,5%) um 4,2 Prozentpunkte auf 40,7%. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierte sich insbesondere aufgrund der gestiegenen Immobilienwerte und der Kapitalerhöhungen um 3,2 Prozentpunkte von 47,8% auf 44,5%.

### ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	2.724,2	2.657,4
Langfristiges Vermögen	2.083,8	2.105,6
Kurzfristiges Vermögen	640,4	551,9
Eigenkapital	1.108,4	968,8
Langfristige Finanzschulden	1.441,0	1.292,3
Kurzfristige Finanzschulden	33,4	219,9
Sonstige Verbindlichkeiten	141,4	176,5
Summe Schulden	1.615,8	1.688,7
Bilanzielles Eigenkapital	40,7%	36,5%
Loan-to-value*	44,5%	47,8%
Adjusted Loan-to-value*	39,2%	41,8%
EPRA-NAV	1.409,9	1.244,2
Adjusted NAV	1.776,4	1.607,2

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

➔ **Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business**

Die Kennzahl EPRA-NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2020 1.409,9 Mio. Euro. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert im EPRA-NAV reflektiert. Aus diesem Grund wird der EPRA-NAV um diesen Wertbeitrag ergänzt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.776,5 Mio. Euro (2019: 1.607,2 Mio. Euro).

Aufgrund der Kapitalerhöhungen in 2020 hat sich die Anzahl der Aktien um 8.373.253 Aktien auf 80.587.028 Aktien erhöht. Je Aktie betrug der EPRA-NAV 17,49 Euro, nach 17,23 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31.12.2020 auf 22,04 Euro (2019: 22,26 Euro).

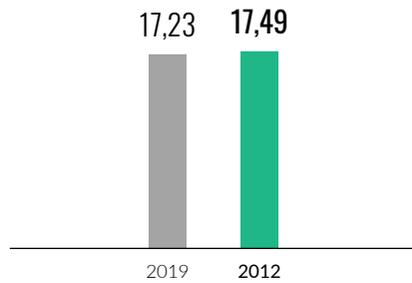
**EPRA-NET ASSET VALUE**

in Mio. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der Immobilien	1.600,0	1.623,0
Wertdifferenz zum Zeitwert	306,0	277,0
Marktwert Bestandsportfolio	1.906,1	1.900,0
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	94,0	100,2
Marktwert der Immobilien	2.000,0	2.000,2
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	66,7	71,2
Wertdifferenz zum Zeitwert	0,0	5,9
Marktwerte Beteiligungen	66,7	77,1
+ / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	719,5	592,6
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	- 83,8	- 60,3
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 1.474,4	- 1.512,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	0,0	- 35,0
Minderheitenanteile	- 14,8	- 12,2
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	196,7	193,9
<b>EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)</b>	<b>1.409,9</b>	<b>1.244,2</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	80.587	72.214
EPRA-NAV pro Aktie in Euro**	17,49	17,23
EPRA-NNNAV pro Aktie in Euro**	16,97	16,70

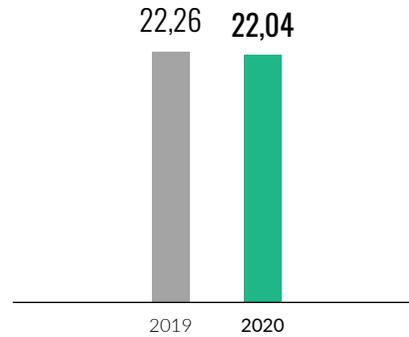
\* Anpassung um latente Steuern (TEUR +5.009 Vj; TEUR +7.880), Finanzinstrumente (TEUR +5.129; Vj: TEUR -3.045 und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -93.965; Vj: TEUR -65.123)

\*\* basierend auf 80.587.028 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

### EPRA-NAV in Euro/Aktie



### ADJUSTED NAV in Euro/Aktie

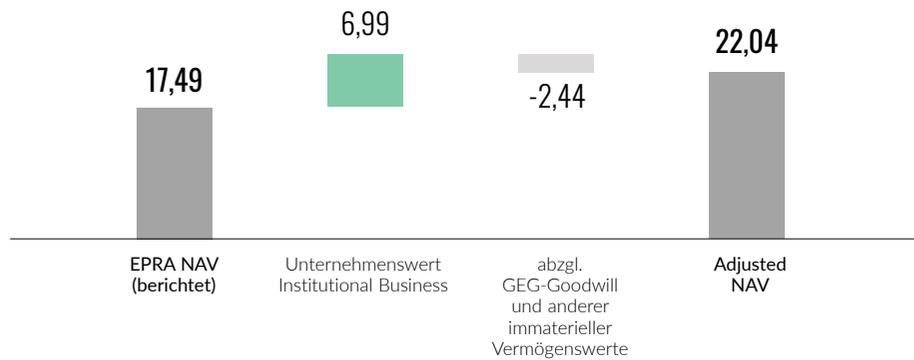


## WEITERE ANGABEN

### Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2020 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, bilanzielle Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten.

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



# NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN



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

- ▣ motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- ▣ finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug
- ▣ Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform
- ▣ langjährige Mieter- und Investorenbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- ▣ vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Geschäftspartnern
- ▣ vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- ▣ Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit allen relevanten Stakeholdern
- ▣ zunehmende Digitalisierung von administrativen und operativen Prozessen, die zu einer Vereinfachung von Arbeitsläufen und einer Effizienzsteigerung führen

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 Außen-darstellung prominent platziert.

## MITARBEITER

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

Mit mittlerweile acht Büros sind wir deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Der Unternehmenssitz der DIC Asset AG ist Frankfurt am Main, von hier aus werden zentrale Management- und Administrationaufgaben wahrgenommen.

### Personalentwicklung

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

Personalentwicklung und -förderung sind wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, beispielsweise Schulungen und/oder Einzelcoachings. In Einzelfällen wurde auch die Übernahme der Studiengebühren für ein berufsbegleitendes Studium durch die DIC Asset AG vereinbart.

### Arbeitgebermarke

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

Im Rahmen von Karrieremessen geben unsere Kolleginnen und Kollegen interessierten Studentinnen und Studenten in einem persönlichen Gespräch einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder unserer Unternehmensgruppe. Das jährlich stattfindende IZ-Karriereforum der Immobilien-Zeitung konnte aufgrund der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden.

Die DIC Asset AG hat infolge der zunehmenden Digitalisierung wertvolle Erkenntnisse für die zukünftige Personalarbeit und das Recruiting gewonnen. Auch in der Zukunft wird die Möglichkeit digitaler Bewerbungsgespräche bestehen, insbesondere auch in den Regionalbüros.

Darüber hinaus haben wir im Juni 2020 unsere neue Karriere-Website unter [www.dic-asset.de/karriere/](http://www.dic-asset.de/karriere/) gelauncht. Hier können sich Interessierte sowie Bewerberinnen und Bewerber umfassend über die Leistungsfelder der DIC Asset-Gruppe informieren und bekommen einen ersten Überblick über die gebotenen Benefits.

### Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

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

für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf IHK-Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir aktuell vier Studenten bei Studienabschlüssen. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen.

Als dualer Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) übernimmt die DIC Asset AG Verantwortung bei der Nachwuchsqualifikation. Dazu zählt unter anderem die Vereinbarung von Lernzielen und regelmäßigen Feedbackgesprächen, die Möglichkeit des Erwerbs fachlicher, sozialer und methodischer Kompetenzen und die Planung zeitlicher Freiräume zur Vorbereitung auf Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Praxisarbeiten sowie der Bachelor-Arbeit.

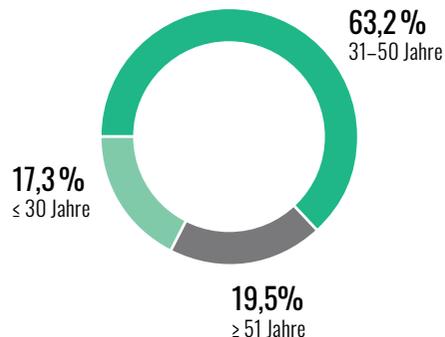
Die DIC Asset AG unterstützt bereits seit mehreren Jahren das Berufsorientierungsprojekt Girls' Day für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen des Projekts lernen Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und haben die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. Der Girls' Day unterstützt die Bundesinitiative „Klischeefrei – Nationale Kooperationen zur Berufs- und Studienwahl“. Ziel der Initiative ist es, eine Berufs- und Studienwahl entlang der eigenen Interessen und frei von Geschlechterklischees bundesweit zu fördern.

### Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2020 wurden in Summe 26,4 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 3,2 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 12%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 2,9 Mio. Euro.

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

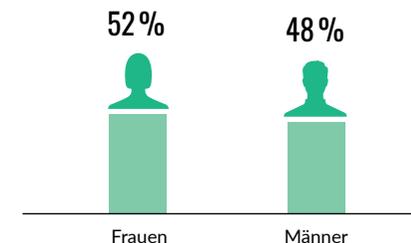
### ALTERSSTRUKTUR



Die Anzahl der Mitarbeiter stieg durch das laufende Wachstum des Asset- und Propertymanagements auf 272 Personen an (31. Dezember 2019: 247). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 41, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 166 und im Bereich Administration bei 65.

### VERHÄLTNIS

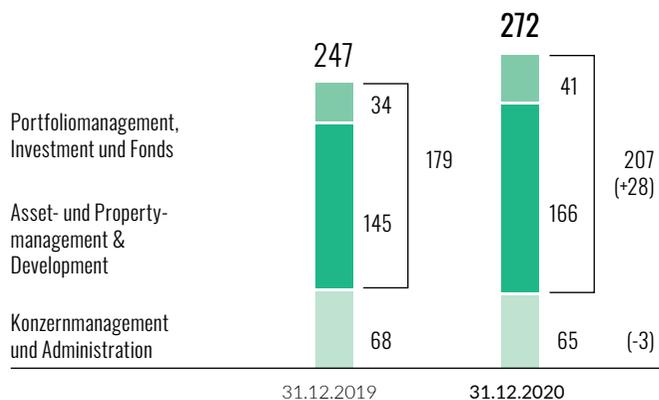
#### WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



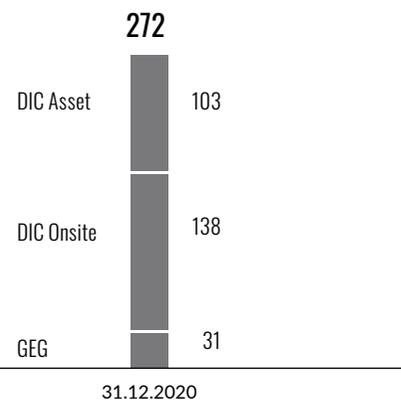
### Diversität

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften fördert die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2020 waren 52% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Zum Jahresende 2020 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus 13 Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, 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.

### ANZAHL MITARBEITER NACH BEREICH



### ANZAHL MITARBEITER NACH GESELLSCHAFT



## ESG („ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE“)

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen ist sich die DIC Asset AG ihrer Verantwortung für die globale nachhaltige Entwicklung bewusst und leistet einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, beachtet die Unternehmensführung neben ökonomischen auch ESG-Aspekte („Environmental, Social, Governance“). Im Mittelpunkt steht dabei die Erfassung, Überwachung und mögliche Eindämmung negativer Folgen der Geschäftstätigkeit unter diesen Gesichtspunkten. Dabei kommt der aktiven Kommunikation mit Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, Anlegern und Nutzern zentrale Bedeutung zu. Denn erst die Pflege von dauerhaften Stakeholder-Beziehungen, die von Integrität und Gegenseitigkeit geprägt sind, ermöglicht den Umgang mit neuen Herausforderungen und Chancen wirksam zu priorisieren.

### **Position Head of Sustainability geschaffen, interner Austausch intensiviert**

Die regulatorischen Vorgaben zur Erreichung der Pariser Klimaziele und die zunehmende Lenkung von Investitionen in nachhaltige Finanzprodukte sind zugleich Herausforderung und Chance für die Immobilienbranche. In jedem unserer Geschäftsbereiche hat deshalb Nachhaltigkeit in den letzten Jahren sukzessive an Bedeutung gewonnen.

Um Potenziale für Qualitätsverbesserungen und neue Geschäftsmodelle perspektivisch noch besser identifizieren zu können, wurde im Jahr 2020 ein regelmäßiger abteilungsspezifischer Austausch zu technischen und wirtschaftlichen ESG-Fragestellungen in geschäftsbereichsübergreifenden Expertenrunden institutionalisiert. Da sich die strategischen Themen ESG und Digitalisierung stark überlappen, wird die ESG-Expertenrunde regelmäßig um Kollegen aus dem IT-Bereich ergänzt. Die konzernweite Intensivierung der ESG-Aktivitäten und die Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften ist unser Bestreben und steht klar im Fokus. Entsprechend wurde zu Beginn des Jahres 2021 die neu geschaffene Position Head of Sustainability besetzt.





Unser jeweils aktuellster Bericht ist auf der Unternehmenswebsite abrufbar unter <https://www.dic-asset.de/nachhaltigkeitsbericht/>

**Achter (digitaler) Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht**

Parallel zur fortschreitenden Digitalisierung in unserem Unternehmen haben wir im Jahr 2020 erstmals einen digitalen Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei orientieren wir uns weiterhin an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen. Den drei ESG-Dimensionen folgend berichtet die DIC Asset AG in ihren Nachhaltigkeitsberichten über die ökologischen, sozialen und Governance-Aspekte ihres unternehmerischen Handelns. Seit 2009 berichtet die DIC Asset AG kontinuierlich über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Seit März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen jährlichen Berichts, um der stetig wachsenden Bedeutung der ESG-Themen in unserem Unternehmen den entsprechenden Rahmen zu geben.

**Aktuelle Highlights:**

- Start des Projekts „Smart Metering“ zur digitalen Erfassung und elektronischen Übertragung von Verbrauchsdaten: In einem ersten Schritt werden aktuell die Allge-  
meinstromzähler modernisiert; der Wechsel der Erd-  
gas-, Fernwärme- und Wasserversorgungszähler ist in  
Vorbereitung. Dies erlaubt perspektivisch eine weitere  
Optimierung der Verbräuche.
- Seit 2018 stellen wir den gesamten Eigenbestand auf  
grünen Strom um und kommen unserem Ziel immer nä-  
her – mit positiven Effekten für die Verfügbarkeit und  
Standardisierung von Verbrauchsdaten.
- Im Jahr 2020 haben wir erstmals über die ESG-Aktivi-  
täten im Institutional Business berichtet, insbesondere  
über den geplanten Ausbau der Reporting-Standards  
auf Objekt- und Vehikel-Ebene.



## DIGITALISIERUNG

Die DIC Asset AG hat die Digitalisierung in den letzten Jahren als ein strategisches Fokusthema im Unternehmen etabliert. Abteilungsübergreifende Digitalisierungsthemen werden durch den Head of Digital Development auf Konzernebene gesteuert, der direkt an den Vorstand berichtet.

Schwerpunkt der letzten Jahre war die weitere Optimierung zur Automatisierung von Prozessen und Schnittstellen im Unternehmen. Grundsätzlich besteht im gesamten Unternehmen das Ziel, immobilienwirtschaftliche Wertschöpfung mit digitalen Workflows weiter zu steigern. Hierfür spielt auch die Vernetzung der Geschäftsfelder eine wichtige Rolle, weshalb Teams aus unterschiedlichen Abteilungen verstärkt themenbezogen zusammenarbeiten. Hierfür kommen auch zunehmend digitale Kommunikations- und Kooperations-Tools zum Einsatz.

Die schnelle Abstimmung zwischen vielen Beteiligten und beschleunigte Verteilung von relevantem Wissen und Entscheidungen – kurzum, eine agile Organisation – bildet sich in der systematischen Digitalisierung ab.

Sonja Wärtges

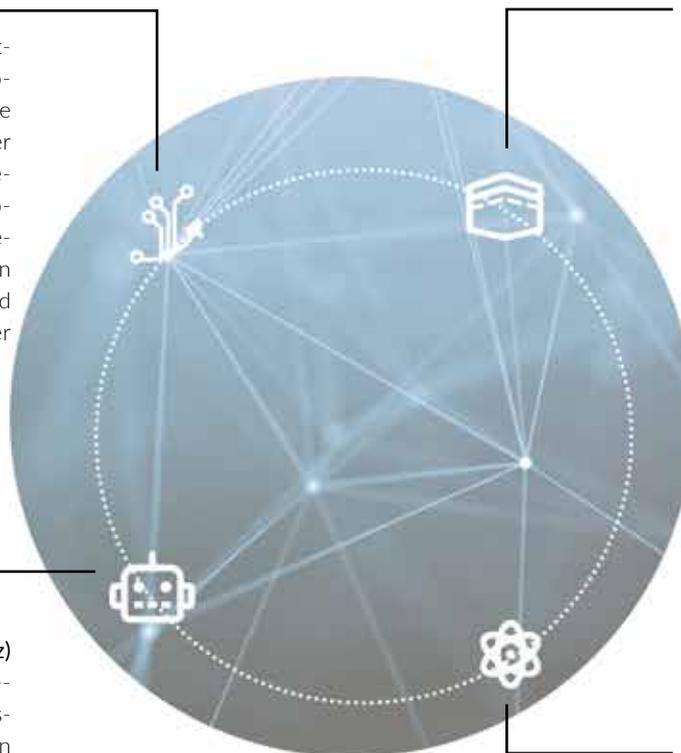
## ECKPUNKTE DER DIGITALISIERUNGSSTRATEGIE

### Digitales Wachstum („DIC X“)

Wir wollen unser Geschäftsmodell weiterentwickeln und neue digitale Services und Produkte anbieten, darunter Mehrwertdienste für Investoren im Institutional Business oder bei der Nutzung von Big Data zur Optimierung von Energieverbräuchen und Emissionen, das uns für neue Investorengruppen relevanter macht. Diese Projekte werden in den nächsten Monaten schrittweise getestet und nach erfolgreicher Prototypenphase weiter ausgerollt.

### Automatisierung & KI (Künstliche Intelligenz)

Neue Technologien ermöglichen Wettbewerbsvorteile: So können Anwender insbesondere bei regelmäßig anfallenden Aufgaben unterstützt werden. In einem Versuchsprojekt mit einem unserer Facility Management-Partner setzen wir künftig ein automatisiertes Computerprogramm (Bot) ein, das zur Effizienzsteigerung und Skalierbarkeit im Technischen Property Management beiträgt.



### DIC Data Hub

Die Immobilienwirtschaft greift auf eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen zurück und baut auf gute Datenqualität sowie -verfügbarkeit. Unser Ziel ist es, die bestehenden Datenbestände im Unternehmen noch besser zu strukturieren und miteinander zu verknüpfen. Hierfür werden Data Manager rekrutiert und Integration Layer implementiert sowie das ERP-System der DIC Asset AG konsequent weiterentwickeln.

### Digitale Kernprozesse

Wir prüfen laufend die Optimierung und stärkere digitale Verzahnung unserer Kernprozesse. Damit sichern wir unsere Schnelligkeit in der Umsetzung unserer Ziele. Dazu testen wir regelmäßig neue digitale Lösungen und implementieren diese nach erfolgreicher Pilotphase.

## NACHTRAGSBERICHT

Zu Beginn des Jahres 2021 fand der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2020 erworbenen Anteile am Logistikimmobilienspezialisten RLI Investors GmbH mit einem Volumen der Assets under Management von über 700 Mio. Euro sowie einer Minderheitsbeteiligung von 25% an der Realogis Holding GmbH statt.

Im Januar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2020 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 231 Mio. Euro statt.

Ende Januar 2021 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer in 2019 angekauften Immobilie für das Segment Commercial Portfolio in einem Volumen von rund 85 Mio. Euro.

Anfang Januar 2021 wurde der Ankauf einer Immobilie aus der Asset Klasse Logistik beurkundet. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im ersten Halbjahr stattfinden. Die Immobilie ist für ein neues Investment-Vehikel mit dem Schwerpunkt Logistik vorgesehen.



# PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## // RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

## // PROGNOSEBERICHT

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIC ASSET AG

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

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

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

Das Risikomanagementsystem erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik der DIC Asset AG umfasst aktuell fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Compliance-Risiken, (3) operative Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) finanzielle 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.

## Struktur des Risikomanagementsystems

### > Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC Asset AG 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. 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 Asset AG stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und sowohl Kollektionsmethoden (Checklisten) als auch Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Ri-

koidentifikation verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

### > Risikobewertung und -kommunikation

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

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

### > Chancenmanagement

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

### > Risikosteuerung

Die Risikoidentifikation- 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. Generalunternehmer-Vergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

Die Einzelrisiken können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder reduziert werden. Mögliche Gegenmaßnahmen werden regelmäßig mit dem Vorstand diskutiert und überwacht. 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 ge-

eignete Aktivitäten zur Risikobegrenzung zu entwickeln und durchzuführen. Grundsätzlich stehen die Alternativen vermeiden, reduzieren, übertragen und akzeptieren zur Verfügung.

Schwerwiegende oder gar den Fortbestand der DIC Asset AG gefährdende Risiken werden unverzüglich dem Vorstand vorgelegt.

### > Risikokommunikation und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit dem Management des Unternehmens möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Ihre zentrale Aufgabe ist somit die Transparenz der Risikolage, der operativen Geschäfte als auch des Gesamtunternehmens sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der DIC Asset AG. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

### > Risikomanagementdokumentation

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

## INTERNES KONTROLLSYSTEM

### Allgemein

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte 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.

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

### IT-Einsatz

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

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

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

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

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 Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC Asset AG und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). In 2020 wurde ein digitales Rechnungsworkflowsystem eingeführt, das den Freigabe- und Verbuchungsprozess der Eingangsrechnungen konzernweit prozessual 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 durch 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 Asset AG als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten Konzern angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Konzernabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises sowie den Inhalt der durch die einzelnen Gesellschaften zu erstellenden Berichte. Ebenso sind interne Regelungen, beispielsweise für die Konzernverrechnungspraxis, getroffen.

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

## Einschränkende Hinweise

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

## EINZELRISIKEN UND CHANCEN

### Strategische Risiken

- Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Pandemierisiko
- Negative Entwicklung der Immobilienbranche
- Organisationsrisiko

### Compliance-Risiken

- Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen
- Rechtliche Risiken

### Operative Risiken

- Mietausfallrisiko
- Vermietungsrisiko
- Ausfallrisiko von Immobilienmanagementern
- Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung
- Transaktionsrisiko
- Standort- und Objektrisiken
- Technologische Risiken (unter anderem IT)
- Personalrisiken

### Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

- Regulatorische Risiken
- Klima- und Umweltrisiken

### Finanzielle Risiken

- Finanzierungsrisiko
- Bewertungsrisiko

### Strategische Risiken

#### > Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Pandemierisiko

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 bestimmt seit dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Der Ausbruch der Pandemie und in der Folge der erste Lockdown führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8%. Im Sommer setzte eine Erholung der Wirtschaft ein, die allerdings zum Jahresende 2020 durch die zweite Corona-Welle und dem durch die Regierung erneut verordneten Lockdown gebremst wurde. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0% niedriger als im Jahr 2019 aus. Damit endete eine seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 andauernde zehnjährige Wachstumsphase abrupt. Die volkswirtschaftliche Produktion wurde sowohl im Dienstleistungssektor als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt: Die deutsche Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Auch der Dienstleistungsbereich zeigte einen deutlichen konjunkturellen Einbruch. Wirtschaftsbereiche wie Handel, Verkehr und Gastgewerbe fielen preisbereinigt um 6,3% niedriger aus als 2019. Im Gegenzug verzeichnete der Onlinehandel einen deutlichen Zuwachs, zulasten des

stationären Handels. Von den Einschränkungen des Lockdowns im Frühjahr hart getroffen, erlebten Beherbergung und Gastronomie einen erheblichen Umsatz- und Ergebnisrückgang im Gastgewerbe. Dem gegenüber konnte sich das Baugewerbe behaupten: Hier nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich sogar um 1,4% zu. Corona-bedingt kam es am Arbeitsmarkt nach einem über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit erstmals zu einem Rückgang.

Im Jahresdurchschnitt 2020 wurde die Wirtschaftsleistung von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,1% weniger als im Jahr 2019. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen die Wirtschaftsforscher für die Bundesrepublik Deutschland mit einer Trendumkehr. Trotz des erneuten Lockdowns zu Jahresbeginn dürfte die zunehmende Impfung der Bevölkerung auch dazu führen, dass ab Mitte 2021 voraussichtlich wieder mit einem Konjunkturwachstum zu rechnen ist. Allen voran dürfte der private Konsum die Binnenkonjunktur antreiben, wovon unter anderem die Bereiche Handel und Gastronomie wieder profitieren dürften. Zugleich wird unter Ökonomen erwartet, dass spätestens im Sommer 2022 eine Normalisierung des Wirtschaftslebens eintritt und ein Vorkrisenniveau erreicht werden kann. Ersten Schätzungen nach wird für das Geschäftsjahr 2021 mit einem BIP Wachstum von derzeit rund 3,0% bis 4,0% gerechnet.

Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Um-

satzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen.

Unser Geschäftsmodell und unsere Investments in den einzelnen Geschäftssegmenten verfügen über eine hohe Diversifikation. 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 Investmentangebot haben wir durch den Erwerb der GEG 2019 und dem weiteren strategischen Zukauf von RLI Investors Ende 2020 mit Übergang im Januar 2021 verbreitert. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von über 10 Mrd. Euro Assets under Management erzielen wir diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die finanziellen negativen Auswirkungen 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. Demgegen-

über 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 der Corona-Krise ein attraktiver Investmentmarkt. In Kombination mit anhaltend niedrigen Finanzierungskonditionen und mangelnden Anlagealternativen sind Immobilien mit attraktiver Rendite in den Top-7- wie auch in B- und C-Standorten von hohem Interesse. An den Top-7-Standorten reicht das Spektrum der Bruttoanfangsrenditen bei Top-Objekten zum Ende des Jahres 2020 von 2,7% in München über 2,8% in Berlin, 3,0% in Frankfurt und Hamburg, 3,1% in Stuttgart, 3,2% in Düsseldorf bis zu 3,3% in Köln. Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 rund 59,2 Mrd. Euro. Innerhalb der letzten Dekade wurde damit zum sechsten Mal infolge die Schwelle von 50 Mrd. Euro deutlich überschritten. Insbesondere das vierte Quartal trug zu diesem Gesamtjahresergebnis mit 18,2 Mrd. Euro bzw. 31% bei und übertraf damit sogar leicht den Jahresauftakt von 17,7 Milliarden Euro. Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Corona-Krise weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Milliarden Euro bzw. 52% des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Nach dem ersten Lockdown ist

der Investmentmarkt somit in der zweiten Jahreshälfte auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte insbesondere im letzten Jahresquartal durch mehr großvolumige Transaktionen deutlich an Dynamik hinzugewinnen. Das belegt zugleich die Resilienz des deutschen Investmentmarkts und die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure. Der Anteil ausländischer Investoren nahm im Jahresverlauf wieder zu und war zum Jahresende mit einem Anteil von 43% am gewerblichen Transaktionsvolumen in 2020 beteiligt. Die Preisentwicklung blieb dabei stabil bzw. erhöhte sich im Core-Segment.

Ein verstärktes Investoreninteresse war trotz der Corona-bedingten Lage im Geschäftsjahr 2020 und dem anhaltenden Liquiditätsdruck und der Renditekompression in den Top-7-Standorten auch in Bürolagen in deutschen B- und C-Städten zu erkennen. Neue Projekte werden in der Regel nicht spekulativ sondern mit hohen Vorvermietungsquoten angestoßen und Bestandsobjekte mit niedrigen Leerstandsquoten versprechen ein krisenresistentes Investment. Ankaufprozesse wurden trotz der Einschränkungen des öffentlichen Lebens weiter geführt und zum Abschluss gebracht. Die hohe Nachfrage außerhalb der großen Bürozentren hat sich in einem hohen Transaktionsvolumen wiedergespiegelt. In 2020 haben fast 17% aller Bürotransaktionen in B- und C-Städten stattgefunden, was einer Steigerung um drei Prozentpunkte gegenüber 2019 entspricht. Insbesondere Immobilien mit Core-Profil und einem starken Anteil an öffentlichen Mietern erfuhren eine rege Nachfrage unter Investoren.

Die Covid-19-Pandemie führte unweigerlich auch zu Auswirkungen auf dem Büovermietungsmarkt. Geplante Expansionen wurden zunächst zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Nach Angaben von Colliers International Deutschland

wurde in den sieben größten Büromärkten Deutschlands im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von 2.555.100 qm erzielt. Das ist ein Rückgang von knapp 35% im Vergleich zum außerordentlich starken Jahr 2019. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 25% unterschritten. Laut den Experten ist die gewichtete Leerstandsrate in den Top-7-Standorten zum Jahresende leicht auf 3,5% gestiegen, sie liegt damit aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Niveau beschreibt somit einen tendenziell vermieterefreundlichen Markt in einer Situation mit einer Nachfrage auf Normalniveau. Auch in Relation zur Leerstandsquote von 2,9% im Schlussquartal 2019 ist der Anstieg nur moderat. Auch hier zeigt sich insgesamt die Widerstandsfähigkeit der deutschen Volkswirtschaft. Die Entwicklung der Spitzenmieten in den Top-7-Standorten ist in 2020 mehrheitlich seitwärts verlaufen. Per Ende 2020 stehen etwas über 3 Mio. qm Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Untermietflächen und Incentives gewinnen an Bedeutung, spielen aber weiterhin keine dominante Rolle auf den Büromärkten.

Bei Projektentwicklungen kam es vereinzelt im Jahresverlauf zu Verzögerungen, weshalb Colliers International für 2021 mit einem höheren Fertigstellungsvolumen rechnet. Im Jahr 2020 sind trotz der Covid-19-Pandemie knapp 1,7 Mio. qm neue Büroflächen auf den Markt gekommen, ein Großteil davon bereits vorvermietet.

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 auszugleichen. Zwar sind auch die Mietrenditen in den A-Lagen der B-Städte weiter gesunken, liegen aktuell aber immer noch deutlich über den Mietrenditen von A-Lagen in A-Städten, sodass sich hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden lassen.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und einer erwarteten Erholung spätestens ab Jahresmitte 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 gestoppt werden. Für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleibt das Umfeld dagegen herausfordernd. Insbesondere anhaltende Reisebeschränkungen und Lockdown-Maßnahmen setzen Unternehmen aus diesen Bereichen deutlich zu. Dies könnte den Negativtrend für die betroffenen Immobilien fortsetzen und Alternativnutzungen beziehungsweise hybride Immobilien verstärken. Investoren werden erwartungsgemäß in 2021 weiterhin eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen und auch innerhalb der Asset-Klassen bezüglich ihrer Risikoeinschätzung bei einer Investition vornehmen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2021 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien vor dem Hintergrund eines länger anhaltenden niedrigen Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf Käuferseite sehen wir aufgrund unserer wachsenden Im-

mobilienplattform, des größer werdenden Investorennetzwerks sowie einem breiteren Investmentspektrum durch unsere zunehmend stärkeren Investments auch im Bereich Logistik weiterhin adäquate Chancen.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran auf den Bürovermietungsmärkten gehen wir für 2021 davon aus, dass der Vermietungsmarkt sich erholt. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Aufgrund der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage, vor allem im großflächigen Segment, dürfte sich die schnelle Aufwärtsbewegung der Mieten der letzten Jahre allerdings verlangsamen. Die Nachfrage auf den Märkten wird durch den weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt. Mit der Aussicht auf eine Impfung großer Teile der Bevölkerung gegen Covid-19, gefolgt von einer kontinuierlichen positiven Erholung der Konjunktur ist mit einer zunehmenden Normalisierung der Vermietungsaktivitäten auf den Büromärkten zu rechnen.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit aus einer negativen Entwicklung der Immobilienbranche als mittel und die finanziellen negativen Auswirkungen als mittel ein.

## > Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt -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 sowie der Abhängigkeit von oder 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 die Eintrittswahrscheinlichkeit des Organisationsrisikos und die finanziellen negativen Auswirkungen als gering ein.

### Compliance-Risiken

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

Die DIC Asset AG 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 Asset AG haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch die Schädigung der Reputation im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden.

DIC Asset AG verpflichtet alle Mitarbeiter im Konzern zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln in ihrer konzernweit geltenden Compliance-Richtlinie. Es ist ein Compliance-Beauftragter bestellt sowie ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen installiert. Die Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Die Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken: Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.
- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC Asset AG informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung.
- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote: Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.
- Geldwäsche: Die DIC Asset AG duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- Verbotene Absprachen: Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße: Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über ein Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- Konsequenzen: Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/Strafantrag zu stellen.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im Geschäftsjahr 2020 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen negativen Auswirkungen als gering ein.

## > Rechtliche Risiken

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

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Eintreibung 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 wurden ausreichend Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit des rechtlichen Risikos und die finanziellen Auswirkungen 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 Akquisitionentscheidungen 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 wurden im Zuge der Corona-Pandemie und den andauernden Unsicherheiten im Jahr 2020 entsprechend um 3,2 Mio. Euro erhöht. Darüber hinaus haben wir mit Mietern Vereinbarungen getroffen, die den Mietern kurzfristig Liquiditätsvorteile und uns langfristig Cashflows sichern. So haben wir in 2020 unsere Bruttomieten um 1,4 Mio. Euro auf Basis getroffener Mietvereinbarungen angepasst.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2020 entfielen rund 39% 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 2021 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 3,6 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,4 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 2021 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 3,6 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,4 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Seit Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 reduzierte sich das Transaktionsgeschehen und etwas zeitversetzt auch die Vermietungsaktivitäten. Wir haben 2020 einen klaren Trend zu in Teilen auch vorzeitigen Anschlussvermietungen im Vergleich zu Neuvermietungen festgestellt. Die jüngste Entwicklung (Lockdown seit November 2020) hat die Dynamik nochmals spürbar gebremst. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Zurückhaltung der Akteure auf dem Vermietungsmarkt bis etwa Mitte 2021 anhalten wird. Mit einem erwarteten Abklingen des Infektionsgeschehens ab dem zweiten Quartal 2021 werden Unternehmen wieder mehr Planungssicherheit zur weiteren Geschäftsentwicklung erlangen und die Vermietungsaktivitäten wieder auf Normalniveau ansteigen.

Die in Zusammenhang mit der Corona-Krise angestoßene Diskussion auf den zukünftigen Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Home Office bzw. Remote Working muss differenziert betrachtet werden. Ein Nachfragerückgang über 10% erscheint momentan unwahrscheinlich, zumal sich an den Top-Bürostandorten das Angebot an freien, marktkonformen Mietflächen auf einem historischen Tiefststand befindet. Zudem sind in jüngster Zeit neue Projektentwicklungen – insbesondere spekulative – weiter zurückgegangen, so dass die bereits vor der Pandemie angespannte Angebotssituation weiterhin erhalten bleiben wird. Größere Unternehmen werden die Erfahrungen aus dem mobilen Arbeiten der Mitarbeiter nutzen, um ihren Flächenbedarf zumindest zu überprüfen. Dabei wird insbesondere untersucht werden, ob sich Remote-Arbeitsplätze zwar nicht dauerhaft in die Privatwohnungen der Mitarbeiter verlagern lassen, wohl aber in der Nähe des Wohnortes flexible Arbeitsplätze angemietet werden können, um für die Mitarbeiter Wegezeiten, aber auch etwaige Infektions-Risiken aus der Nutzung von öffentlichen Ver-

kehrsmitteln zukünftig zu reduzieren. Weiterhin wird die aktuelle Situation die Nachfrage nach kleinteiligen und flexiblen Büronutzungsformen (Zellenbüros) verstärken. Die Einsparung an möglichem Flächenbedarf aufgrund von Desk-Sharing- und Remote-Konzepten wird in Teilen durch großzügiger dimensionierte Arbeitswelten und den zunehmenden Bedarf an Meetingzonen, die auch Hygieneabstände berücksichtigen, kompensiert.

Um Vermietungs- und Mietausfallrisiken weiter zu reduzieren hat die DIC Asset AG hat zum Jahreswechsel ihren regionalen Fußabdruck mit einem achtem Standort in Stuttgart verbreitert. Mit Eröffnung eines weiteren Standorts der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH vertiefen wir die regionale Präsenz an den Top-Immobilienstandorten in Deutschland. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren. Der neue Standort ist ein logischer Schritt, um die Ankäufe im Geschäftsjahr 2020 sowie zukünftige Akquisitionen im Raum Stuttgart mit der gewohnten Qualität innerhalb der DIC-Immobilienplattform zu managen. Aktuell betragen die Assets under Management der neuen Niederlassung rund 200 Mio. Euro im Stuttgarter Raum. Weitere Investments sind in Planung.

Aufgrund unserer Nähe zu den Mietern und dem Markt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit der Vermietungsrisiken in unserem Immobilienportfolio insgesamt als gering und die finanziellen Auswirkungen für gering bis mittelhoch ein. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Mietausfallrisiko schätzen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen der anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens insgesamt als mittel ein. Die finanziellen Auswirkungen stufen wir auf gering bis mittel ein. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen – insbesondere, wenn

sich der Vermietungsmarkt ab dem zweiten Halbjahr 2021 stabilisieren sollte – und den Chancen aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende sowie potenziell neuen Mietern.

### > Ausfallrisiko von Immobilienmanagementern

Die DIC Asset AG 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 können.

Mit Beginn der Pandemie Mitte März 2020 kam das Transaktionsgeschehen im Immobilienmarkt zeitweise nahezu zum Erliegen. Laufende Transaktionen wurden verschoben und teilweise abgesagt. Im zweiten Halbjahr des Geschäfts-

jahres, insbesondere im vierten Quartal, hat das Transaktionsvolumen hingegen wieder stark zugenommen. Aufgrund unserer starken Immobilienplattform konnten auch wir verschobene Transaktionen wieder aufnehmen sowie neue Transaktionen für uns gewinnen und im vierten Quartal des Geschäftsjahrs zu einem erfolgreichen Abschluss bringen, mit dem Ergebnis, dass alle Transaktionsziele für 2020 erreicht und teilweise übertroffen werden konnten.

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. So haben wir im vierten Quartal 2020 mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro den größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte aufgelegt und mit wirtschaftlicher Wirkung Anfang 2021 den Logistik-Spezialisten RLI Investors erworben, der unser Angebot an Investmentprodukten im Bereich Logistik deutlich verbreitern wird.

Mit der Neuauflage des Spezialfonds und den umfangreichen Transaktionen im Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro in 2020 hat die DIC Asset AG mittlerweile 27 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen zwölf Pool-Fonds, sechs Club Deals und neun sog. Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 7,6 Mrd. Euro im Segment Institutional Business. Im Jahr 2021 sollen weitere Investment-Produkte operativ starten und das Wachstum weiter vorange-trieben werden.

Chancen und Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Objekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinnahmefälle 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“).

Personell hat die DIC Asset AG ihre Tochtergesellschaft GEG mit zwei neuen Mitgliedern der Geschäftsführung zu Beginn des Jahres 2021 weiter verstärkt. Fokus ihrer Arbeit als Geschäftsführer wird das Einwerben zusätzlicher Mittel bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren sowie die Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management sein.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2021 erachten wir die Risiken aus dem Segment Institutional Business, insbesondere die Eintrittswahrscheinlichkeit des Ausfallrisikos von Immobilienmanagementserträgen, als gering. Die finanziellen Auswirkungen schätzen wir als gering bis mittel.

### > Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

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

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

Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken v.a. hinsichtlich der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden v.a. 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:**

Das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt, im Bestand des Commercial Portfolios der DIC Asset AG, wurde seit Dezember 2018 vollständig renoviert. Neben der Erneuerung der technischen Anlagen stand der barrierefreie Umbau sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach im Vordergrund. Insgesamt betragen die Investitions-

kosten rund 33 Mio. Euro. Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) haben vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen zudem ihren Mietvertrag mit der DIC Asset bis 2040 verlängert. Der Mieter zog für die Dauer der Umbaumaßnahmen von rund 18 Monaten in ein Ersatzquartier in Darmstadt um. So wurde sichergestellt, dass die Arbeit des Regierungspräsidiums in dieser Zeit nahtlos fortgesetzt werden konnte. Der Bezug der renovierten Büroflächen in Darmstadt erfolgte planmäßig im ersten Quartal 2020. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wurde das fertiggestellte Objekt als Teil eines Startportfolios für einen neuen offenen Immobilienspezialfonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro veräußert. Der Besitz- Nutzen und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2021 erfolgen.

Im letzten Quartal 2020 startete die Planung der Modernisierung der Rheydt-Galerie im Zentrum von Mönchengladbach-Rheydt. Das Objekt befindet sich im Eigenbestand (Commercial Portfolio) der Gesellschaft. Die Rheydt-Galerie hat eine Gesamtmietfläche von rund 10.300 qm. Mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Euro wird das Ende der 50er Jahre errichtete und in den 90er Jahren letztmals modernisierte Geschäftszentrum in den kommenden 18 bis 24 Monaten technisch und optisch modernisiert. Vorgesehen sind zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade. Mit Beginn des Repositionierungsprojekts wurde bereits mit einem Lebensmitteldiscounter als größtem Einzelmietler Anfang Dezember 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 Restrukturierung von GALERIA Karstadt Kaufhof im Rahmen des Schutzschirmverfahrens führte kurzfristig zur notwendigen Repositionierung des aufgegebenen Standorts im Zentrum der Stadt Bremen. So wurden bereits frühzeitig Nachnutzungskonzepte für das zentral gelegene Objekt erarbeitet. Mit dem Bestandsmieter Saturn auf rund 9.000 qm sowie weiteren kleineren Mietern konnten Anschlussverträge geschlossen werden. Zudem wurde mit dem Möbel-Filialisten Opti-Wohnwelt ein neuer Ankermieter für die rund 15.500 qm freigewordene Fläche gefunden. Die Kosten des Mieterausbaus betragen netto rund 3,4 Mio. Euro. Die Planungs- und Bauzeit beträgt ca. 10 Monate.

#### **Institutional Business:**

Im Segment Institutional Business betreut die DIC Asset AG die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2021 geplant. Im Januar 2020 konnte mit einem großem Mieter aus der IT-Branche ein Mietvertrag über rund 5.400 qm für das 22. bis 27. Obergeschoss abgeschlossen werden. Ergänzend dazu wurde im Dezember 2020 ein Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister mit rund 1.000 qm im achten Obergeschoss geschlossen.

Ein weiteres Projekt ("Riverpark") in Frankfurt am Main wird derzeit durch die DIC Asset AG im Rahmen eines Drittmandats betreut. Hier fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr die weitere Planung sowie Vermarktungs- und Vertriebsaktivitäten statt. Zudem wurden mit dem Investor vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie weitere Optionen für die Realisierung erörtert.

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 Mischung aus Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar 2020 im Zuge eines Forward-Asset-Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die 66 Eigentumswohnungen aus dem zweiten Teilprojekt „Pasing II“ wurden bereits 2019 vollständig veräußert. Die Gesamtfertigstellung inklusive Außenanlage ist bis Mitte 2021 geplant.

Auch bei unserem 40%-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat. Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden im Zeitraum Juni 2011 bis November 2014 vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind alle sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Übergabe des letzten Bauabschnitts WINX an den Investor erfolgt im Laufe des ersten Halbjahres 2021.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen für 2021 insgesamt als gering bis 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, den Schuldenabbau voranzutreiben und somit auch finanzielle Risiken zu reduzieren.

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

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Unser Portfoliomanagement-System versetzt uns in die Lage die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken noch effizienter kontinuierlich zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die zuletzt angepassten geplanten Transaktionsziele deutlich übertroffen. Das segmentübergreifende Ankaufovolumen lag bei 1,8 Mrd. Euro, davon 213 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 1.625 Mio. Euro im Institutional Business. Damit wurde das Ziel von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio umgesetzt. Für das Institutional Business wurden die Ziele nicht zuletzt durch großvolumige Ankäufe wie „Deka Office Hub“ und „Lincoln Offices“, die im Dezember unterschrieben wurden, übertroffen. Auf der Verkaufsseite wurden mit einem Volumen von 242 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 370 Mio. Euro im Institutional Business ebenfalls alle Ziele übertroffen. Insgesamt wurde im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt, das noch einmal deutlich über dem Rekordjahr 2019 liegt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2020 auf rund 9,6 Mrd. Euro, wovon rund 2,0 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 7,6 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen. Darüber hinaus wurde im Januar die am 23. Dezember 2020 gemeldete Übernahme der RLI Investors GmbH mit einem Volumen von Assets under Management von mehr als 700 Mio. Euro abgeschlossen. Dadurch steigt das verwaltete Immobilienvermögen der DIC-Plattform zum Jahresende pro forma bereits auf über 10 Mrd. Euro. Für 2021 plant die DIC Asset AG segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro.

Unsere Planung für das Jahr 2021 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 2021 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 schätzen wir daher die Eintrittswahrscheinlichkeit des Transaktionsrisikos und die finanziellen Auswirkungen 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.

Wir halten die Wahrscheinlichkeit solcher Standort- und Objektrisiken sowie die finanziellen Auswirkungen insgesamt für gering.

### > 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 schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als gering ein. Die finanziellen Auswirkungen stufen wir als gering bis mittel ein.

## > Personalrisiken

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

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

## 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.

Aufgrund der erneut verordneten Beschränkungen und Lockdown-Regelungen im Dezember 2020 (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts bis Mitte Februar 2021) 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.

Die DIC Asset AG 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 Asset AG gleichzeitig begonnen vorsorglich Nachnutzungs- und Repositionie-

rungskonzepte für Immobilien mit Einzelhandelsnutzung zu erarbeiten. Zusätzlich hat die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2020 höhere Wertberichtigungen für mögliche Mietausfälle gebildet (vgl. Abschnitt zu Mietausfall- und Vermietungsrisiken).

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 schätzen wir die Risiken und Chancen aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds für die DIC Asset AG als gering ein. Die finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittel.

### > 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 Asset AG 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, Über-

schwemmungen, 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 CO<sub>2</sub>-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.

Die DIC Asset AG 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 aufsichtsrechtliche Veränderungen werden von uns umgehend zur Kenntnis genommen, um die Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften sicherzustellen. Zu Jahresbeginn 2021 hat die DIC Asset AG ihre interne Expertise im Bereich ESG weiter verstärkt und mit der Schaffung der Position Head of Sustainability 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 Asset AG auch Chancen. Die proaktive Modernisierung von Gebäuden, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Entscheidungsprozessen und die Auswahl zukünftiger Investments und Divestments unter Einbezie-

hung 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.

Für das Geschäftsjahr 2021 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch Klima- und Umweltrisiken als gering ein auch in Bezug auf ihre finanziellen Auswirkungen.

## Finanzielle Risiken

### > Finanzierungsrisiko

#### Zinsen:

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

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2020 sind 96% (Vorjahr: 91%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 0,3 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,7% zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 1,7%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

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

Weitere Optimierung der Fremdkapitalkosten wurde erzielt durch das Einloggen attraktiver Finanzierungsbedingungen in Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Objekte im Bestandsportfolio der DIC Asset AG. Diese wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten finanziert. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC Asset AG in 2020 auf ca. 154,9 Mio. Euro mit einem Zinssatz von im Durchschnitt 1,0% p.a.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und der dadurch bedingten gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 erwarten wir für 2021 Zinsen auf einem weiterhin niedrigen Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen. Auch 2021 wird die DIC Asset AG die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen nutzen, um weiterhin opportunistisch die Optimierung der Passivseite der Bilanz fortzusetzen.

#### Finanzierung und Liquidität:

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

Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB, die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen 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 sog. 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 Asset AG erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC Asset AG hat im üblichen

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

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, 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 2020 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanziel-

le Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen Avallinien in Höhe von rund 55,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility i.H.v. 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 Asset AG aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC Asset AG. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf max. 300 Mio. Euro. Die DIC Asset AG 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, mit dem Ziel, Kosten zu minimieren bei gleichzeitiger Beibehaltung finanzieller Flexibilität. Das Unternehmen setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege, zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder den Schuldscheinmarkt und für kurzfristige Liquiditätsbeschaffung der Commercial Paper-Markt, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Finanzierungsquellen aber auch Ausfallrisiken möglich ist und die wir regelmäßig oder bei Bedarf nutzen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung einschließlich ihrer finanziellen Auswirkungen 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 Basis-

punkte, reduzieren sich die Marktwerte um 41,4 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 122,5 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 im Geschäftsjahr 2020 die temporären Effekte aus der Covid-19-Pandemie auf unser Immobilienportfolio durch aktives Management und individuellen Vereinbarungen mit direkt betroffenen Mietern minimieren. Angesichts der erwarteten Erholung der Wirtschaft und der voraussichtlich positiven Entwicklung im Gewerbeimmobilien Sektor im Geschäftsjahr 2021, 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 2021 mit einem insgesamt geringen Risiko von rückläufigen Marktwerten. Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC Asset. Insgesamt stufen wir das Risiko aus der Bewertung einschließlich der finanziellen Auswirkungen 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%	-122,5 Mio. Euro	-41,4 Mio. Euro	+50,1 Mio. Euro
	0%	-83,1 Mio. Euro	+/-0,0	+93,3 Mio. Euro
	-0,25%	-42,9 Mio. Euro	+41,7 Mio. Euro	+139,7 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.

Dem tiefen Absturz der Konjunktur im zweiten Quartal 2020 folgte ein kräftiger Wiederanstieg der Wirtschaftsleistung im dritten Quartal, der zum Jahresende im Dezember von einem erneuten Lockdown und Einschränkungen des öffentlichen Lebens gestoppt wurde. Entscheidend für die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 wird sein, wie sich der zweite Lockdown (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts bis Mitte Februar) und die nochmals verschärften Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einerseits und die ergriffenen staatlichen Stützungsmaßnahmen andererseits auswirken werden.

Insgesamt trugen die durch die DIC Asset AG implementierten Risikomechanismen und das frühzeitige Handeln während der Covid-19-Pandemie im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 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 2021 bauen wir zudem unsere Ertragsbasis weiter aus und erhöhen die Diversifizierung im Portfolio und auf Mieterbasis.

Immobilienmanagementträgen: Mit der im Geschäftsjahr 2020 weiter gewachsenen Basis der Assets unter Management im Segment Institutional Business, unter anderem auf Basis des Erwerbs der GEG im Sommer 2019 und dem Logistikspezialisten RLI Investors zum Jahreswechsel 2020/2021, hat sich die Anzahl von der DIC-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel weiter vergrößert. Nicht zuletzt mit dem strategischen Erwerb von RLI Investors 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 zum Ende des Geschäftsjahres 2020 weitestgehend abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2021 werden letzte Nacharbeiten noch zu Ende geführt. 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, Riverpark 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: Durch Umsetzung der Refinanzierung unseres Commercial Portfolios im Januar 2017 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte zudem durch die erstmalige Platzierung eines Schuldscheindarlehens zu durchschnittlich 1,55% eine weitere Diversifizierung unserer Fremdfinanzierungsquellen. Im Geschäftsjahr 2020

wurden im Rahmen der Akquisitionstätigkeiten erfolgreich attraktive Finanzierungen abgeschlossen. Auch im Geschäftsjahr 2021 wollen wir unsere Finanzierungsstruktur weiter optimieren, neue Finanzierungsquellen erschließen und unseren Verschuldungsgrad (LTV) auf einem Niveau von rund 45% halten.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich damit in 2020 gegenüber dem Vorjahr als stabil und krisenresilient 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 Investmentmöglichkeiten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandshalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

Im von Covid-19 geprägten Geschäftsjahr konnten wir erneut ein gesteigertes FFO-Ergebnis von 96,5 Mio. Euro erzielen. Auch auf der Transaktionsseite konnten zum Jahresende 2020 deutlich mehr Transaktionen als zuletzt prognostiziert realisiert werden. Auf der Ankaufseite wurden rund 1.838 Mio. Euro, auf Verkaufseite rund 614 Mio. Euro notariell beurkundet. Dies führte zu einem deutlichen Wachstum unserer Assets unter Management auf 9,6 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag. Das kurzfristig angestrebte Ziel von rund 10 Mrd. Euro Assets unter Management wurde mit dem Ankauf des auf Logistik-Immobilien spezialisierten Asset Managers RLI Investors mit Wirkung zu Anfang 2021 bereits erreicht.

Im Geschäftsjahr 2021 hängt die konjunkturelle Gesamtentwicklung von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab und in der Folge von möglichen weiteren Beschränkungen und Lockdown-Regelungen durch den Gesetzgeber. Positiv stimmen die Hoffnungen auf die baldige umfangreiche Verfügbarkeit von Impfstoffen zur Bekämpfung und Eindämmung der Pandemie.

Dies hätte auch für den Immobiliensektor insgesamt positive Folgen. Nach dem pandemiebedingt außergewöhnlichem Tief auf dem Vermietungsmarkt könnte die Nachfrage nach Büroflächen im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wieder ansteigen. Im Jahr 2020 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 wiederbeleben. Auch auf dem Investmentmarkt besteht derzeit eine hohe Nachfrage insbesondere nach Core-Objekten. Hochverzinsten Staatsanleihen laufen aus, das Zinsniveau wird erwartungsgemäß auf unbestimmte Zeit weiter niedrig bleiben, was zu einem weiter steigenden Anlage- und Investitionsdruck unter institutionellen Investoren führen könnte. In Summe ist für die Immobilienwirtschaft wieder mit einem deutlich stärkeren Jahr in 2021 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 im Vergleich zu den Vorjahren derzeit mit einer höheren Unsicherheit hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit versehen.



# PROGNOSEBERICHT

## Zielerreichung 2020

Die für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele haben wir allesamt erreicht – und einige davon sehr deutlich – übertroffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnten wir trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen und temporären Beschränkung des öffentlichen Lebens zur Bekämpfung und Eindämmung der Covid-19-Pandemie unsere breit aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen. Ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist dabei unser internes Immobilienmanagement, welches wir jüngst zum Jahreswechsel 2020/2021 mit einem achten Standort in Stuttgart weiter verstärkt haben. Durch die Nähe zu unseren Mietern, Investoren und Immobilien und unserem proaktiven Managementansatz konnten wir gerade in der herausfordernden Situation zum Zeitpunkt des Ausbruchs der Covid-19-Pandemie und im Laufe des ersten Halbjahres 2020 die potenziellen Geschäftsrisiken, allen voran die Mietausfallrisiken von direkt betroffenen Mietern deutlich minimieren. In den ersten Wochen und Monaten des Lockdowns haben uns insbesondere direkt betroffene Mieter um Stundungen gebeten. Mit einer Vielzahl von Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen wie Handel und Hotel wurden zudem individuelle Vereinbarungen geschlossen, die meist aus einer Kombination aus kurzfristiger vorübergehender Entlastung der Miete und einer gleichzeitigen Verlängerung von Vertragslaufzeiten bestand.

Entgegen der allgemeinen negativen Erwartung über die Entwicklung der Vermietungsumsätze in den Büovermietungsmärkten haben unsere Vermietungsteams eine starke Nachfrage nach unseren Mietflächen des Gesamtportfolios erfahren. Im Jahresverlauf war zudem ein klarer Trend hin zu mehr Anschlussvermietungen und der Verlängerung bestehender Mietverträge erkennbar. Insgesamt haben unsere Spezialisten eine Vermietungsleistung von rund 269.900 qm erzielt. Dabei wurden Mietverträge im Volumen von 33,2 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 5,4 %.

Die zu Jahresbeginn 2020 und vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie erwartete Entwicklung der wesentlichen Ergebnisgrößen haben wir aufgrund der möglichen kurzfristigen Auswirkungen am 3. April 2020 angepasst. Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) wurden auf 94 bis 96 Mio. Euro (zuvor: 104 bis 106 Mio. Euro) und damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres 2019 (95,0 Mio. Euro) neu geplant. Für die Bruttomieteinnahmen wurde die Erwartung nunmehr auf 94 bis 98 Mio. Euro (zuvor: 102 bis 104 Mio. Euro) und für die Immobilienmanagementerträge auf eine Bandbreite von 80 bis 90 Mio. Euro (zuvor: 85 bis 95 Mio. Euro) korrigiert. Auf der Transaktionsseite wurden Ankäufe von insgesamt 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro, davon 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio (zuvor: 500 bis 600 Mio. Euro) und für das Institutional Business von 500 Mio. Euro bis 800 Mio. Euro (zuvor: 1,1 bis 1,3 Mrd. Euro) erwartet. Die geplanten Verkäufe im Umfang von 400 Mio. Euro blieben unverändert, davon im Commercial Portfolio rund 100 Mio. Euro und im Institutional Business rund 300 Mio. Euro.

Aufgrund der gestiegenen Visibilität und den wieder deutlich zunehmenden Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte wurde die aktualisierte Prognose mit Veröffentlichung der Neunmonatszahlen Ende Oktober 2020 weiter spezifiziert. Für die FFO wurden jüngst 95 bis 96 Mio. Euro erwartet, die wir mit 96,5 Mio. Euro zum Bilanzstichtag wie geplant erreichen konnten. Bruttomieteinnahmen wurden in Höhe von 100,7 Mio. Euro erzielt. Aufgrund späterer Verkäufe als ursprünglich prognostiziert haben wir unsere angepasste Prognose von zuletzt 98 Mio. Euro geringfügig übertroffen. Für die Immobilienmanagementerträge wurden mit letzter Prognose 80 bis 85 Mio. Euro geplant, die zum Jahresende 79,7 Mio. Euro und somit unsere Prognose erreichten. Auf der Transaktionsseite konnten insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals die Transaktionsziele teilweise deutlich übertroffen werden. Dazu beigetragen hat unter anderem die Auflage des größten Immobilien-Spezialfonds in der Unternehmensgeschichte, der bereits zu Beginn ein Startportfolio von rund 780 Mio. Euro besitzt und damit rund die Hälfte seines Zielvolumens von rund 1,6 Mrd. Euro.

Im letzten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir wieder ein deutliche zunehmende Transaktionsbereitschaft unter Investoren wahrgenommen, so dass wir unsere jüngste Ankaufsprognose zum Jahresende deutlich übertreffen konnten. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei 1.838 Mio. Euro, davon 213 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und 1.625 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Damit wurde das Ziel von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio umgesetzt. Auf der Verkaufsseite wurden mit einem Volumen von 242 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 370 Mio. Euro im Institutional Business ebenfalls alle Ziele übertroffen. Insgesamt ergibt sich im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro, das noch einmal deutlich über dem Rekordjahr 2019 liegt. Damit steigen die Assets

under Management zum Jahresende 2020 auf über 2 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 7,6 Mrd. Euro (Segment Institutional Business).

Im zweiten Halbjahr 2020 haben wir in unserer Investmentstrategie fest verankert, dass wir zukünftig die Logistik-Investments sowohl für den Eigenbestand als auch für institutionelle Investoren weiter ausbauen werden. Damit schaffen wir eine weitere Diversifizierung unseres Miet-Cashflows und der Immobilienmanagementerträge. Zum Ende des zurückliegenden Geschäftsjahres hat die DIC Asset AG am 23. Dezember 2020 100% der Anteile an der RLI Investors GmbH, München ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25% an der Realogis Holding GmbH, München ("Realogis") erworben. Der Kaufpreis lag bei rund 42 Mio. Euro. Der Übergang in den DIC-Asset-Konzern erfolgte Anfang Januar 2021. RLI Investors mit 16 Mitarbeitern in Berlin und München ist einer der führenden unabhängigen Logistikimmobilien-Investoren in Deutschland mit Assets under Management von über 700 Mio. Euro, die für institutionelle Anleger verwaltet werden, darunter Pensionskassen, Family Offices und internationale Asset Manager, die ihr Kapital renditeorientiert investieren, ihr Portfolio diversifizieren und gemeinsam mit RLI Investors nachhaltig von der attraktiven Asset-Klasse Logistik profitieren wollen. Der strategische Ankauf wird bereits ab 2021 mit voraussichtlich rund 4 Mio. Euro zum EBITDA des DIC Asset-Konzerns beitragen. Mit der neu hinzugewonnenen Kompetenz ist die Basis geschaffen, in der Asset-Klasse Logistik sowohl für den Eigenbestand als auch für unsere Investoren im Institutional Business weiter zu wachsen - auch über die deutschen Grenzen hinaus. Mit dem Kauf von RLI Investors erhöhen sich die Assets under Management der DIC-Immobilienplattform um über 700 Mio. Euro. Darüber hinaus ergänzen die Bestandsinvesto-

ren von RLI Investors hervorragend die bestehende Investorenbasis des DIC Asset Konzerns.

Mit den zwischen den Jahren 2020/2021 notariell beurkundeten Transaktionen und dem Immobilienvermögen von über 700 Mio. Euro der RLI Investors GmbH steigt das verwaltete Immobilienvermögen der DIC-Plattform zum Jahresende pro forma auf das strategische Ziel von über 10 Mrd. Euro Assets under Management.

Um der weiteren Entwicklung und dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen wurden weitere Weichen gestellt. Vor dem Hintergrund des Ausbaus in der Asset-Klasse Logistik wurde ein spezialisiertes Logistikteam im Investment- und Fondsmanagement etabliert, das zukünftig durch die neu geschaffene Position Head of Logistics angeführt wird. Die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft GEG wurde mit Herrn Tim Van den Brande zum 1. Januar 2021 und Herrn Torsten Doyen zum 1. Februar 2021 weiter verstärkt. Fokus ihrer Arbeit als Geschäftsführer wird das Einwerben zusätzlicher Mittel bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren sowie die Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management sein.

### Gesamtaussage 2021

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2021 mit insgesamt wieder stabileren Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Auf Basis unseres Geschäftsmodells und der ertragsstarken Immobilienplattform 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 herausfordernden Rahmenbedingungen, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, im abgelaufenen Geschäftsjahr eine hohe Krisenresilienz und Flexibilität unseres Geschäftsmodells belegen.

Wir haben 2020 durch eine erneut hohe Vermietungsleistung und durch attraktive Ankäufe im Volumen von rund 200 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios verbessert und generieren dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Mietausfallrisiken konnten wir durch den proaktiven Austausch mit den von der Covid-19-Pandemie direkt betroffenen Mieter minimieren. Neben dem weiteren Anstieg der Assets under Management durch Zukäufe stehen auch 2021 Entwicklungsmaßnahmen im Bestand im Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Institutional Business ist unsere Reputation am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als Anbieter von Investmentprodukten mit attraktiver Verzinsung seit dem Erwerb der GEG im Geschäftsjahr 2019 und dem strategischen Zukauf des Logistikexperten RLI Investors zum Jahresende 2020 weiter gewachsen, sodass wir für institutionelle Investoren ein noch attraktiverer Partner geworden sind. Mit dem erweiterten Angebot im Bereich Logistik und unserer Expertise im Bereich Büroimmobilien sehen wir eine anhaltend hohe Nachfrage bei unseren Investoren nach Investmentprodukten, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsumfelds. Wir rechnen daher für 2021 mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement aufgrund des erneut signifikanten Ausbaus der Assets under Management.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021

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

Die Covid-19-Pandemie bestimmte ab dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Der Ausbruch der Pandemie und in der Folge der erste Lockdown führten zu einem massiven Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8 %. Im Sommer setzte eine Erholung der Wirtschaft ein, die allerdings zum Jahresende 2020 durch die zweite Corona-Welle und dem durch die Regierung erneut verordneten Lockdown gebremst wurde. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0% niedriger als im Jahr 2019 aus. Damit endete eine seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 andauernde zehnjährige Wachstumsphase abrupt. Die deutsche Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Corona-bedingt kam es am Arbeitsmarkt nach einem über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit erstmals zu einem Rückgang.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen die Volkswirte für die größte Volkswirtschaft in Europa mit einer Trendumkehr. Trotz des erneuten Lockdowns zu Jahresbeginn dürfte die zunehmende Impfung der Bevölkerung auch dazu führen, dass ab Mitte 2021 mit einem zunehmenden Konjunktur-

wachstum zu rechnen ist. Allen voran dürfte der private Konsum die Binnenkonjunktur antreiben, wovon unter anderem die Bereiche Handel und Gastronomie wieder profitieren dürften. Zugleich wird unter Ökonomen erwartet, dass spätestens im Sommer 2022 eine Normalisierung des Wirtschaftslebens eintritt und ein Vorkrisenniveau erreicht werden kann. Wir erwarten für das Jahr 2021 auf Basis der ersten Schätzungen führender Ökonomen ein BIP-Wachstum von derzeit rund 3,5% bis 4,0%.

## 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 2021

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 war auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt eine pandemiebedingte Unsicherheit der Unternehmen zu spüren. Durch die Covid-19-Pandemie sind viele Sektoren und Branchen negativ getroffen worden. Dies hatte unweigerlich auch Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt. Geplante Expansionen wurden zunächst zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurde in den sieben größten Büromärkten Deutschlands im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von 2.555.100 Quadratmetern erzielt. Das ist ein Rückgang von knapp 35% im Vergleich zum außerordentlich starken Jahr 2019. Der zehnjährige Durchschnitt wurde dabei um 25 Prozent unterschritten. Laut den Experten ist die gewichtete Leerstandsrate in den Top-7-Standorten zum Jahresende

leicht auf 3,5% gestiegen, sie liegt damit aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Niveau beschreibt somit einen tendenziell vermietetfreundlichen Markt in einer Situation mit einer Nachfrage auf Normalniveau. Auch in Relation zur Leerstandsquote von 2,9% im Schlussquartal 2019 ist der Anstieg nur moderat.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran auf den Bürovermietungsmärkten gehen wir für 2021 davon aus, dass der Vermietungsmarkt sich erholt. Unternehmen könnten dann verstärkt wieder Umzugs- und Expansionspläne aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze aus dem Jahr 2020 gestoppt werden. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Aufgrund der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage, vor allem im großflächigen Segment, dürfte sich die schnelle Aufwärtsbewegung der Mieten der letzten Jahre allerdings verlangsamen. Die Nachfrage auf den Märkten wird in 2021 auch durch den weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt. Mit der Aussicht auf eine breite Impfung gegen Covid-19, gefolgt von einer kontinuierlichen positiven Erholung der Konjunktur ist mit einer zunehmenden Normalisierung der Vermietungsaktivitäten auf den Büromärkten zu rechnen.

## Investmentmarkt 2021

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 rund 59,2 Mrd. Euro. Innerhalb der letzten Dekade wurde damit zum sechsten Mal infolge die Schwelle von 50 Mrd. Euro deutlich überschritten. Insbesondere das vierte Quartal trug zu diesem Gesamtjahresergebnis mit 18,2 Milliarden Euro bzw. 31 Prozent bei und übertraf damit sogar leicht den Rekord-Jahresauftakt von 17,7 Milliarden Euro. Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Coro-

na-Krise weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Mrd. Euro bzw. 52 Prozent des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Nach dem ersten Lockdown ist der Investmentmarkt somit in der zweiten Jahreshälfte auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte insbesondere im letzten Jahresquartal durch mehr großvolumige Transaktionen deutlich an Dynamik hinzugewinnen. Das belegt zugleich die Resilienz des deutschen Investmentmarktes und die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure. Der Anteil ausländischer Investoren nahm im Jahresverlauf wieder zu und war zum Jahresende mit einem Anteil von 43% am gewerblichen Transaktionsvolumen in 2020 beteiligt. Die Preisentwicklung blieb dabei stabil bzw. erhöhte sich sogar im Core-Segment.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und einer erwarteten Erholung spätestens ab Jahresmitte mit einer weiterhin hohen Liquidität in den Transaktionsmärkten zu rechnen. Investoren werden in 2021 weiterhin voraussichtlich eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen (darunter Büro, Retail, Logistik und Hotel) bezüglich ihrer Risikoeinschätzung bei einer Investition vornehmen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2021 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien und vor dem Hintergrund eines länger anhaltenden niedrigen Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf der Käuferseite ergeben sich aufgrund des stetigen Wachstums des Investorennetzwerks und der Immobilienplattform mit einem zukünftig zusätzlichem Angebot an Logistikinvestments weiterhin adäquate Chancen die Bekanntheit und den Marktanteil der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften im deutschsprachigen Immobilienmarkt und darüber hinaus auszubauen.

## Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren des DIC Asset AG Konzerns

### ➔ Weiteres Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen im letzten Geschäftsjahr und einem zum Jahresende pro forma verwalteten Immobilienvermögen der Immobilienplattform von über 10 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2021 mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Den Grundstein dafür haben wir 2020 bereits gelegt: Zum einen mit noch nicht bilanziell wirksamen Ankäufen in Höhe von 1,1 Mrd. Euro, von denen rund 0,5 Mrd. Euro im Geschäftsjahr 2021 übergehen werden. Zum anderen mit der im Dezember vereinbarten Übernahme des auf Logistikimmobilien spezialisierten Investment- und Assetmanagers RLI Investors GmbH mit Assets under Management in Höhe von über 700 Mio. Euro. Der Ankauf wird in 2021 bereits erwartungsgemäß mit rund 4 Mio. Euro zum EBITDA beitragen. Darüber hinaus haben wir im Dezember den bisher größten Immobilienfonds der Unternehmensgeschichte mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt, für den ein Startportfolio von vier Objekten mit einem Volumen von rund 780 Mio. Euro zusammengestellt wurde. Für das verbleibende Akquisitionsvolumen von rund 800 Mio. Euro liegen die Eigenkapitalzusagen bereits vor. Trotz der anhaltenden Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2021 planen wir mit einem steigenden Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business sowie Wachstum der Assets under Management in beiden Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business. Insgesamt wird für 2021 segmentübergreifend mit **Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro** geplant. Mittelfristig planen wir die Assets under Management auf rund 15 Mrd. Euro über alle Segmente auszubauen.

Die Assets under Management betragen zum 31. Dezember 2020 rund 9,6 Mrd. Euro. In 2021 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 1,2 Mrd. bis 1,8 Mrd. Euro geplant. Akquisitionen in einer Spanne von 200 bis 300 Mio. Euro entfallen auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 1,0 Mrd. bis 1,5 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 zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2021 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen schätzen wir unsere Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände 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 und Beteiligungserträge zu realisieren und, um die von der DIC Asset AG betreuten Portfolios 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 2021 planen wir daher mit gezielten **Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 300 bis 400 Mio. Euro**. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 200 bis 300 Mio. Euro auf das Institutional Business.

#### ➔ Entwicklung des Commercial Portfolios

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten attraktive Zukäufe zur Steigerung der Portfolioqualität erworben werden. Erfolgreich repositionierte Immobilien wurden unter anderem zur Realisierung der Wertsteigerung veräußert, die teilweise innerhalb der Immobilienplattform in betreute Investmentvehikel im Segment Institutional Business neu eingebracht wurden. Zur weiteren Portfoliooptimierung wurden darüber hinaus nicht strategische Immobilien verkauft. Die pandemiebedingten Mietausfälle konnten durch das aktive und mieternahe Management minimiert und die erwarteten Miet-Cashflows durch entsprechende individuelle Vereinbarung zum Jahresende stabilisiert werden. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir mit weiteren Zukäufen für das Commercial Portfolio und streben dabei eine Größe von über 2 Mrd. Euro an. 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 98 bis 102 Mio. Euro**.

#### ➔ Entwicklung des Institutional Business

Die Assets under Management im Institutional Business sind 2020 um 33% von 5,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro angestiegen. Mit dem Erwerb von RLI Investors im Dezember haben wir weitere Assets under Management im Volumen von über 700 Mio. Euro nach dem Bilanzstichtag übernommen. Zudem werden 2021 Assets under Management in Höhe von 488 Mio. Euro übergehen, die bereits 2020 erworben wurden. Mit dem strategischen Erwerb des Logistikexperten RLI Investors wurde die Immobilienplattform nach dem Erwerb der GEG in 2019 nochmals diversifiziert. Zukünftig wird der bestehenden Investorenbasis ein noch breiteres Angebot an Immobilieninvestments allen voran in den Asset-Klassen Büro und Logistik ermöglicht. Mit bereits hohen Eigenkapitalzusagen sind zudem die Grundlagen geschaffen weitere Investments im laufenden Geschäftsjahr zu tätigen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem deutlichen 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 2021 planen wir mit **Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 94 bis 104 Mio. Euro**.

#### ➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2021

Aus unseren geplanten Aktivitäten im laufenden Geschäftsjahr, insbesondere aus dem geplanten Wachstum in allen Segmenten sowie durch das laufende aktive Management unseres Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) und der betreuten Immobilien im Institutional Business planen wir insgesamt mit einem gegenüber dem Vorjahr um rund 10% wachsendem operativem Ergebnis. **Für die Funds from Operations rechnen wir mit einer Spanne von 106 bis 110 Mio. Euro bis zum Jahresende 2021.**



## Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Impfung der Bevölkerung gegen COVID-19 in Deutschland erfolgen zunehmend und sind wirksam
- Kein Ausbruch neuer bisher unbekannter Pandemien, die zu weiteren Verschärfungen und Einschränkung des öffentlichen Lebens führen
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone
- Die deutsche Wirtschaft wird sich ab der zweiten Jahreshälfte erholen und die Arbeitslosenquote wird sich nicht signifikant erhöhen
- Der Vermietungsmarkt und die -umsätze ziehen im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wieder an und erreichen ein Normalniveau der Vorjahre
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf
- Es findet keine abrupte Abkehr der EZB von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen, regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten

## 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 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 besonderen, durch die Covid-19-Pandemie erheblich beeinflussten Geschäftsjahr als sehr robust bewiesen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2020 war im Wesentlichen geprägt durch die 10% Kapitalerhöhung im Januar des Geschäftsjahres, den An- und Verkäufen im Segment Commercial Portfolio und dem wei-

teren signifikanten Wachstum im Segment Institutional Business. Die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios resultiert insbesondere aus hohen Transaktionsergebnissen, während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business im Wesentlichen aus transaktionsabhängigen Immobilienmanagementerträgen zusammen setzen. Insgesamt sind unsere Beteiligungserträge mit 73,8 Mio. Euro um 11,5 Mio. Euro bzw. 18% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: 62,3 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 6,5 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Aufgrund der letztjährigen Übernahme von Mitarbeitern der GEG, die in diesem Geschäftsjahr erstmalig vollständig im Personalaufwand enthalten sind (im Vorjahr nur sieben Monate) ist der Personalaufwand um 6,1 Mio. Euro gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 16,3 Mio. Euro um 1,7 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro), was im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen in 2020 begründet ist. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen hat sich mit -24,7 Mio. Euro um 10,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verringert, was im Wesentlichen an der Integration der GEG-Teams und dem damit verbundenen Anstieg des Personalaufwands sowie den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt (Vorjahr: 13,9 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen resultierend aus unseren Anleihen und Schuldenscheindarlehen betragen 14,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro). Insbesondere aufgrund der im September 2019 planmäßig zurückgezahlten in 2014 aufgelegten Anleihe über insgesamt 175,0 Mio. Euro sind die Zinsaufwendungen insgesamt um 3,1 Mio. Euro gesunken.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 24,6 Mio. Euro und ist somit um 3,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 21,6 Mio. Euro). Insgesamt erzielte die DIC Asset AG wiederholt einen sehr guten Jahresüberschuss in Höhe von 57,5 Mio. Euro (Vorjahr: 52,0 Mio. Euro). Damit haben wir erneut ein weiteres Geschäftsjahr trotz der Herausforderungen der Covid-19-Pandemie erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 987,7 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 74,1 Mio. Euro (+8,1 %). Hierfür war insbesondere die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund der getätigten Ankäufe verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich erhöhten sich um 60,3 Mio. Euro (+11,4%) auf 589,1 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stiegen um 75,3 Mio. Euro auf 307,6 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehende Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 von 1.210,1 Mio. Euro um 59,1 Mio. Euro auf 1.269,2 Mio. Euro gestiegen (+4,9%).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der im Januar 2020 durchgeführten knapp 10%igen Kapitalerhöhung mit einem Nettomittelzufluss von rund 107,0 Mio. Euro und des Jahresergebnisses in Höhe von 57,5 Mio. Euro von 904,4 Mio. Euro auf 1.035,7 Mio. Euro (+14,5 %). Gegenläufig wirkte die gezahlte Bardiende im September diesen Jahres in Höhe von 36,0 Mio. Euro. Das Fremdkapital stieg insbesondere aufgrund der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbunde-

nen Unternehmen in Höhe von insgesamt 75,3 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich insbesondere aufgrund der Kapitalerhöhungen in 2020 sowie des positiven Jahresüberschusses des Geschäftsjahres auf 55,4 % (Vorjahr: 53,2 %).

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 2020 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von 52,0 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 57,5 Mio. Euro übertroffen, was überwiegend an Beteiligungserträgen aus außerordentlich guten Transaktionsergebnissen liegt.

Für 2021 erwarten wir unter der Voraussetzung einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung Mitte des Jahres 2021, 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.

## BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

## ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 80.587.028,00 Euro besteht aus 80.587.028 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.

### Beschränkungen, die Stimmrechte und die Übertragung von Aktien betreffen

Es besteht ein Stimmrechtspoolvertrag zwischen den Aktionären DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.

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

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

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

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

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Sat-

zungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen

## Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

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

### > Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

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

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

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können

auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.
- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen

oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.

- (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.
- (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2020 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### > Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 7. Juli 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 15.814.309,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 unter teilweiseem Bezugsrechtsausschluss und im Übrigen Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im August/September 2020 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 zum Bilanzstichtag

noch 14.298.830,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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

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

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

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 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 Optionsschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

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

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

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

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2017 (ISIN DE000A2GSCV5) mit einem Volumen von 180 Mio. Euro (fällig Juli 2022) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2018 (ISIN DE000A2NBZG9) mit einem Volumen von 150 Mio. Euro (fällig Oktober 2023) sehen eine vorzei-

tige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Kontrollwechsel vor. Danach hat jeder Gläubiger das Recht, aber nicht die Verpflichtung, von der DIC Asset AG die Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die DIC Asset AG (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen. Eine Ausübung des Wahlrechts durch einen Gläubiger wird für die jeweilige Unternehmensanleihe jedoch nur dann wirksam, wenn Gläubiger von jeweils mindestens 20% des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt jeweils noch ausstehenden Schuldverschreibungen die Ausübung des Wahlrechts erklärt haben. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen tritt ein, wenn die DIC Asset AG davon Kenntnis erlangt, dass (i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG aufgrund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

### **Weitere Angaben**

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

# CORPORATE GOVERNANCE

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG  
VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VERGÜTUNGSBERICHT

## 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. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

### 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. Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze bedarf es aufgrund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten unserer Meinung nach nicht. Sollte die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

### Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2020 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 22. Dezember 2020, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

### Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat. Hiervon galten die folgenden Ausnahmen:

- Der Kodex empfahl in Ziffer 3.8 Abs. 3 bei Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Die DIC Asset AG hatte und hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder vorsieht. Wir sind der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt in der D&O-Versicherung nicht beeinflusst würden.
- Der Kodex empfahl in Ziffer 4.1.5 bei der Besetzung von Führungsfunktionen insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand hat sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen an den Unternehmensinteressen sowie an

den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei mit Priorität vor allem auf die fachliche und persönliche Qualifikation von Kandidaten/-innen – unabhängig von deren Geschlecht – abgestellt. Den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands sind wir nachgekommen.

- › Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes waren und sind die Optionen auf „virtuelle“ Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.
- › Der Kodex empfahl in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist bei den amtierenden Vorstandsmitgliedern vertraglich nicht begrenzt. Wir erachten eine vertragliche betragsmäßige Begrenzung der Tantieme für nicht erforderlich, da der Aufsichtsrat

jährlich über die Höhe der Tantieme entscheidet. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente eingeräumten Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optionen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der DIC Asset-Aktie in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts der fehlenden betragsmäßigen Begrenzung der variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen wies und weist die aktuelle Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

- › Beim Abschluss von Vorstandsverträgen war darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsver-

trags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

- › Der Kodex empfahl in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogenen Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der DIC Asset AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 des Kodexes wurde daher abgewichen.
- › Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtauf-sichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- › Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes keine altersunabhängige Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können und die Abwägung zwischen Kontinuität und Erneuerung im Einzelfall zu treffen. Mangels Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer erfolgte insoweit abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 4 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.
- › Der Kodex empfahl in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1, dass dem Kandidatenvorschlag für die Aufsichtsratswahl ein Lebenslauf beigelegt werden soll, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt. Die Gesellschaft hat die Lebensläufe der Kandidaten auf der Internetseite der Gesellschaft zusammen mit den weiteren der Hauptversammlung zugänglich zu machenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Grund hierfür war, dass die Veröffentlichung von Lebensläufen in der Einberufung zur Hauptversammlung nach unserer Auffassung deren Leserlichkeit beeinträchtigt.
- › Den Mitgliedern des Aufsichtsrats war und ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als

sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten 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 Umstands, 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 Anteilseignervertre-

ter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

Abweichend von Ziffer D.5 des Kodexes wird kein Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats gebildet. Es gelten die vorstehend zu Ziffer 5.3.3 des Kodexes ausgeführten Gründe.

Das bestehende Vergütungssystem für den Vorstand und die laufenden Vorstandsverträge erfüllen aktuell nicht alle Empfehlungen in Ziffern G.1 bis G.16 des Kodexes. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, ein Vergütungssystem für den Vorstand nach § 87a AktG zu beschließen und der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Billigung vorzulegen. Der Aufsichtsrat wird erst im Zuge der Verabschiedung des Vergütungssystems nach § 87a AktG entscheiden, in welchem Umfang den auf die Vorstandsvergütung bezogenen Empfehlungen in Ziffern G.1 bis G.16 des Kodexes künftig entsprochen wird.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der derzeit gültigen 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. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, die bestehende Vergütungsregelung der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Bestätigung vorzulegen. Es gelten die vorstehend zu Ziffer 5.4.6 des Kodexes ausgeführten Gründe.

Frankfurt am Main, den 22. Dezember 2020

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 Stimmengleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der 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 2020 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

### Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht seit dem 1. August 2020 aus vier Mitgliedern, mit Sonja Wäringes als Vorsitzender (Chief Executive Officer, CEO), auch zuständig für Asset-, Property- und Portfoliomanagement, Finanzen, Controlling, Marketing, IR 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 das Kapitalmarktgeschäft sowie M&A (Chief Capital Markets Officer, CCMO). Weitere Angaben zum Vorstand sind im Konzernanhang unter sonstigen Angaben aufgeführt.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden aufgrund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 sowie die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang unter sonstigen 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 Kennt-

nisse 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 und zuletzt am 22. Dezember 2020 aktualisiert, 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 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 Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf 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. 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 Auf-

sichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat die von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele und das Kompetenzprofil für den Gesamtaufichtsrat, stellt allerdings die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten in den Vordergrund.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Vorstand für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 15,38% (2/13) und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 beschlossen. Diese Zielgröße wird zum Berichtszeitpunkt unterschritten mit einem Anteil von 14,28% (2/14).

### 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 2020 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrats berichtet.

### Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich vor allem mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen), beur-

teilt 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

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

### Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

Der Aufsichtsrat beurteilt regelmäßig, 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 2018 eine Selbstbeurteilung vorgenommen und im Geschäftsjahr 2019 finalisiert.

### D&O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC Asset AG. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts. Der Vergütungsbericht orientiert sich an den Vorgaben des HGB in der bis einschließlich 31. Dezember 2019 geltenden Fassung, die nach Art. 83 Abs. 1 Satz 2 EGHGB für den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 anwendbar sind.

### Vergütungssystem für den Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Die Gesamtbezüge stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der DIC Asset AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen. Die Vergütungsstruktur setzt insbesondere mit einer aktienbasierten Vergütung langfristige Verhaltensanreize und ist insgesamt auf eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist. Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen zieht der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen (Peergroup) heran. Für diesen Peergroup-Vergleich ist die Marktstellung der Unternehmen im Vergleich zur DIC Asset AG relevant. Vor diesem Hintergrund wurden zuletzt verschiedene Vergütungsdaten anderer börsennotierter Immobilienunternehmen herangezogen.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2020 setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine feste Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii)

eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

(i) Feste Vergütung und Nebenleistungen

Die feste Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons, einer Umzugskostenpauschale sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge.

(ii) Variable, leistungsbezogene Vergütung

Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands (Tantieme) orientiert sich an den jährlich erwirtschafteten Funds from Operations (FFO) des DIC Asset-Konzerns und knüpft damit an eine zentrale Steuerungsgröße des Konzerns an.

Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder die Erreichung eines dienstvertraglich festgelegten Schwellenwerts hinsichtlich der erwirtschafteten Funds from Operations (FFO) des DIC Asset-Konzerns. Die Höhe der Tantieme richtet sich für die Vorstandsvorsitzende (CEO) und den Vorstand Transaktionsgeschäft (CIO) danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden, für die übrigen Vorstandsmitglieder danach, inwieweit persönliche Ziele erreicht wurden. Soweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele festgelegt sind, werden diese vom Aufsichtsrat bei der Festsetzung der Tantieme mit jeweils 50% gewichtet. Die

Höhe der Tantieme ist vertraglich nicht begrenzt. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich geregelt und nach oben begrenzt. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist individuell vertraglich geregelt und orientiert sich an der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsvertrags (vgl. dazu die Tabelle „Virtuelle“ Aktienoptionen). Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung grundsätzlich als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich individuell geregelten Vergleichspreis. Zusätzlich kommt für im Jahr 2020 gewährte Optionen ein vom Referenzkurs abhängiger Steigerungsfaktor zur Anwendung, wobei sich der Auszahlungsbetrag der Sondervergütung maximal verdreifacht. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Der Zeitwert der Optionen zum 31. Dezember 2020 betrug 1.367 TEUR.

Tätigkeiten, die die Vorstandsmitglieder in Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsfunktionen bei Tochter- oder Beteiligungsunternehmen der DIC Asset AG ausüben, sind mit der Vorstandsvergütung bei der DIC Asset AG abgegolten.

Regelungen für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine ausdrückliche Abfindungszusage. In Fällen vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit berücksichtigt der Aufsichtsrat, soweit möglich, dass Zahlungen an ausscheidende Vorstandsmitglieder den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten sollen.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so sind das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festgestellt worden ist. Im Krankheitsfall werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrags, fortgezahlt.

Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung der Mitglieder des Vorstands bestehen nicht.

## Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2020

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung*	Aktienkursorientierte Vergütung**	Sonstiges***	Summe 2020	Summe 2019
Sonja Wärntges	868.333,00	434.166,00	294.200,00	26.370,67	<b>1.623.069,67</b>	1.306.052,40
Christian Bock (ab 01.08.2020)	187.500,00	93.750,00	46.600,00	7.549,59	<b>335.399,59</b>	0,00
Johannes von Mutius	582.500,00	291.250,00	166.300,00	28.908,06	<b>1.068.958,06</b>	914.568,80
Patrick Weiden (ab 01.04.2020)	375.000,00	187.500,00	67.600,00	266.350,26	<b>896.450,26</b>	0,00
Dirk Hasselbring (bis 31.08.2019)	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	555.692,74
<b>Gesamt</b>	<b>2.013.333,00</b>	<b>1.006.666,00</b>	<b>574.700,00</b>	<b>329.178,58</b>	<b>3.923.877,58</b>	<b>2.776.313,94</b>

\* Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2020; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 400.000 Euro

\*\* aufwandswirksam erfasster Betrag im Geschäftsjahr

\*\*\* Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen sowie vereinbarte Einmalzahlung zum Beginn der Tätigkeit

## Leistungen an ehemalige Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2020

Herr Dirk Hasselbring, der mit Wirkung zum 31. August 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat im Geschäftsjahr 2020 Leistungen in Höhe von insgesamt 311.000,00 Euro erhalten, die sich zusammensetzen aus einer variablen Vergütung für das Jahr 2019 in Höhe von 65.000,00 Euro und für die Ausübung seiner 40.000 Aktienoptionen in 2020 in Höhe von 246.000,00 Euro. Für diese Leistungen wurden bereits zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen gebildet, so dass diese keinen Einfluss auf den Konzernjahresüberschuss 2020 hatten.

## „VIRTUELLE“ AKTIENOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Sonja Wärntges	75.000	31.12.2020
	180.000	31.12.2023
Christian Bock (ab 01.08.2020)	60.000	30.06.2023
Johannes von Mutius	45.000	31.12.2020
	100.000	31.12.2023
Patrick Weiden (ab 01.04.2020)	60.000	30.06.2023

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2020	Gesamt 2019
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	100.000,00	100.000,00	10.000,00	<b>210.000,00</b>	105.000,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	75.000,00	75.000,00		<b>150.000,00</b>	75.000,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter	50.000,00	50.000,00	20.000,00	<b>120.000,00</b>	60.000,00
Eberhard Vetter	50.000,00	50.000,00		<b>100.000,00</b>	50.000,00
Michael Zahn (ab 08.07.2020)	24.246,58	24.246,58		<b>48.493,16</b>	0,00
René Zahnd (ab 21.05.2019)	50.000,00	50.000,00	655,75	<b>100.655,75</b>	30.821,92
Dr. Anton Wiegers (bis 08.07.2020)	25.819,67	25.819,67	5.163,93	<b>56.803,27</b>	55.000,00
Ulrich Höller (bis 15.05.2019)	0,00	0,00		<b>0,00</b>	18.493,15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>375.066,25</b>	<b>375.066,25</b>	<b>35.819,68</b>	<b>785.952,18</b>	<b>394.315,07</b>

### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält danach eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare, über den Aufwand zu verbuchende Vergütung in Höhe von jeweils 50.000,00 Euro. Ferner erhält das einzelne Mitglied jährlich 2.500,00 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von zehn Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 50.000,00 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache der festen Vergütung und der variablen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss des Aufsichtsrats angehören, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 10.000,00 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 20.000,00 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. In den Jahren des Amtsantritts bzw. der Beendigung erhalten die Aufsichtsratsmitglieder die Vergütung pro rata temporis.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug 786 TEUR im Jahr 2020. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 33 TEUR

(Vorjahr: 190 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2020 vergüteten Leistungen betrafen projektbezogene Rechtsberatung zu speziellen gesellschaftsrechtlichen Fragen.

## Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DIC Asset AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht bestand jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 20.000,00 Euro bis zum Ende des Kalenderjahres 2020 nicht erreichte.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	7.607,2000 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	22.875,2800 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	8.625,2000 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	10.844,1600 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Kauf	10.240,0000 EUR
28.10.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Patrick Weiden Vorstand	Kauf	56.100,0000 EUR
25.09.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von 272.427 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	2.917.693,1700 EUR
25.09.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Erwerb von 370 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	3.962,7000 EUR
24.08.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Gewährung von 7.799 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	0 EUR
24.08.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Gewährung von 5.720.981 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	0 EUR
30.07.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	3.330.000,0000 EUR
02.03.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Kauf	15.400,0000 EUR
17.02.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	1.640.000,0000 EUR
06.02.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Kauf	16.320,0000 EUR
06.02.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Kauf	8.260,0000 EUR
22.01.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärtnges Vorstand	Kauf	33.040,0000 EUR
28.01.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung	37.379.968,0000 EUR

## SONSTIGE ANGABEN

### Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der im Aktienregister eingetragen ist und sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen im Aktienregister eingetragenen und angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch einen Intermediär (z.B. ein Kreditinstitut), eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC Asset AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. 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 2020 wurde aufgrund der besonderen Umstände der Covid-19-Pandemie 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.

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 wiederge-

wählt. 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 2020 vorgesehen.

### Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC Asset AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.



# **JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Anlage zum Anhang

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

DIC Asset AG, Frankfurt am Main  
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020**

AKTIVSEITE

in EUR	31.12.20	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	241.757,29	64.104,73
2. Geleistete Anzahlungen	0	143.016,11
	<u>241.757,29</u>	<u>207.120,84</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.536,03	342.063,15
	<u>506.536,03</u>	<u>342.063,15</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	900.105.609,10	831.206.676,79
2. Beteiligungen	1.298.016,45	3.522.228,60
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.561.645,91	18.991.889,23
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.249.205,60	4.140.812,83
5. Sonstige Ausleihungen	58.503.348,18	55.783.895,39
	<u>987.717.825,24</u>	<u>913.645.502,84</u>
	<u>988.466.118,56</u>	<u>914.194.686,83</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	283.205,07	252.312,49
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	588.579.703,47	528.076.542,98
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	497.803,00	656.614,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.017.128,89	10.255.795,78
	<u>601.377.840,43</u>	<u>539.241.266,23</u>
II. Wertpapiere	30.874.460,73	27.374.400,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	247.194.869,41	218.264.580,54
	<u>879.447.170,57</u>	<u>784.880.246,77</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	396.348,32	360.497,75
	<u>1.868.309.637,45</u>	<u>1.699.435.431,35</u>

PASSIVSEITE

in EUR	31.12.20	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		
- Bedingtes Kapital: EUR 15.814.309,00 (Vj.: EUR 34.288.873,00)	80.587.028,00	72.213.775,00
II. Kapitalrücklage		
	896.381.959,49	778.800.039,82
III. Gewinnrücklagen		
	186.190,82	186.190,82
IV. Bilanzgewinn		
	<u>58.591.506,95</u>	<u>53.230.445,87</u>
	<u>1.035.746.685,26</u>	<u>904.430.451,51</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen		
	8.041.990,01	5.958.612,08
	<u>8.041.990,01</u>	<u>5.958.612,08</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen		
	334.068.904,13	334.083.287,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
	181.090.867,93	220.947.038,41
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	78.010,19	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
	307.633.918,17	232.017.226,42
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
	4.000,00	301.000,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern: EUR 699.617,99 (Vj.: EUR 368.303,42)	1.245.738,80	1.083.622,64
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 40.588,63 (Vj.: EUR 209.567,04)		
	<u>824.121.439,22</u>	<u>788.432.175,73</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	399.522,96	614.192,03
	<u>1.868.309.637,45</u>	<u>1.699.435.431,35</u>

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020**

in EUR	2020	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	6.503.221,03	6.621.195,79
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.514.987,15	4.388.902,68
3. Rohergebnis	8.018.208,18	11.010.098,47
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-14.932.636,09	-9.187.083,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 92.678,80 (Vj.: EUR 64.721,30)	-1.330.157,48	-984.861,02
	-16.262.793,57	-10.171.944,95
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-207.589,51	-135.018,26
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.279.779,96	-14.581.192,26
7. Betriebsergebnis	-24.731.954,86	-13.878.057,00
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 72.597.254,84 (Vj.: EUR 58.555.376,96)	73.953.345,02	62.312.772,25
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.289.209,47	3.836.790,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 23.859.802,63 (Vj.: EUR 18.896.284,86)	24.097.408,63	20.337.071,53
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 733.425,00)	0,00	-800.000,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-202.264,42	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.599.560,46 (Vj.: EUR 2.081.172,83)	-16.657.937,53	-19.766.043,21
14. Finanzergebnis	84.479.761,17	65.920.591,09
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.199.044,14	-59.086,37
16. Ergebnis nach Steuern	57.548.762,17	51.983.447,72
17. Sonstige Steuern	-478,75	-10.568,93
18. Jahresüberschuss	57.548.283,42	51.972.878,79
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	53.230.445,87	35.110.166,12
20. Gewinnausschüttung	-52.187.222,34	-33.852.599,04
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>58.591.506,95</b>	<b>53.230.445,87</b>

# Anhang

## I. Allgemeine Angaben

Die DIC Asset AG (nachfolgend kurz: DIC) hat Ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt am Main (Reg. Nr. 57679).

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie die einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) zu Grunde.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## II. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden unverändert beibehalten.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 a EStG werden in den Sammelposten eingestellt und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Abschreibungen auf Finanzanlagen auf den niedrigeren Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten oder den niedrigeren Zeitwerten angesetzt, sowie nach Vorsichtsprinzip mit der LIFO-Methode bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten und in Kassen sind zum Nennwert angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden gebildet für im Geschäftsjahr erhaltene Zahlungen, die Erträge im Folgejahr darstellen.

Die Summe der aktiven latenten Steuern übersteigt die Summe der passiven latenten Steuern, die auf Grund des Wahlrechts nicht angesetzt werden.

Die Realisierung bei den Beteiligungserträgen erfolgt durch Ausschüttungen bei entsprechendem Gesellschafterbeschluss oder soweit die Voraussetzungen erfüllt sind durch phasengleiche Vereinnahmung des Jahresergebnisses.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens nach § 284 Abs.3 HGB ist in der Anlage zu diesem Anhang dargestellt. Abnutzbare Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear über ihre betriebsübliche Nutzungsdauer.

### 2. Finanzanlagen

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und die sonstigen Ausleihungen betreffen Darlehensforderungen gegenüber beteiligten Unternehmen.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.606 (Vorjahr TEUR 5.785) ausgewiesen.

Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 429 (Vorjahr TEUR 138) ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### 4. Wertpapiere im Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind Anteile an der DIC Office Balance VI, einem Spezial-AIF Sondervermögen i.S.d. KAGB, enthalten. DIC Office Balance VI investiert in Immobilien und in die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 32% beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 31.832 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR 958. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft die Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1.129 erhalten. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von 6 Monaten.

### 5. Grundkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 80.587.028,00 Euro (Vorjahr: 72.213.775,00 Euro) besteht aus 80.587.028 (Vorjahr: 72.213.775) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen 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.

### 6. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

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

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

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

(i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

(ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder 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.

(iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.

(iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (Scrip Dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.

(v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2020 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

## 7. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 7. Juli 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 15.814.309,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 unter teilweisem Bezugsrechtsausschluss und im Übrigen Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im August/September 2020 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 zum Bilanzstichtag noch 14.298.830,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder 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.

## 8. 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 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 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 Optionsschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

## 9. Rücklagen und Bilanzgewinn

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Beträge im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von TEUR 896.382 (Vorjahr: TEUR 778.800). Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 20.01.2020 beschlossen, das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 6.857.774 neuen Aktien um bis zu 9,49% zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde mit Ausgabe von 6.857.774 neuen Aktien mit einem Bruttoemissionserlös von TEUR 109.724 abgeschlossen. Der Nettoerlös erhöhte die Kapitalrücklage um TEUR 102.867. Im Geschäftsjahr 2020 wurden zudem TEUR 14.715 aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Gewinnrücklagen setzen sich aus der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TEUR 157 und aus anderen Rücklagen in Höhe von TEUR 29 zusammen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 58.592 enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.043.

## 10. Rückstellungen

Der Posten sonstige Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Tantieme	2.922	1.665
Ausstehende Rechnungen	1.583	1.572
Virtuelle Stock Options	1.367	1.123
Aufsichtsratsvergütung (inkl. Prüfungsausschuss)	786	394
Urlaub	654	380
Steuerberatungskosten	461	324
Prüfung/Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss	169	144
Sonstige Rückstellungen	100	357
Sonstige Rückstellungen	8.042	5.959

## 11. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Restlaufzeit , in TEUR	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	334.069 (VJ. 334.083)	4.069 (VJ. 4.083)	330.000 (VJ. 330.000)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.091 (VJ. 220.947)	1.091 (VJ. 40.947)	138.000 (VJ. 138.000)	42.000 (VJ. 42.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78 (VJ. 0)	78 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	307.633 (VJ. 232.017)	307.633 (VJ. 232.017)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4 (VJ. 301)	4 (VJ. 301)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.246 (VJ. 1.084)	1.246 (VJ. 1.084)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
	824.121 (VJ. 788.432)	314.121 (VJ. 278.432)	468.000 (VJ. 468.000)	42.000 (VJ. 42.000)

## 12. Latente Steuern

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2020 wie im Vorjahr keine latenten Steuern aus. Die passiven latenten Steuern i.H.v. TEUR 13 beruhen auf Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Immobilien und Beteiligungen auf Ebene einer Tochter-Personengesellschaft. Des Weiteren bestehen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge i.H.v. TEUR 3.252. Hieraus ergibt sich ein Aktivüberhang welcher nicht aktiviert wird. Die Bewertung erfolgt mit einem Steuersatz von 15,825% bei Immobilien bzw. 31,925% bei Beteiligungen.

in EUR	Stand zum 01.01.2020	Veränderung	Stand zum 31.12.2020
Aktive latente Steuern	4.202.001,02	-950.399,57	3.251.601,45
Passive latente Steuern	12.678,15	745,44	13.423,59

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 330 (Vorjahr: TEUR 672), an Konzerngesellschaften weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten sowie Finanzierungskosten und sonstige Verwaltungskosten TEUR 684 (Vorjahr: TEUR 3.535). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten TEUR 2.281 (Vorjahr: TEUR 4.040), sowie sonstige Verwaltungskosten TEUR 13.676 (Vorjahr: TEUR 9.311) enthalten. Im Vorjahr waren Kosten für die Anleiheemission in Höhe von TEUR 1.230 enthalten.

Die sonstigen Verwaltungskosten beinhalten unter anderem Honorare für die Jahresabschlussprüfung inkl. Zwischenbericht sowie für die Steuerberatung von TEUR 781 (Vorjahr: TEUR 1.066), Werbe- und Repräsentationskosten TEUR 386 (Vorjahr: TEUR 325), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 786 (Vorjahr: TEUR 396) und Kosten für Personalsuche TEUR 317 (Vorjahr: TEUR 317). Für die Anmietung der Räumlichkeiten des MainTor Areals ergeben sich Büroraumkosten von TEUR 1.589 (Vorjahr: TEUR 1.672).

## V. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die DIC Asset AG hat ein Untermietverhältnis mit der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA. Der Vertrag endet am 31.03.2024. Hieraus ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der DIC Asset AG in Höhe von TEUR 1.256 zzgl. Umsatzsteuer aus Mietaufwendungen und TEUR 191 zzgl. Umsatzsteuer aus Nebenkosten pro Jahr.

Die DIC Asset AG hat für Firmenfahrzeuge KFZ-Leasingverträge abgeschlossen. Hieraus ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der DIC Asset AG in Höhe von TEUR 160 für das Jahr 2021 und TEUR 134 für das Jahr 2022.

### 2. 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 22. September 2020 wirksam.

- a. 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.
- b. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Januar 2021 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 8,32 % (6.701.463 Stimmrechte) beträgt.
- c. 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 15. Oktober 2020 5,30 % (4.272.117 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC 5,30 % (4.272.117 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- d. 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 9. Juli 2020 34,19 % (27.037.429 Stimmrechte) betrug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,19 % (27.037.429 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten lauten: Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.
- e. 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.
- f. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. Februar 2020 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 5,005 % (3.957.236 Stimmrechte) beträgt. Davon sind Herrn Ketterer 5,005 % (3.957.236 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3 % oder mehr Stimmrechten lautet: Ketom AG.

Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 ging bei der Gesellschaft noch eine weitere Mitteilung von Herrn Ketterer gemäß § 33 WpHG ein, die nach § 40 WpHG mit folgendem Inhalt veröffentlicht wurde:

- 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.
- 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 BrightSphere Investment Group plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 3. Mai 2018 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. 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.
- r. Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.
- Die APG Groep NV, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der APG Groep NV 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- s. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Stichting Pensioenfonds ABP 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- t. EII Capital Management, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Management, Inc. 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- EII Capital Holding, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Holding, Inc. 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.
- u. 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.
- v. 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.
- w. 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.
- x. 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.

- y. 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.

### 3. Haftungsverhältnisse

Die DIC Asset AG hat mit der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA Zahlungsbürgschaften für die DIC MainTor WinX GmbH gegenüber der BAM Deutschland AG in Höhe von TEUR 7.000 (Anteil DIC Asset AG TEUR 2.800), TEUR 7.088 (Anteil DIC Asset AG TEUR 2.835), sowie TEUR 14.000 (Anteil DIC Asset AG TEUR 5.600) übernommen.

Die DIC Asset AG hat gegenüber der DIC MainTor Porta GmbH selbstschuldnerische Bürgschaften nach § 648a BGB in Höhe von TEUR 992 für Ansprüche aus dem Bauvor-

haben Porta gegenüber Imtech Deutschland sowie in Höhe von TEUR 12 gegenüber Thoma Aufzüge GmbH abgegeben.

Die DIC Asset AG hat für das Projekt MainTor Panorama eine Zahlungsbürgschaft gegenüber der ED.Züblin AG in Höhe von TEUR 238 übernommen.

Die DIC Asset AG hat für das Projekt MainTor Porta eine Gewährleistungsbürgschaft im Rahmen der Kaufpreiszahlung (Übergabe) an die Union Investment Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 1.100 abgegeben.

Für die DIC MainTor Porta GmbH wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 5.000 (Anteil DIC Asset AG TEUR 2.000) gegenüber der Union Investment Real Estate GmbH abgegeben.

In Zusammenhang mit der Abnahme des Bauvorhabens MainTor „Patio“ wurde eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von TEUR 1.000 (Anteil DIC Asset AG TEUR 400) gegenüber der PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abgegeben.

Für das Bauvorhaben MainTor WinX wurde gegenüber der WinX Verwaltungs GmbH eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 16.000 (Anteil DIC Asset AG TEUR 6.400) abgegeben.

Die DIC Asset AG hat gegenüber der Deutschen Hypothekenbank AG, der Berlin Hyp AG und der HSH Nordbank AG selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften für das Commercial Portfolio von TEUR 50.500 abgegeben.

Die DIC Asset AG hat mit der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA am 12. September 2016 eine Patronats- und Garantierklärung in Höhe von TEUR 140 (Anteil DIC Asset AG: TEUR 28) gegenüber der Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben DIC OPERA OFFICES NEO abgegeben. Darüber hinaus haben die Gesellschaften am 12. September 2016 im Zusammenhang mit dem Bauprojekt gegenüber der Gesellschaft eine Patronats- und Garantierklärung von TEUR 1.800 (Anteil DIC Asset AG: TEUR 360) zur Erfüllung vertraglicher Ansprüche aus dem Kaufvertrag abgegeben.

Für die DIC OP Objekt Darmstadt GmbH wurde gegenüber der Schwitzke Project GmbH eine Zahlungsbürgschaft in Höhe von TEUR 813 für die Planung und Ausführung der Sanierung des Bürogebäudes Wilhelminenstraße abgegeben.

Die DIC Asset AG hat für die Onsite GmbH eine Mietbürgschaft für die Büroflächen in Berlin gegenüber der Ideal Lebensversicherung in Höhe von TEUR 34 abgegeben.

Für die DIC Objekt Leverkusen GmbH wurde gegenüber der Köster GmbH als Genera-Unternehmer eine Zahlungsbürgschaft in Höhe von TEUR 350 übernommen.

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 zugrundeliegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

#### 4. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden in der Gesellschaft durchschnittlich 99,2 FTE's, davon 94,1 angestellte Vollzeitmitarbeiter und 5,1 Teilzeitmitarbeiter beschäftigt.

#### 5. Corporate Governance

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht worden. Sie steht unter folgender Internetadresse <http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/index.php> zur Verfügung.

#### 6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach  
 Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg  
 Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim  
 Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim  
 Michael Zahn (ab 08.07.2020), Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE, Potsdam  
 Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern  
 Herr Dr. Anton Wiegers (bis 08.07.2020), ehemaliger Vorstand Finanzen der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach

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

#### Prof. Dr. Gerhard Schmidt

- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICEP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICEP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICEP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor\*\*
- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\*
- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\*
- TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- Novalpina Capital Group S.à.r.l., Luxemburg: Non-Executive Chairman
- STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\* (bis 14. Januar 2021)

#### Klaus-Jürgen Sontowski

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- S&P Commercial Development GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats

#### Prof. Dr. Ulrich Reuter

- Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats

- Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
- Bayern-Versicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats

#### **Eberhard Vetter**

- HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats
- Röder Zeltsysteme und Service GmbH, Büdingen: Mitglied des Beirats
- Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrates
- Vertical Topco S.à.r.l, Luxemburg: Mitglied des Aufsichtsrates

#### **Michael Zahn**

- IOLITE IQ GmbH, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig: Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg: Vorsitzender des Beirats
- Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin: Vorsitzender des Beirats
- DZ Bank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats
- Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats
- GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg: Mitglied des Immobilienbeirats

#### **René Zahnd**

- Jelmoli AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Finance AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Management AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
- Wincasa AG, Winterthur: Präsident des Verwaltungsrats
- immoveris ag, Bern: Präsident des Verwaltungsrats

\* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG;

\*\* Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 Vergütungen von insgesamt TEUR 786 an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Vergütungsbericht als integraler Bestandteil des Lageberichts angegeben.

## **7. Vorstand**

Dem Vorstand gehören an:

Frau Sonja Wärrntges (Vorsitzende), Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main;

Herr Christian Bock (ab 01.08.2020), 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 Patrick Weiden (ab 01.04.2020), Chief Capital Markets Officer (CCMO), Dipl.-Kaufmann (FH), CIIA (Certified International Investment Analyst), Oberursel (Taunus).

Frau Sonja Wärrntges ist in 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 Johannes von Mutius ist in folgenden Gesellschaften in den Organen / Aufsichtsgremien Tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2020 wurden an den Vorstand Vergütungen von insgesamt TEUR 3.924 gewährt. Zudem halten aktuelle und ehemalige Vorstandsmitglieder Optionen auf 520.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft (Frau Wärntges 255.000, Herr Christian Bock 60.000, Herr von Mutius 145.000, Herr Patrick Weiden 60.000) aufgrund ihrer Vorstandstätigkeit bei der DIC Asset AG.

Unter den sonstigen Vergütungen sind geldwerte Vorteile aus der Überlassung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen sowie vereinbarte Einmalzahlungen zum Beginn der Tätigkeit enthalten.

Der hier ausgewiesene Aufwand der aktienkursorientierten Vergütung berechnet sich mit der Änderung des Zeitwertes der Option. Weitere Details bezüglich der aktienkursorientierten Vergütung, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 8 HGB, sind im Vergütungsbericht als integraler Bestandteil des Lageberichts angegeben.

#### Leistungen an ehemalige Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2020:

Herr Dirk Hasselbring, der mit Wirkung zum 31. August 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat im Geschäftsjahr 2020 Leistungen in Höhe von 311.000,00 Euro erhalten, die sich aus einer variablen Vergütung für das Jahr 2019 in Höhe von 65.000,00 Euro und für die Ausübung seiner 40.000 Aktienoptionen in 2020 in Höhe von 246.000,00 Euro zusammensetzen. Für diese Leistungen wurden bereits zum 31.12.2019 Rückstellungen gebildet, so dass diese keinen Einfluss auf den Jahresabschluss 2020 hatten.

Die Gesamtvergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand	fixe Vergütung EUR	Tantieme EUR	Aktienkursorientierte Vergütung EUR	Sonstige EUR	Gesamt EUR
Sonja Wärntges	868.333,00	434.166,00	294.200,00	26.370,67	1.623.069,67
Christian Bock	187.500,00	93.750,00	46.600,00	7.549,59	335.399,59
Johannes von Mutius	582.500,00	291.250,00	166.300,00	28.908,06	1.068.958,06
Patrick Weiden	375.000,00	187.500,00	67.600,00	266.350,26	896.450,26
Summe	2.013.333,00	1.006.666,00	574.700,00	329.178,58	3.923.877,58

**8. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020**

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	3	-21
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	8.621	472
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	100	1	-13
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	90	6.317	315
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90	1.314	1.158
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	196	49
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	40	-2.843
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	100	6	-22
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	280	88
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 6, 27</sup>	100	183	0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 6, 27</sup>	100	940	0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 14</sup>	100	3.200	0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main <sup>7</sup>	100	1.847	20
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>7</sup>	100	17.615	624
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	15.463	-184
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 7</sup>	100	2.425	0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	271.585	9.066
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 11</sup>	100	25	0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 11</sup>	100	10.614	0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	799	103
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	6.119	591

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 11</sup>	100	25	0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	4.438	137
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	1.462	71
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	345	141
DIC AP Objekt Coblenzweg GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	2.872	-35
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	29.126	503
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	2.078	253
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 11</sup>	100	27.830	0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 11</sup>	100	17.716	0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 11, 32</sup>	100	163	0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>8</sup>	100	195.096	5.534
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100	30.407	1.647
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	119	9
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100	3.776	-640
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100	2.704	2.114
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	173.269	8.241
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	1.084	-16
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>36</sup>	20	328	15
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	20	4.706	31
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main <sup>22, 16, 32</sup>	100	1.978	-3
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 12</sup>	100	25	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 12</sup>	100	7.525	0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>12</sup>	100	23.005	-26
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>12</sup>	100	2.291	164
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 12</sup>	100	25	0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>9</sup>	100	81.267	-1.058
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	13	-15
DIC EB Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>27</sup>	100	5.719	-98
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 21</sup>	100	25	0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	21	11
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 20</sup>	100	25	0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99	25	1.937
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main <sup>25, 38</sup>	100	86.989	-3
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main <sup>25, 33</sup>	100	86.989	-3
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	347	-37
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	3.676	11
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main <sup>38</sup>	100	54.169	8.396
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20	4	-9
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 23</sup>	100	183	0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 23</sup>	100	25	0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>19</sup>	20	1.700	9
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.386	136

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	3.007	638
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	23.609	1.427
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 24</sup>	100	1.791	0
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	14.823	27.281
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	104	8
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	31	-66
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	1.520	-15
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	3.548	3.494
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	803	-145
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	21	-20
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	53	-281
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	2.035	4.132
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	86	1
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	3.205	3.152
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	1.367	166
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	7.419	5.927
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	9.297	416
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	3.560	3.506
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	5.017	-926
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	11.666	449
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	2.939	-753
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main <sup>24</sup>	100	6.881	6.825
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	72.905	32.834
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 21</sup>	100	965	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	36	-277
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main <sup>30, 35</sup>	40	147	-11
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main <sup>18, 45</sup>	40	25	-15
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18, 48</sup>	40	25	0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18, 48</sup>	40	25	0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18, 49</sup>	40	25	0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18</sup>	40	25	0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	100	2.293	-10
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	40	11	-1
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	40	25.886	-831
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9	138	35
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	100	691	-149
DIC Objekt Berlin BELT GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	24	-1
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	9	-8
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	50.746	-1
DIC Objekt Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	7	-7
DIC Objekt Bremer Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	552	-37
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 26</sup>	100	1.131	0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	11	10.477
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	6.617	-1.477
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94	32	-215

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	105	0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>34</sup>	100	33.501	1.153
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	19.933	-92
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	40	-235
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	8.644	648
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	27	-123
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	16.549	646
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	24.983	-542
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	94,9	2.384	708
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	26	-144
DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	23	-2
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 2</sup>	100	125	0
DIC Objekt Stockstadt GmbH; Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	14.039	514
DIC Objekt Stuttgart I GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	23	-252
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	100	5.311	2
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main <sup>4</sup>	100	26	-195
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	51	2
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	2.781	-1.815
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	5.003	2.419
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	225	0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	95	70
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	4.515	0
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main	41	96.573	3.965

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100	3.288	38
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,13</sup>	100	11.621	0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	2.457	198
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	11.914	-300
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	2.510	198
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	29.664	835
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	19.323	4.737
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	4.980	-352
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	5.301	55
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	5.879	125
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>10</sup>	100	135.475	3.257
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main <sup>15, 29</sup>	20	38.022	3.006
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 37</sup>	100	50.271	0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	16	-6
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100	58.699	532
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	2.291	46
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 21</sup>	100	55	0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 21</sup>	100	45.674	0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	3.839	-335
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	3.188	163

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	4.545	319
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	230	-215
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	1.405	54
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	16.888	98
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	4.460	321
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	2.702	9
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	9.964	0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	1.479	256
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 5</sup>	100	725	0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	15.940	-323
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>27</sup>	100	683	-39
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	102	-60
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 40</sup>	100	25	0
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	15	-24
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	9	-17
GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 14</sup>	100	46.180	0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	26	2.633
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	100	11	-13
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main <sup>40</sup>	100	11	-63
GEG Merlion FF&E GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	25	-24
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	228	-80
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main <sup>40</sup>	100	613	588
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	221	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2020 in TEUR
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	100	4	-13
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	100	25	-123
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,39</sup>	100	15.026	0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>43</sup>	100	1.408	-229
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>43</sup>	100	7.918	201
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main <sup>42</sup>	100	54	-23
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	71	-30
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	655	25
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	100	28	-22
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	1.219	1.096
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9	15.522	2
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>17,28</sup>	99,5	1.918	248
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>46,47</sup>	100	3.989	-163
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	17	-20
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>43</sup>	100	6.075	264
MainTor GmbH, Frankfurt am Main <sup>30,35</sup>	40	41.834	29.116
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>31</sup>	100	153	78
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>44</sup>	20	3	-3

1 Ergebnisabführungsvertrag

2 mittelbar über die DIC RMN-Portfolio GmbH

3 mittelbar über die DIC Ruhr Portfolio GmbH

4 davon 94% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH

5 mittelbar über die DIC VP Portfolio GmbH

6 davon 94 % mittelbar über die DIC 25 Portfolio GmbH

7 mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH

8 davon 15% mittelbar über die DIC Asset AP GmbH

9 davon 15% mittelbar über die DIC Asset DP GmbH

10 davon 15% mittelbar über die DIC Asset OP GmbH

11 mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH

12 mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH

13 mittelbar über die DIC OP Portfolio GmbH

14 mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH

15 mittelbar über die DIC OF REIT 1 GmbH

16 davon 5,1 % mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG

17 davon 6 % mittelbar über die DIC Objektsteuerung GmbH

18 mittelbar über die MainTor GmbH

19 mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH

20 mittelbar über die DIC Zeil Portfolio GmbH

21 mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH

22 davon 94,9 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH

23 mittelbar über die DIC Hamburg Portfolio GmbH

24 mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH

25 davon 0,1 % mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH

26 mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG

27 davon 6 % mittelbar über die DIC Objektbeteiligungs GmbH

28 davon 88% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH

29 es besteht eine wechselseitige Beziehung zur DIC Asset AG.

30 20% mittelbar über die DIC MainTor Real Estate 1 GmbH

31 mittelbar über die DIC Office Balance III GmbH

32 zum 31.07.2020 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

33 davon 99,9 % mittelbar über die DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR

34 mittelbar über die DIC Retail Balance I GmbH

35 20% mittelbar über die DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG

36 mittelbar über die DIC Development GmbH

37 mittelbar über die DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG

38 davon 94,9% mittelbar über die GEG German Estate Group GmbH

39 mittelbar über die GEG German Estate Group GmbH

40 mittelbar über die GEG Real Estate Management GmbH

41 mittelbar über die GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH

42 mittelbar über die GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG

43 mittelbar über die German Estate Group GmbH

44 mittelbar über die DIC GMG GmbH

45 zum 31.10.2020 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

46 davon 99,9% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH

47 davon 0,1% mittelbar über GEG Emittent GmbH & Co. KG

48 zum 01.06.2020 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

49 zum 31.05.2020 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

### 9. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Konzernabschluss) als Aufwand in 2020 erfasste Honorar von TEUR 698 teilt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen:	TEUR 492
Andere Bestätigungsleistungen:	TEUR 39
Sonstige Leistungen:	TEUR 167

### 10. Konzernzugehörigkeit

Für den Kreis der verbundenen Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 HGB bei denen die DIC Asset AG Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ist, erstellt die DIC Asset AG einen Konzernabschluss nach IFRS. Die DIC Asset AG ist gemäß § 290 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Als börsennotiertes Unternehmen ist dieser Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS aufzustellen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch hinterlegt.

### 11. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2020 der DIC Asset AG, Frankfurt am Main ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

### 12. Unterzeichnung des Jahresabschlusses und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht wurden vom Vorstand nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 57.548.283,42 aus. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 58.591.506,95 eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 56.410.919,60 vorzunehmen.

Damit ergibt sich eine Dividende von 0,70 EUR pro Stückaktie auf das für 2020 dividendenbezugsberechtigte Grundkapital. Der danach verbleibende Bilanzgewinn von EUR 2.180.587,35 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Dividende soll, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung, nach Wahl der Aktionäre entweder in bar oder teilweise in bar und teilweise in Form von Aktien der DIC Asset AG („Aktiendividende“) geleistet werden.

### 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe der Veröffentlichung des Jahresabschlusses durch den Vorstand wurden keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Frankfurt am Main, den 8. Februar 2021

Der Vorstand

Sonja Wärrntges    Christian Bock    Johannes von Mutius    Patrick Weiden

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01.01. - 31.12.2020**

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.20	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.20	Stand 01.01.20	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.20	Stand 31.12.20	Stand 31.12.19
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	267.755,91	248.850,56	0,00	516.606,47	203.651,18	71.198,00	0,00	274.849,18	241.757,29	64.104,73
2. Geleistete Anzahlungen	143.016,11	0,00	143.016,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.016,11
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.119.357,19	300.864,39	0,00	1.420.221,58	777.294,04	136.391,51	0,00	913.685,55	506.536,03	342.063,15
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	844.157.010,82	73.898.932,31	5.000.000,00	913.055.943,13	12.950.334,03	0,00	0,00	12.950.334,03	900.105.609,10	831.206.676,79
2. Beteiligungen	4.698.803,60	2.000,00	3.374.742,15	1.326.061,45	1.176.575,00	0,00	1.148.530,00	28.045,00	1.298.016,45	3.522.228,60
3. Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	18.991.889,23	569.756,68	0,00	19.561.645,91	0,00	0,00	0,00	0,00	19.561.645,91	18.991.889,23
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.140.812,83	4.108.392,77	0,00	8.249.205,60	0,00	0,00	0,00	0,00	8.249.205,60	4.140.812,83
5. Sonstige Ausleihungen	55.783.895,39	2.719.452,79	0,00	58.503.348,18	0,00	0,00	0,00	0,00	58.503.348,18	55.783.895,39
	929.302.541,08	81.848.249,50	8.517.758,26	1.002.633.032,32	15.107.854,25	207.589,51	1.148.530,00	14.166.913,76	988.466.118,56	914.194.686,83

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main:

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasst-

te Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Nichtprüfungleistungen 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 Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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 beschriebene Sachverhalte im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

### Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt  
In dem Jahresabschluss der DIC Asset AG zum 31. Dezember 2020 werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 900 Mio. ausgewiesen. Die DIC Asset AG hat zum Abschlussstichtag die Werthaltigkeit ihrer Beteiligungsansätze überprüft. Hierfür wurden für alle wesentlichen Beteiligungen eigene Unternehmens- und Eigenkapitalbewertungen zur Ermittlung der beizulegenden Werte durchgeführt. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen wurden jeweils unter Berücksichtigung der in den Tochtergesellschaften vorliegenden stillen Reserven im Immobilienvermögen ermittelt, wobei die von externen Gutachtern ermittelten beizulegenden Zeitwerte bzw. Nutzungswerte zugrunde gelegt wurden. Diese werden über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren ermittelt, in welches zahlreiche bewertungsrelevante Parameter einfließen. Die Bewertungen sind daher mit Schätzungsunsicherheiten und Ermessen behaftet. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der DIC Asset AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben uns davon überzeugt, dass die beizulegenden Werte sachgerecht ermittelt wurden. Hierzu haben wir überprüft, ob die zugrundeliegenden stillen Reserven korrekt auf Basis der Buchwerte und der durch Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte bzw. Nutzungswerte abgeleitet wurden. Die von den externen Gutachtern zum 31. Dezember 2020 durchgeführten Bewertungen haben wir auf ihre Verwertbarkeit gewürdigt. Zudem haben wir uns von der Vertretbarkeit der in den Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten, den getroffenen bzw. verwendeten Annahmen und Methoden sowie deren Stetigkeit im Verhältnis zu Vorperioden überzeugt. Im Ergebnis führte unsere Analyse zu keinen Einschränkungen hinsichtlich der Verwertbarkeit der vorgelegten Gutachten im Rahmen der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen für Zwecke des Jahresabschlusses.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den bezüglich der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf die Angabe im Anhang im Abschnitt „Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“.

### Realisierung der Erträge aus Beteiligungen

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In der Gewinn- und Verlustrechnung der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 werden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 74 Mio. ausgewiesen. Diese Beteiligungserträge resultieren aus verbundenen Unternehmen in Höhe EUR 73 Mio. und aus weiteren Beteiligungen in Höhe von EUR 1 Mio. Die Beteiligungserträge werden sowohl im Rahmen einer phasengleichen Gewinnvereinnahmung als auch auf Basis von erhaltenen Ausschüttungen erfasst. Dieser Sachverhalt war aus unserer Sicht aufgrund seiner betragsmäßig wesentlichen Bedeutung für die Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

- Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben uns davon überzeugt, dass die Erträge aus Beteiligungen sachgerecht ermittelt wurden. Hierzu haben wir die korrekte Ermittlung und Erfassung des jeweiligen Beteiligungsertrages beurteilt. Dies umfasste im Wesentlichen die Würdigung der Voraussetzungen der ordnungsgemäßen Vereinnahmung der Ergebnisübernahmen. Zur Verifizierung der erfassten Beträge lagen uns mit einem uneingeschränkten Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers versehene Jahresabschlüsse, Ergebnisverwendungsbeschlüsse bzw. Zahlungsnachweise vor. Wir konnten uns davon überzeugen, dass der Beteiligungsertrag auf Basis der vorliegenden Informationen insgesamt im Jahresabschluss sachgerecht abgebildet wurde.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den bezüglich der Realisierung der Erträge aus Beteiligungen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf die Angabe im Anhang im Abschnitt „Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, 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 Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen

Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei dic-asset-2020-12-31.xhtml (e162080326bc9fc9d420fb88d67f956ce8af4a4ff588aa04099f50e572b0d6f6, SHA 256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) 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 sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Jahresabschlusses 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung 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 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 Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

#### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. Juli 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2006 als Abschlussprüfer der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 8. Februar 2021

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer

#### ANLAGE ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK:

##### Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

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