

welcome to the future

JAHRESABSCHLUSS 2021++

dynamic performance



JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. Bericht des Aufsichtsrats	1
2. Zusammenfassender Lagebericht	8
3. Bilanz	122
4. Gewinn- und Verlustrechnung	123
5. Anhang	124
6. Anlage zum Anhang	145
7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	146

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

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

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

Berichte informiert. Die schriftlichen Berichte des Vorstands sowie, soweit relevant, die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor.

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

Der Geschäftsverlauf wurde vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung erteilt.

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

SITZUNGSTEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

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

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

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

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

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

SCHWERPUNKTE DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

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

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

02/2021

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

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

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

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

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

03/2021

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

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

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

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

05/2021

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

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

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

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

07/2021

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

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

08/2021

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

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

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

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

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

10/2021

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

22/2021

In einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonats-ergebnisses.

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

12/2021

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

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

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

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

BERICHT AUS DEM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

KEINE INTERESSENKONFLIKTE

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

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

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2021 GEPRÜFT UND FESTGESTELLT

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 24. März 2021 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 8. Februar 2022, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien und der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme von GEG und RLI entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der DIC Asset AG wurde die Werthaltigkeit der Beteiligungen inklusive Beteiligungserträge als Key Audit Matter identifiziert. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements wurden nicht berichtet. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Dis-

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

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

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG wurde damit festgestellt.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2021 eine Dividende von 0,75 Euro je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Ebenso schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende erneut nach Wahl der Aktionäre entweder in bar oder in Form von Aktien der DIC Asset AG (die „Aktividende“) zu leisten.

BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEPRÜFT

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

BESETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Vorstand haben sich im Berichtszeitraum keine Änderungen ergeben.

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

Frankfurt am Main, 8. Februar 2022

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Aufsichtsratsvorsitzender –





ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN

KURZPROFIL

GESCHÄFTSMODELL

ASSETS UNDER MANAGEMENT

SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

MARKTLANDSCHAFT

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

ZIELE & STRATEGIEN

KURZPROFIL

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

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

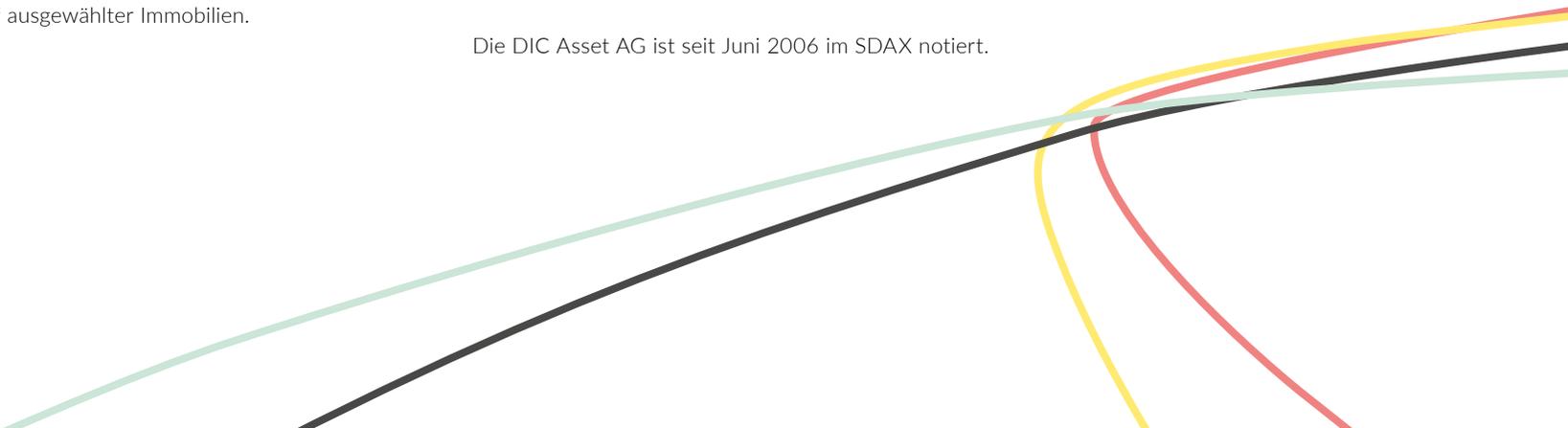
Wir verfolgen einen aktiven Asset-Management-Ansatz, der unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale hebt und Erträge steigert. Unser Leistungsprofil umfasst dabei die Strukturierung von Investmentvehikeln, den Ankauf und die Finanzierung, das laufende Management unseres betreuten Immobilienbestands sowie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

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

■■■ Das Segment **Commercial Portfolio** (2,2 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe. Außerdem erhalten wir Erträge aus Beteiligungen.

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

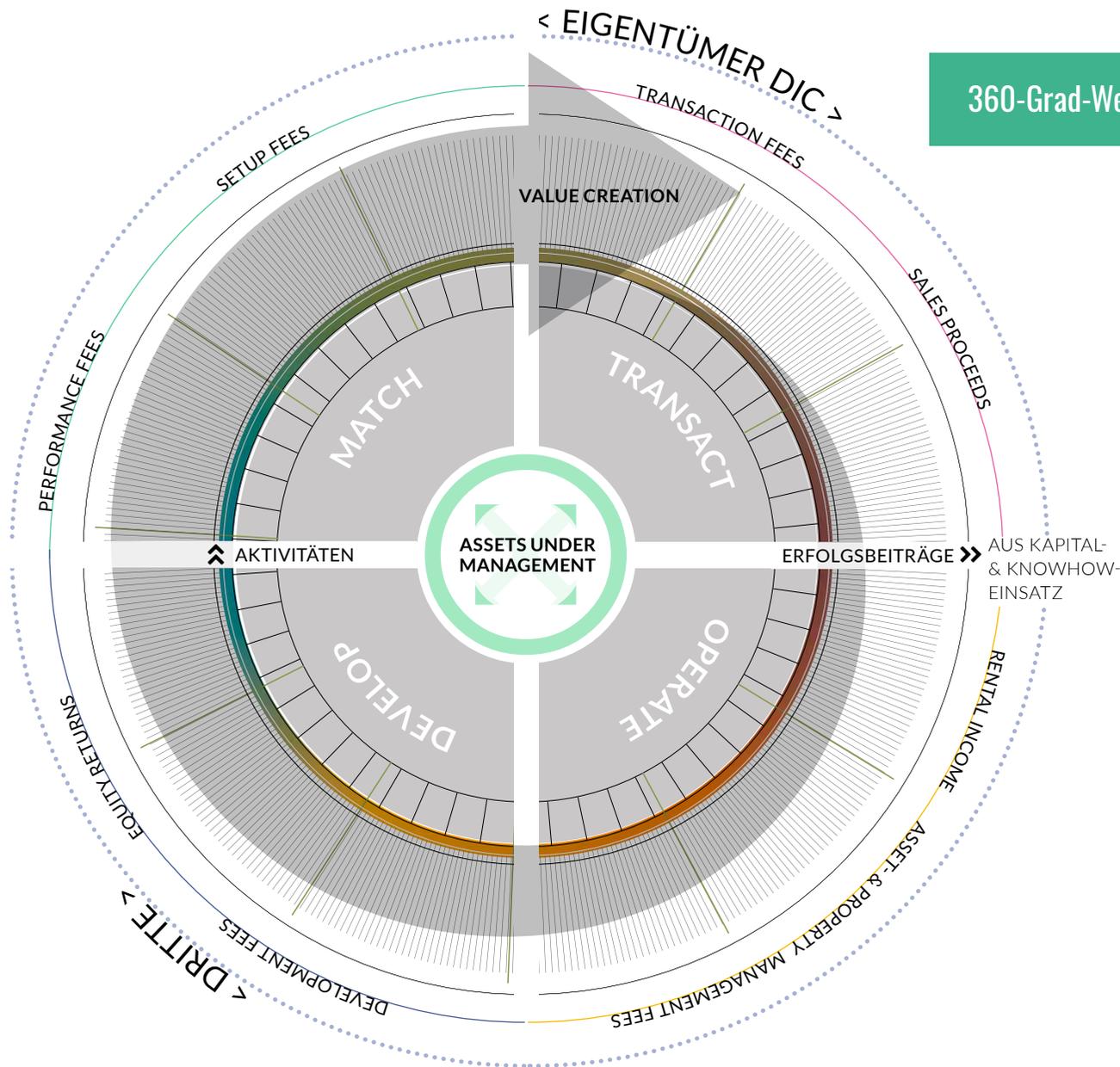
Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.



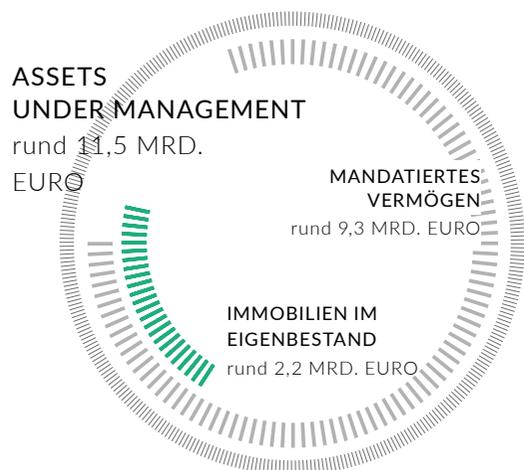
360-Grad-Wertschöpfung

GESCHÄFTSMODELL INTEGRIERTE PLATTFORM

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



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



KOMPLEMENTÄRE SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

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

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

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

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

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

komplementäre Segmente



diversifizierte Ertragsquellen



ERTRAGSSTRÖME

in Mio. Euro

108,4

Bruttomieteinnahmen

aus unserem Bestandportfolio

23,8

Gewinne aus Immobilienverkäufen

im Rahmen der Portfoliooptimierung

65,8

Performance-Fees | Transaktions-Fees | Setup-Fees

aus der Strukturierung und Performancesteigerung von Investmentprodukten für institutionelle Kunden

35,4

Asset- und Propertymanagement-Fees | Development-Fees

für laufende Bewirtschaftung institutioneller Immobilienvermögen

6,5

Beteiligungserträge

aus Minderheitsbeteiligungen an Fonds und Projekten

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

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien:

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

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

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

**DEUTSCHE MARKTLANDSCHAFT:
DEZENTRAL UND FACETTENREICH**

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

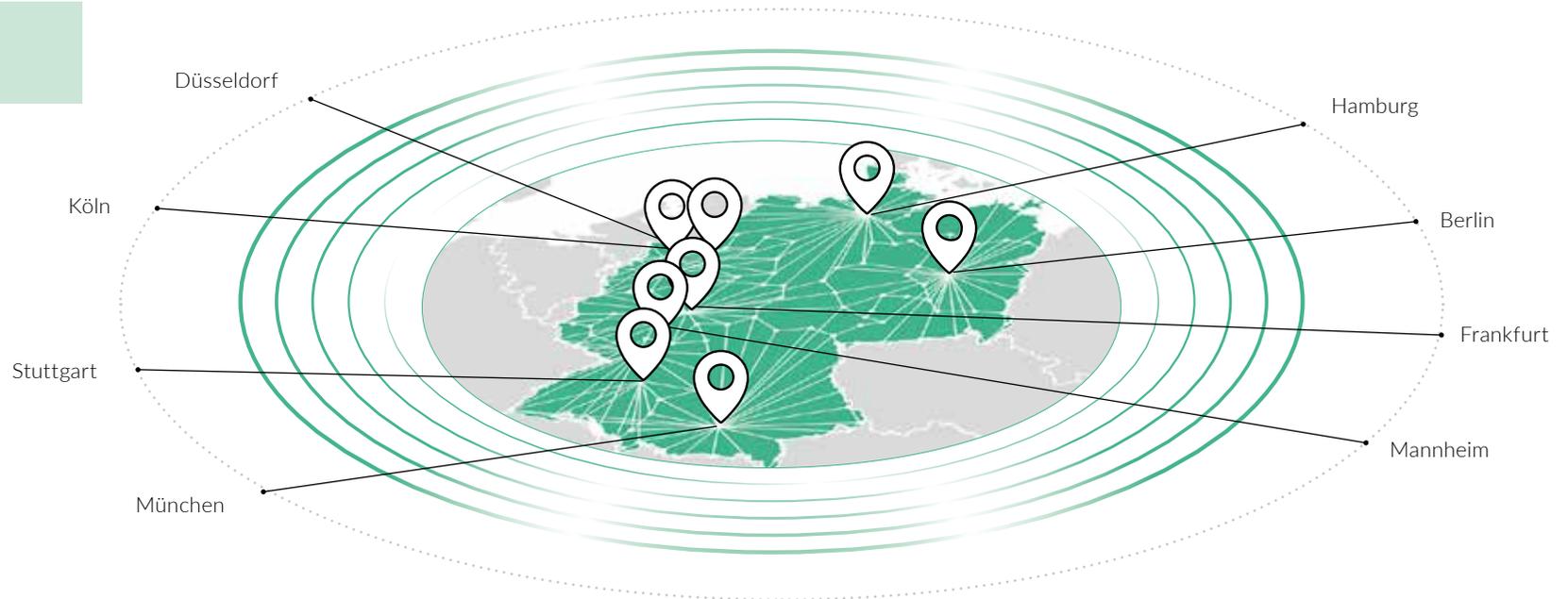
**REGIONALSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTANDORTE:
MARKT-, OBJEKT- UND MIETERNAH VERANKERT**

Weil wir über unsere acht Niederlassungen bundesweit tätig sind und über ausgeprägte regionale Expertise verfügen, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen der regionalen deutschen Märkte nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen und unterschiedliche Marktdynamiken zur Ertragssteigerung wahrzunehmen. Mit unserer eigenen Management-Plattform sind wir in der Lage, zügig Immobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis zu identifizieren, zu erwerben und nachhaltig zu managen.

Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort. Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Management-Teams mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Mannheim, München sowie seit dem Jahreswechsel auch in Stuttgart.

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

dezentral & diversifiziert



UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensstruktur

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

Vier Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH, DIC Fund Balance GmbH und RLI Investors GmbH verantworten den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio: sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG als auch die Immobilien im Institutional Business deutschlandweit vor Ort.

Insgesamt zählen neben der DIC Asset AG 193 Tochterunternehmen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

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

Sie ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Erklärung zur Unternehmensführung ab Seite 142. Dort sind weitere Angaben zur Unternehmensführung, etwa die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Unser Kontrollsystem erläutern wir detailliert im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem ab Seite 112.

Planungs- und Steuerungssystem

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

Planungsprozess

Unser Planungsprozess kombiniert Referenzwerte aus der Vergangenheit und dem aktuellen Status Quo mit konkreten Vorgaben und Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung des Commercial Portfolios auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Dies gilt analog für die Planung im Institutional Business, welche auf die jeweilige Anlagestrategie und Zielrendite der einzelnen Investmentvehikel ausgerichtet ist. Hinzu kommen weitere Planungen der Erlös- und Kostenseite im Overhead-Bereich sowie der Abschreibungen und Finanzierungen. Abgerundet wird die Unternehmensplanung über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) bevor am Ende eine Konsolidierung der einzelnen Teilpläne auf Konzernebene erfolgt.

Bestandteile der Planung sind:

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

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

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

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

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

Steuerung anhand von Kennzahlen

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

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

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

Den FFO weisen wir separat für die Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business aus. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement. Seit dem Vorjahresbericht weisen wir zudem den FFO II inklusive Verkaufsgewinnen aus, um weitere Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen.

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

Implementierung von ESG in die Geschäftsstrategie

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

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

E, S, G: Bestandteil der Strategie

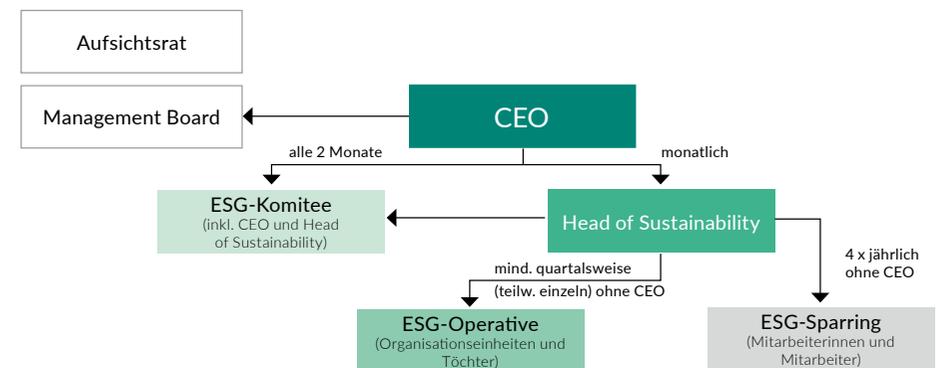
Einbringen des Knowhows der unterschiedlichen Organisationseinheiten zu verschiedenen ESG-Themen daher in Zukunft von zentraler Bedeutung.

Eng verzahnt mit ESG ist das Thema Digitalisierung in unseren Routinen und Arbeitsprozessen. Mittels dynamischer Datenräumen mit den relevanten Dokumenten für unser Asset-, Property- und Transaktionsmanagement, und mit der bereichsübergreifenden Integration von Schnittstellen im Portfoliomanagement stehen uns relevante Informationen im Planungs- und Steuerungssystem früher und strukturierter zur Verfügung. Dies ermöglicht uns beschleunigte Ergebnisdarstellungen – wie die Vorlage des Geschäftsberichts als erstes deutsches Immobilienunternehmen im Prime Standard – und schnellere, vollständigere Entscheidungsszenarien für unser agiles Tagesgeschäft, zum Beispiel bei An- und Verkaufstransaktionen.

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

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

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



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

ZIELE UND STRATEGIEN

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

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Generierung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Damit zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und Immobilienmarktwerten in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und auf wachsende regelmäßige Erträge aus den Immobiliendienstleistungen, die wir in unserem transaktionsstarken Geschäft mit institutionellen Investoren und dem laufenden Asset- und Propertymanagement der betreuten Investmentvehikel erwirtschaften.

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



INTERNATIONALES WACHSTUM DER INVESTMENTPLATTFORM

► Ausbau der Assets under Management

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

► Diversifizierte Ankaufsstrategie

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

Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine Diversifizierung, die Klumpenrisiken langfristig vermeidet, ein attraktives Renditeprofil sichert sowie durch gezieltes effizientes Assetmanagement Potenzial bietet, Mehrwert für uns und unsere Investoren zu generieren. Ausgangspunkte dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Dies erlaubt uns, Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.



DYNAMIK DURCH AGILES MANAGEMENT

► Kontinuierliche Verkäufe zur Optimierung

Verkäufe sind integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern. Im institutionellen Geschäft erzielen wir mit erfolgreichen Verkäufen attraktive Transaktions- und Performance-Fees.

► Ausgezeichnete Vermietungskompetenz

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

► Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen in allen Segmenten

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



MULTIPLIKATION IM ASSET- MANAGEMENT FÜR DRITTE

► Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger

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

► Effektive Auslastung unserer Immobilien-Expertise

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



STARKES ORGANISATIONS- & FINANZFUNDAMENT

► Optimierung der Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung basiert, sichert uns ein starkes Standing im Markt. Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem Wachstum von Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Neben der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen setzen wir zukünftig auch auf eine "grüne" Finanzstruktur. In 2021 haben wir erstmalig die Platzierung eines Schuldscheins mit ESG-Link und die Emission eines Green Bonds erfolgreich bei institutionellen Kapitalmarktanlegern vermarktet.

► Smarte Organisation

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

GRAD DER ZIELERREICHUNG 2021

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

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

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

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

Hohe Stabilität mit langfristigen Cashflows im Eigenbestand (Commercial Portfolio)

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

Erneut steigende Managementleistung im Assetmanagement für Dritte (Institutional Business)

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

Ausbau unserer Logistikinvestments nach Plan

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

Erstmals dreistelliges FFO-Ergebnis erreicht – steigender Wert unseres Geschäftsmodells

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



WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESCHÄFTSVERLAUF

- IMMOBILIENMANAGEMENT
- PORTFOLIOENTWICKLUNG
- COMMERCIAL PORTFOLIO
- INSTITUTIONAL BUSINESS

FINANZINFORMATIONEN

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



GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

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

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

Vermietungsleistung – Steigerung der Neuvermietungen

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

Transaktionen – planmäßiges Wachstum der Assets under Management

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

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

ESG: DIC steht für Verantwortung und Werte

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

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

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

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

Prognose 2021 erreicht

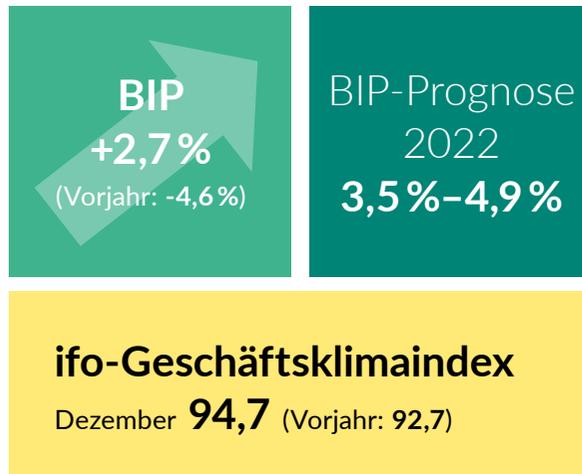
Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) von 106 bis 110 Mio. Euro haben wir mit 107,2 Mio. Euro wie geplant erreicht und damit zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte ein dreistelliges FFO-Ergebnis erzielt. Für die Bruttomieteinnahmen konnten wir mit 108,4 Mio. Euro die zuletzt erwartete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



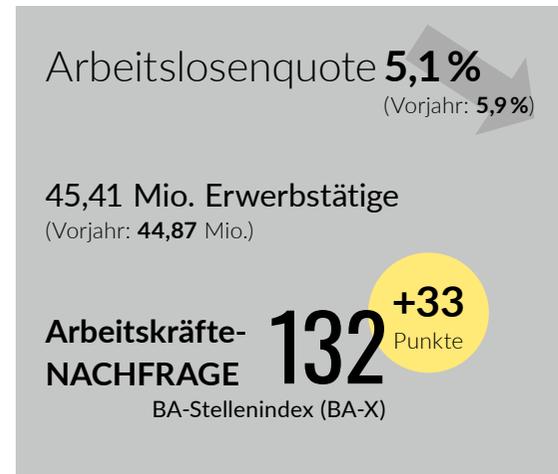
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

W
I
R
T
S
C
H
A
F
T



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



Z
I
N
S
U
M
M
E
L
D



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

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

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

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

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

Stimmung in den Unternehmen wechselhaft

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

Nachfrage nach Arbeitskräften nahe Allzeithoch

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

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

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

Steigende Inflation erhöht den Druck auf die Notenbanken

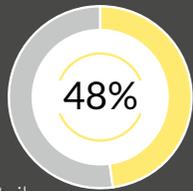
Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +3,1% lag die Inflation in Deutschland 2021 erstmals seit 10 Jahren wieder über dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) als Zielmarke ausgegebenen Wert von 2%. Insbesondere der starke Anstieg der Energiepreise und Lieferengpässe ließen – neben Einmaleffekten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

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

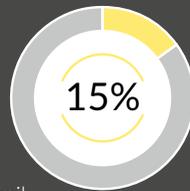
Transaktionsvolumen
Gewerbeimmobilien

64,1 Mrd.
Euro

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



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



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

SPITZENRENDITE

Büro 2,64%

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

Logistik 3,03%

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

**Büroflächen-
umsatz**

3,3

Mio. qm

+23%

Büro-Leerstand

Top 7

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

+ 1,6%

Spitzenmieten

Top 7

BRANCHENENTWICKLUNG

Büro und Logistik als Wachstumstreiber des Gewerbe-Immobilieninvestmentmarkts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Savills nennt vier Faktoren für diese Entwicklung:

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

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



LOGISTIKVERMIETUNGSMÄRKTE MIT REKORDUMSATZ

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

GESCHÄFTSVERLAUF



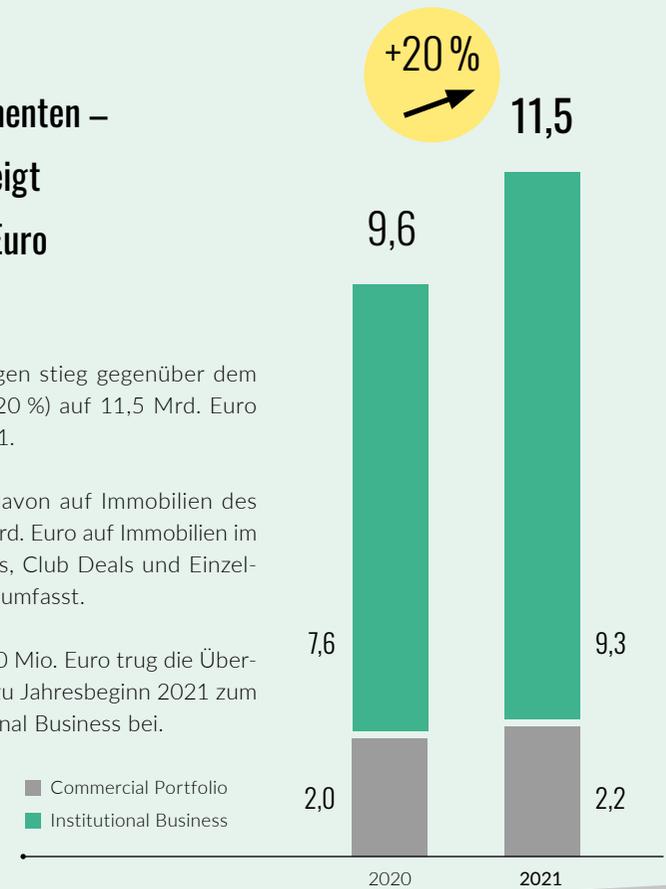
Wachstum in allen Segmenten – Immobilienvermögen steigt um 20 % auf 11,5 Mrd. Euro

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

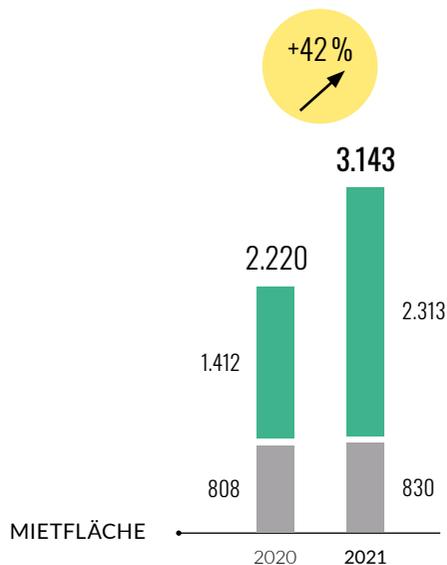
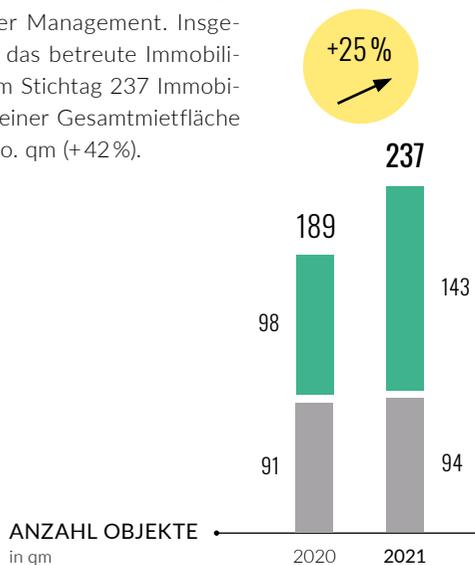
Rund 2,2 Mrd. Euro entfallen davon auf Immobilien des Commercial Portfolios und 9,3 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst.

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

ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro



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



Erfolgreicher strategischer Ausbau der Asset-Klasse Logistik

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

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

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



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

➔ Transaktionsvolumen erneut auf sehr hohem Niveau

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

Starkes Transaktionsgeschäft – dynamisches Warehousing

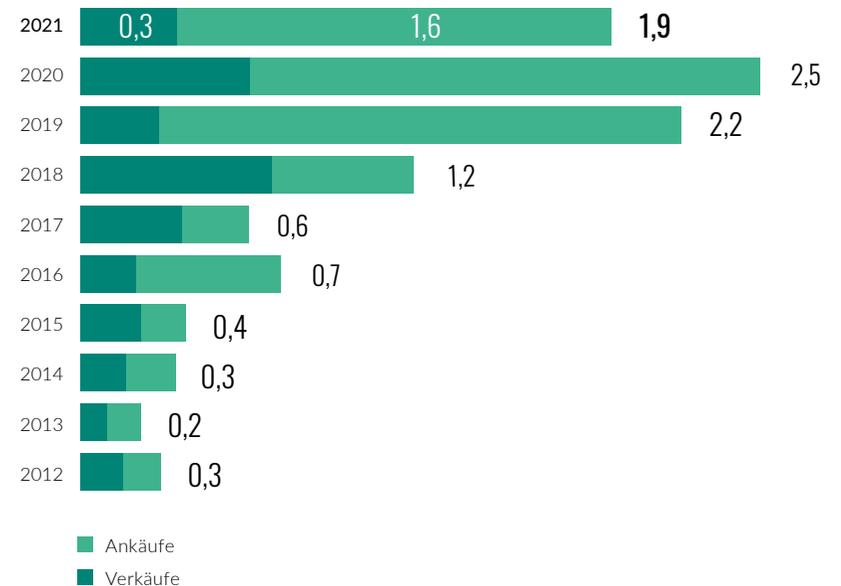
Akquisitionen von rund 1,6 Mrd. Euro – Dynamischer Turnover im Warehousing

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

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

TRANSAKTIONSVOLUMEN

in Mrd. Euro



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

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

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



ANKÄUFE

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

VERKÄUFE

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

Strategische Verkäufe zur Portfoliooptimierung

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



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



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

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

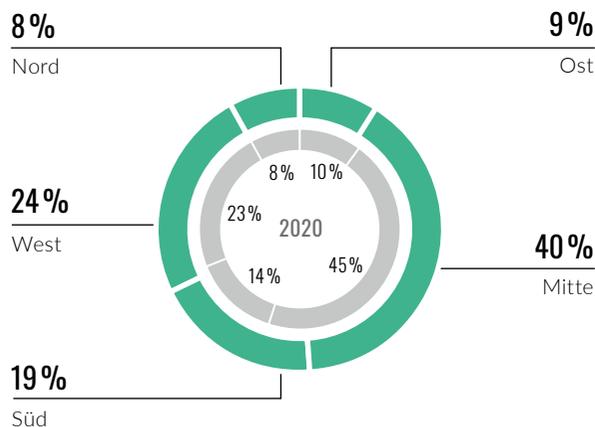
Zur Jahreswende 2020/2021 hatten wir bereits zur weiteren Verstärkung und Vernetzung unserer Aktivitäten in der Metropolregion Stuttgart unsere neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet und sind seitdem deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Im Jahresverlauf haben wir am hochattraktiven Standort München kräftig investiert: Nach dem Ankauf der beiden Immobilien Uptown Tower und Campus C stieg der Anteil der am Top-7-Standort München gemanagten Objekte am Gesamtportfolio von 8% auf 12%.

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

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO 2021

Basis: Marktwert Assets under Management



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

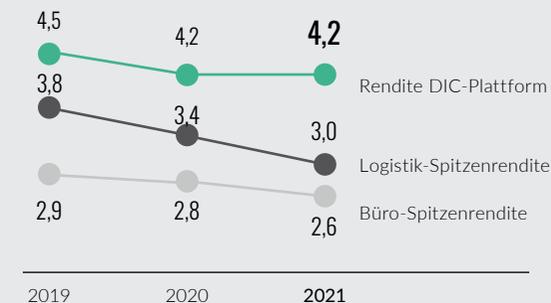
Unsere starke Präsenz in der Region Mitte hat sich im Jahresvergleich von 45% auf 40% reduziert, obwohl sich der Marktwert der betreuten Immobilien auch in dieser Region erhöht hat. Der Rückgang ist unter anderem den relativ stärkeren strategischen Investitionen in anderen Regionen geschuldet.

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

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

BRUTTO-MIETRENDITEN

in %



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

Renditestark: unsere diversifizierte Investmentstrategie

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

GEWINNER DER PANDEMIE – starke Nachfrage nach Logistikflächen

IMMOBILIENMANAGEMENT

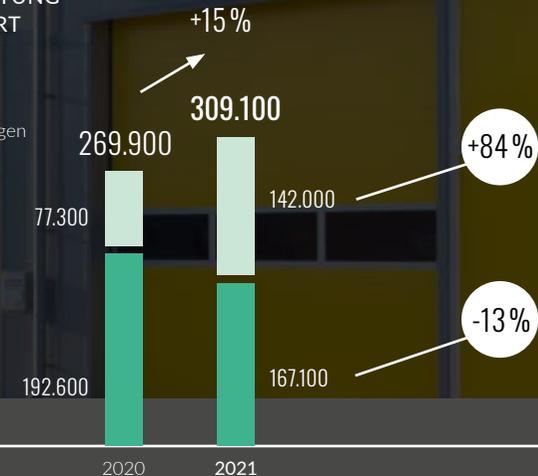
- ➔ Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr um 15% gesteigert, Expertise im Logistik-Sektor zahlt sich aus

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

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

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART in qm

- Neuvermietungen
- Anschlussvermietungen



VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSART

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

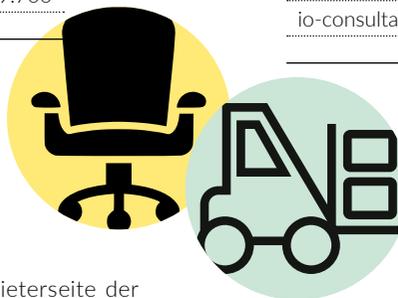
TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

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

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

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

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



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

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

Neuvermietungen: höheres Volumen, längere Laufzeiten, höheres Mietniveau

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

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

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

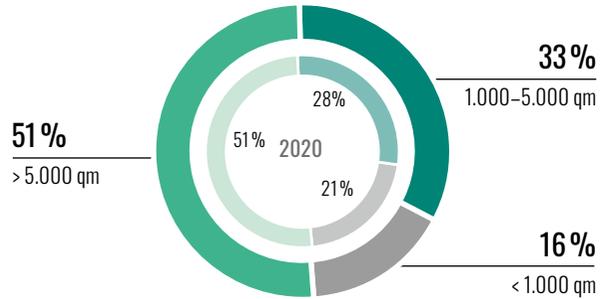
Eine weitere wichtige Neuvermietung war der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit einer Behörde der Stadt Frankfurt im Palazzo Fiorentino in Frankfurt am Main über eine Mietfläche von rund 10.800 qm für 17 Jahre bis 2039.

Anschlussvermietungen von der größten Vermietung der letzten Jahre geprägt

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

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG 2021

Basis vermietete Flächen in qm



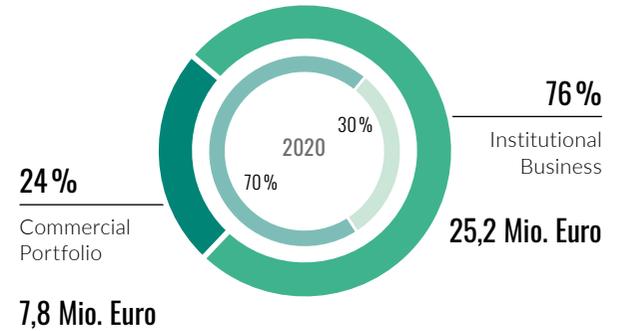
Insgesamt stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge von 237 im Jahr 2020 auf 249 im Jahr 2021.

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

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

VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENTEN

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



Mietvertrag vorzeitig verlängert und ausgebaut

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

9 Jahre vorzeitig verlängert und um 500 qm Bürofläche erweitert.



Lehrte/Logistikregion Hannover

16.000 qm vollvermietet.

Standorterweiterung mit Option auf langfristige Verlängerung.

SICHERER CASHFLOW

Behörde der Stadt Frankfurt schließt Vertrag über

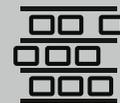
> 10 Jahre ab.

Aufwertung durch Umbau und Modernisierung.



69.000 qm

Logistikfläche in Mönchengladbach – Vertrag mit C&A verlängert



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



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

Projektentwicklung in Dormagen:

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

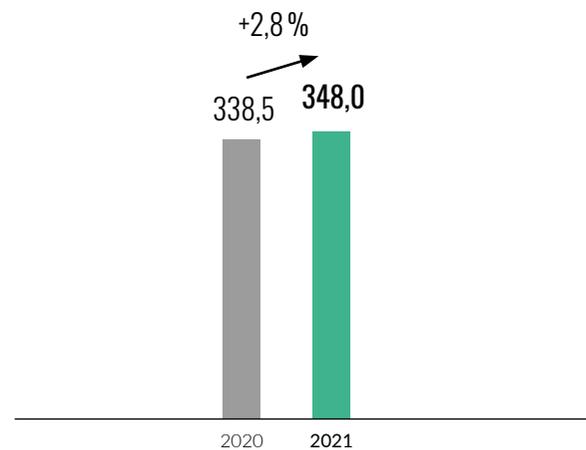
➔ **Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 2,8%**

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

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

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*

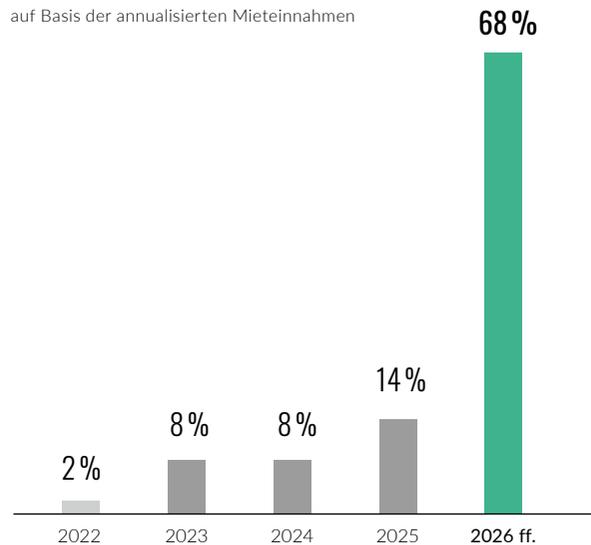


* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

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

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



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

Eigenbestand: wächst und gedeiht

COMMERCIAL PORTFOLIO

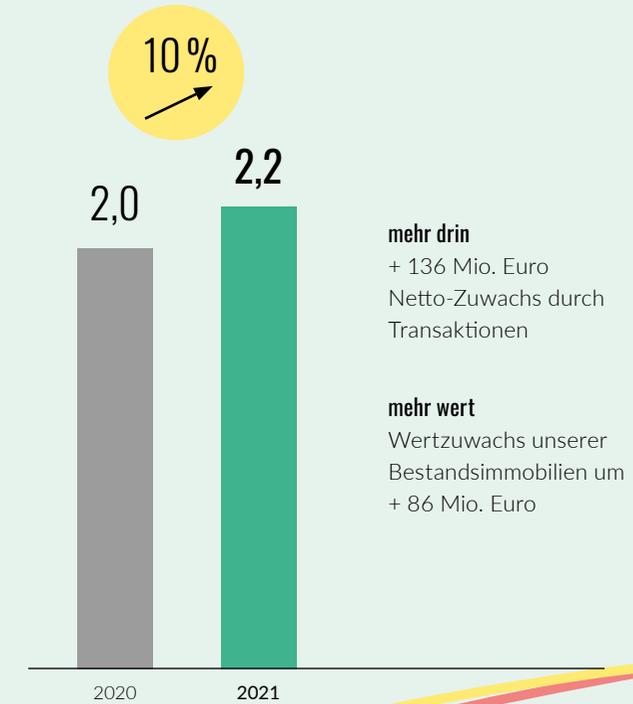
Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen.

Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Wir nutzen attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft ausbauen. Außerdem realisieren wir Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

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

MARKTWERT COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mrd. Euro



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

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



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



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



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

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

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

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



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



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



➔ **Portfoliooptimierung durch Verkäufe**

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

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

COMMERCIAL PORTFOLIO

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

„Green Building“ in Mettmann

Staatliche Mieter Jobcenter und Bundesagentur für Arbeit



DGNB



DREILÄNDERECK BODENSEE

Light-Industrial-Logistikimmobilie im Landkreis Konstanz



Logistikregion Hannover



Neubau-Logistikimmobilie per Forward Deal

Light-Industrial-/Urban-Logistics-Nutzung

DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt



Mercedes-Benz-Center, Köln

Dynamischer Technologiepark mit hohem Entwicklungspotenzial

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

Sonja Wärtges,
Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG

Der entscheidende Faktor: wir sind im Markt gut vernetzt



Multi-Tenant-Logistikobjekt

ESG Due Diligence bestätigt Zertifizierungspotenzial

Logistikmarkt Halle/Leipzig: anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien

Top-7-Standort München



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



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

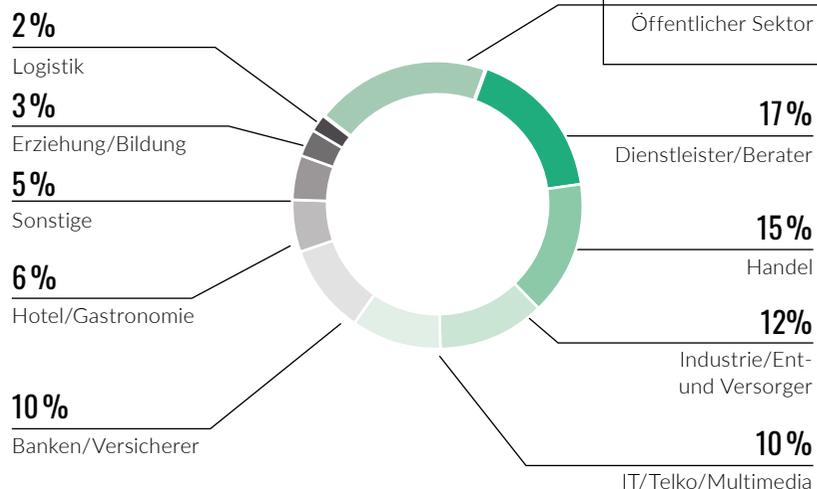
Mit den unterjährigen Transaktionsaktivitäten haben wir unsere strategischen Investitionsentscheidungen umgesetzt und dadurch unser Portfolio weiter diversifiziert. Büroimmobilien stellen nach wie vor die wichtigste Anlage-Klasse mit einem Anteil von 67% per 31. Dezember 2021. Durch die Ankäufe von Logistik-Immobilien,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

ASSET-KLASSEN COMMERCIAL PORTFOLIO*

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

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

MIETERBRANCHEN COMMERCIAL PORTFOLIO
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



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

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

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

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

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

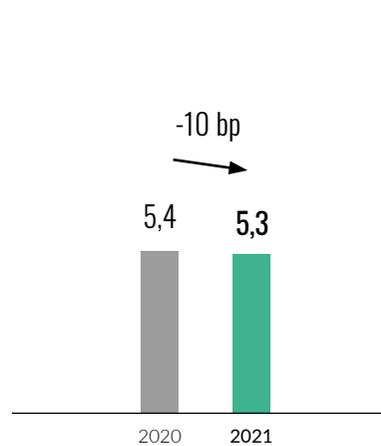
Die Brutto-Mietrendite konnten entgegen dem Markttrend stabil gehalten werden und lag wie im Vorjahr bei 4,9%.

ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

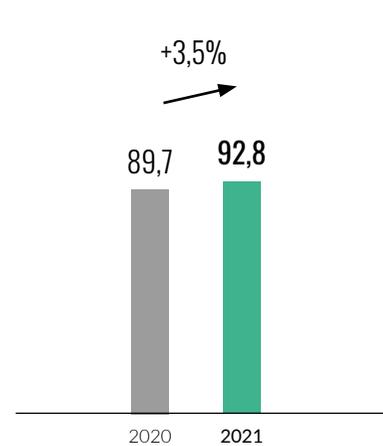
	2021	2020
Anzahl Immobilien	94	91
Marktwert in Mio. Euro	2.222,2	2.000,0
Mietfläche in qm	829.900	807.800
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	105,5	95,8
Ø Miete in Euro je qm	11,39	10,81
Ø Mietlaufzeit in Jahren	5,9	6,5
EPRA-Leerstandsquote in %	5,3	5,4
Bruttomietrendite in %	4,9	4,9

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

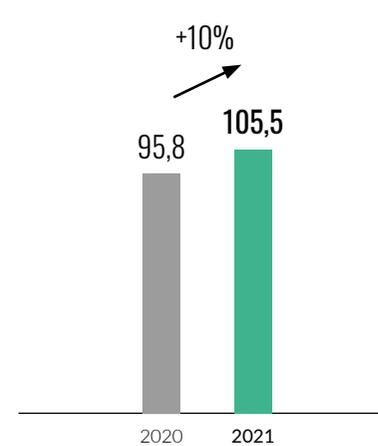
EPRA-LEERSTANDSQUOTE
per 31.12. *



LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAMEN
in Mio. Euro



ANNUALISIERTE MIETEINNAMEN
in Mio. Euro*



* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungseffekt des von uns bewirtschafteten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2021 auf 2,0 %.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

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

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang ab Seite 179.

Warehousing – Bridge und Beschleuniger zwischen Bilanz und Institutional Business

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

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

DYNAMISCHE PERFORMANCE MIT WAREHOUSING

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

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

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

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

818 Mio. Euro

Forward Deal

WAREHOUSING-AKTIVITÄTEN 2021

Objekt	Datum Notarvertrag	Notarvertrag unterschie- ben	Übergang auf DIC-Bilanz	Weiterplat- zierung an institutionelle Anleger
ILP, Erfurte Kreuz	01/2022	✓	✓	✓
Uptown Tower, München	06/2021	✓	✓	✓
Bundesarchiv, Berlin	12/2021	✓		
Hauptzollamt, Düsseldorf	12/2021	✓		

WAREHOUSING & INSTITUTIONAL BUSINESS

Unsere Stärke: für jeden Anleger das passende Investmentprodukt strukturieren



Berlin Bundesarchiv

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



Büro-Neubauprojekt für Hauptzollamt in Düsseldorf



Logistik-Spezialfonds in Rekordzeit aufgelegt

ILP Erfurter Kreuz



“ Wir haben wieder gezeigt, dass **Schnelligkeit, Kreativität und Zuverlässigkeit** Werte sind, auf die sich unsere Investoren verlassen können. “
Sonja Wärntges,
Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG

Metropolregion Rhein-Ruhr



Investitionsphase des **Büroimmobilienfonds DIC OB V** abgeschlossen



Villa Kennedy

Separate Account

Attraktive Verkaufschancen realisiert



Uptown Tower München

Club Deal für institutionelle Investoren initiiert

Bisher größter **Büroimmobilienfonds**

Fondsvolumen weiter gesteigert

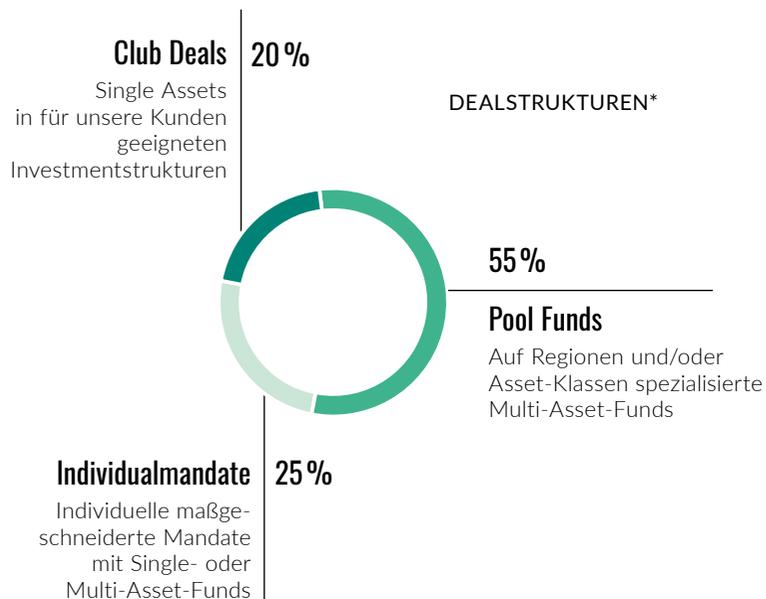


Büroimmobilienportfolio in Köln



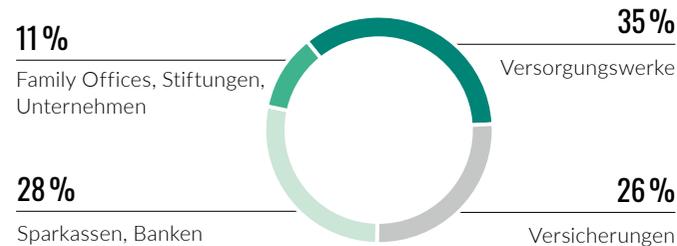
INSTITUTIONAL BUSINESS

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



* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2021 in Höhe von 9,3 Mrd. Euro

INVESTITIONSPARTNER*



* Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2021

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

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

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

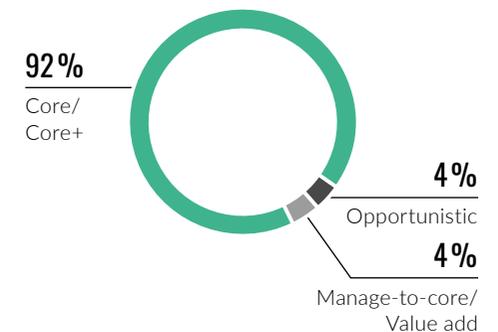
Aufgrund der hohen Nachfrage haben wir noch im Dezember einen neuen Infrastruktur-Spezialfonds initiiert.

Hoher Anteil ertragsstarker Immobilien

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

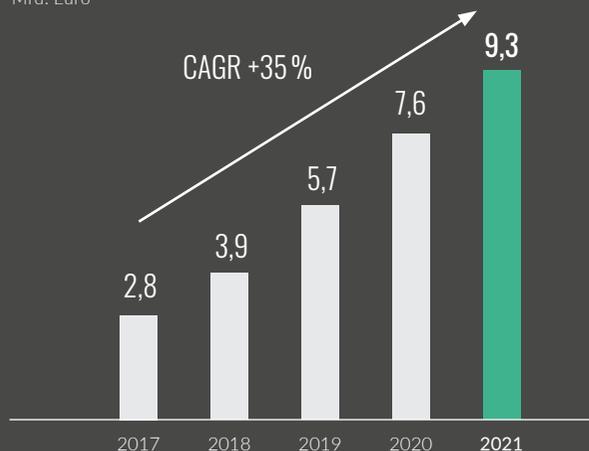
RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



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

ASSETS UNDER MANAGEMENT Mrd. Euro



Starker Wachstumskurs im institutionellen Geschäft setzt sich fort

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

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

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

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

Unternehmenswert des Institutional Business steigt um 35%

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

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

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

➔ Strategische Expansion im Logistiksektor

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

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

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

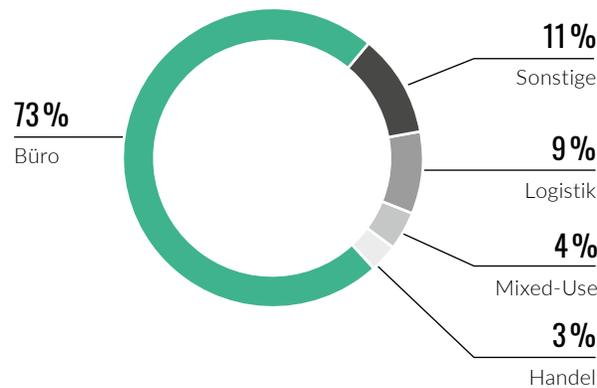
Mit der Integration der RLI-Immobilien und dem Übergang der zwei Warehousing-Objekte in den neuen Logistik-Fonds ist der Anteil der Asset-Klasse Logistik in unserem Institutional Business planmäßig auf 9% gestiegen.

➔ Ankauf hochwertiger Core-Büro-Immobilien für bestehende Investmentprodukte

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

NUTZUNGSARTEN

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



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

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

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

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

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

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

➔ Seed-Portfolio für neuen Infrastruktur-Fonds erworben

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

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

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

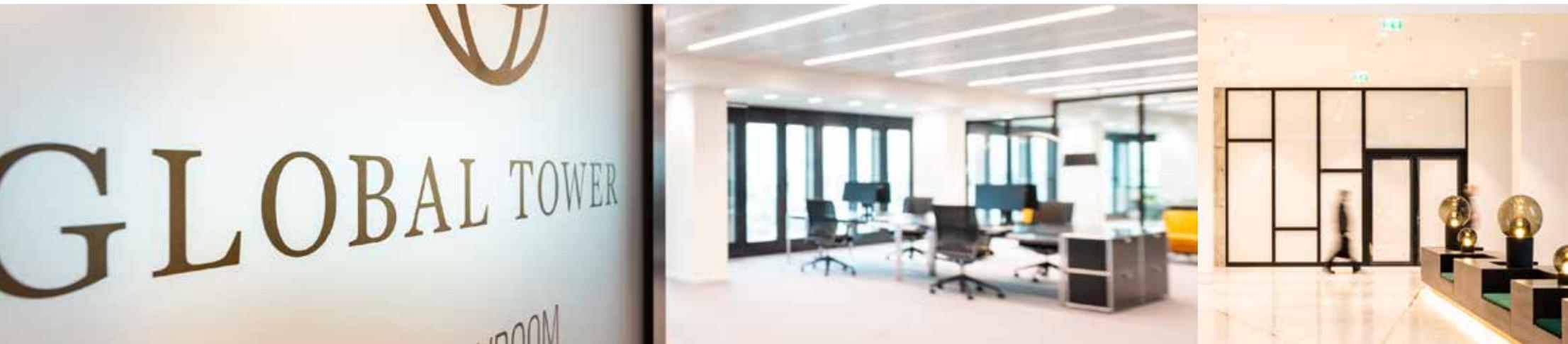
➔ Club Deal für den Uptown Tower strukturiert

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

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

Durch leistungsstarkes Warehousing Top-Investmentmöglichkeit für institutionelle Anleger geschaffen





➔ Strategische Verkäufe zur Fokussierung auf Wachstumsstrategie

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

➔ Projektentwicklungen im Institutional Business

Global Tower

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

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

Pasing Central

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

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

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

MainTor

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



FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

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

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

➔ Entwicklung der Erträge

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

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

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

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

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

➔ Bereinigtes Konzernergebnis auf hohem Niveau

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

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

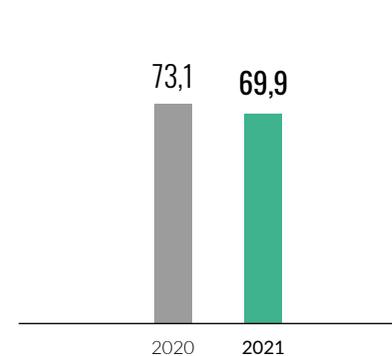
in Mio. EUR	2021	2020	Δ
Bruttomieteinnahmen	108,4	100,7	8%
Erlöse aus Verkäufen	139,3	116,3	20%
Erträge aus Immobilienmanagement	101,2	79,7	27%
Sonstige Erträge	27,0	24,4	11%
Gesamterträge	375,9	321,1	17%

ZINSERGEBNIS

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

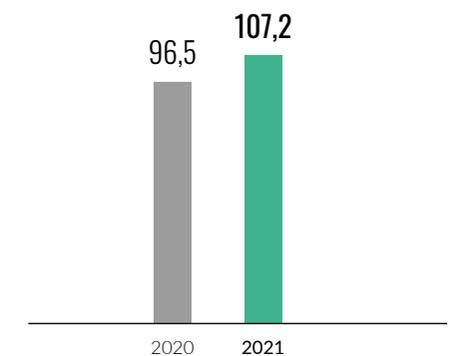
BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS

in Mio. Euro*



FFO

in Mio. Euro



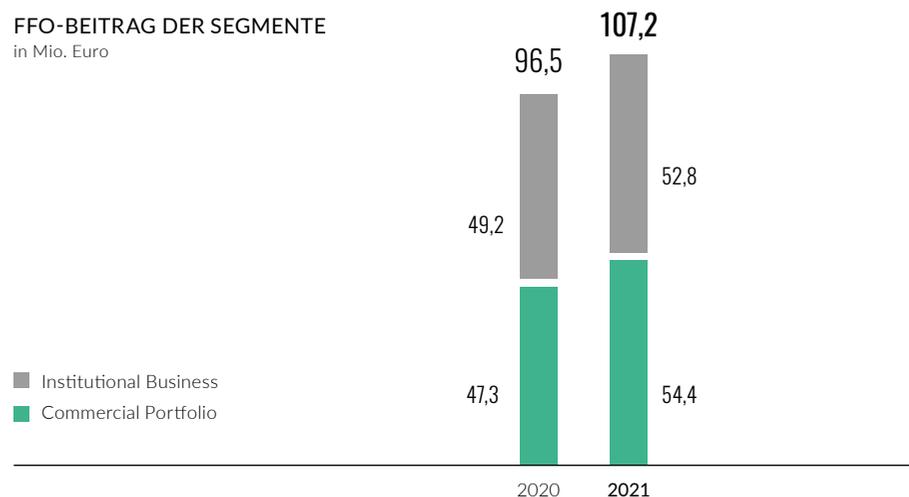
* bereinigt um Einmaleffekt aus Refinanzierung von 11,5 Mio. Euro nach Steuern

ERGEBNISBEITRAG DER SEGMENTE

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

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

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

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

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

COMMERCIAL PORTFOLIO

➔ Mieteinnahmen um 8% gestiegen

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

➔ Verkaufserlöse und -gewinne auf sehr hohem Niveau

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

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

➔ Operative Kostenquote sinkt auf 10,8%

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

➔ Zinsergebnis durch Refinanzierung beeinflusst

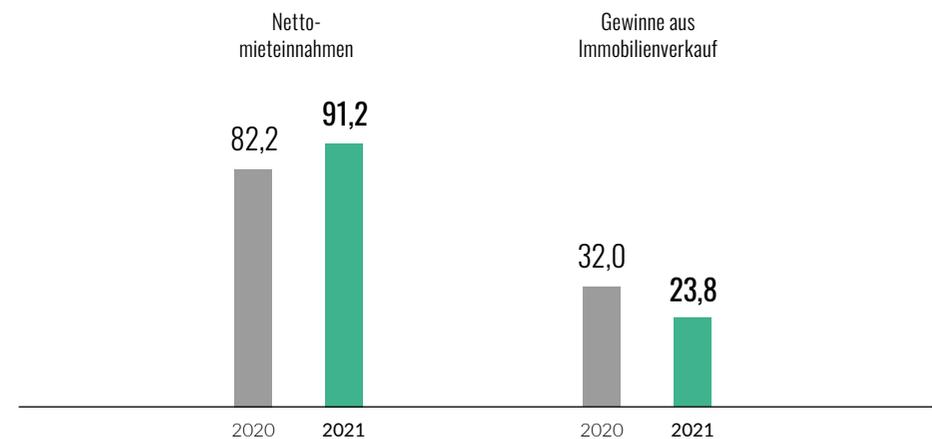
Die im Dezember des Geschäftsjahres erfolgreich durchgeführte Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios führte zu einem Einmaleffekt in Höhe von 14,8 Mio. Euro. Aufgrund der Auflage des Green Bonds über 400 Mio. Euro in der zweiten Jahreshälfte sowie der Aufnahme des Schulscheindarlehens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

➔ Solide Beteiligungserträge

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

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mio. Euro



➔ FFO-Beitrag um 15% gesteigert

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

FFO-BEITRAG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

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

INSTITUTIONAL BUSINESS

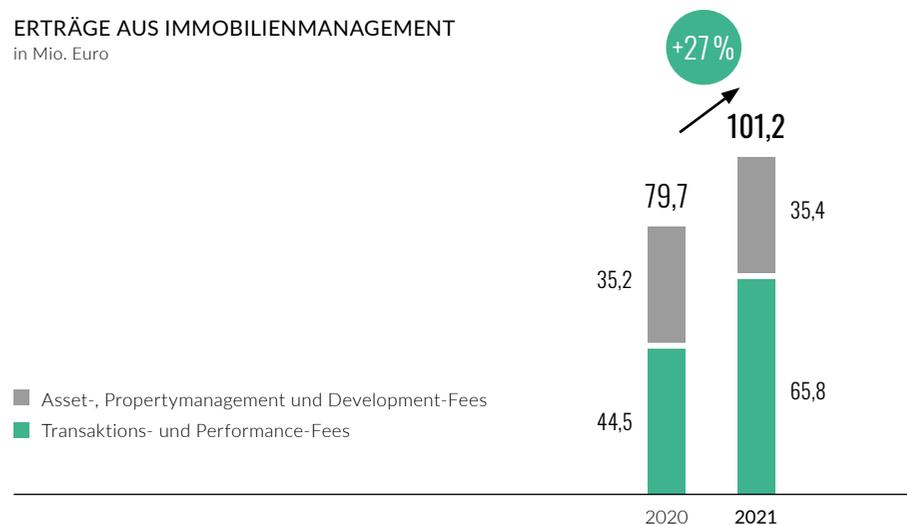
➔ Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge um 27%

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

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

ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT

in Mio. Euro



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

➔ Beteiligungserträge im Institutional Business mit solidem Ergebnisbeitrag

Neben den Immobilienmanagement-Erträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office Balance-Reihe. Diese trugen in 2021 4,9 Mio. Euro zum Ergebnis des Segments bei (Vorjahr: 11,4 Mio. Euro). Der Vorjahreswert war im Wesentlichen durch hohe Transaktionsergebnisse geprägt.

➔ Operative Kosten spiegeln Wachstum wider

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

➔ Zinsergebnis steigt wachstumsbedingt

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

➔ FFO-Beitrag um 7% über hohem Vorjahreswert

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

FFO-BEITRAG DES INSTITUTIONAL BUSINESS

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

FINANZLAGE

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

➔ Weiterentwicklung des Finanzierungsspektrums

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

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



➔ Eintritt in den „grünen“ Kapitalmarkt

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

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

Ende des Geschäftsjahres haben wir die vorzeitige Refinanzierung von Darlehen mit einem Volumen von rund 550 Mio. Euro des Commercial Portfolios mit einer Laufzeit von sieben Jahren abgeschlossen. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versicherungen. Darlehen vereinbaren wir zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

➔ Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

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

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

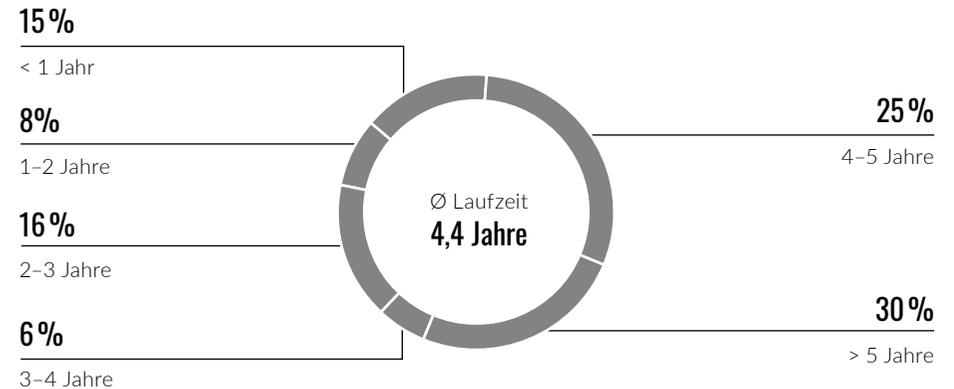
FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2021

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

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

LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2021



➔ Restlaufzeiten auf 4,4 Jahre gestiegen

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

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

LOAN TO VALUE (LTV)

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

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

** bereinigt um Warehousing

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

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

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

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

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

➔ **LtV bei soliden 48,5%**

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

➔ **Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

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

Im Wesentlichen sind folgende Covenants vereinbart:

- DSCR (Debt service coverage ratio, 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 190 zu finden.

➔ **Komfortable Liquiditätslage**

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb sind wir

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

Die DIC war 2021 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2021 betrug die freie Liquidität 546,4 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 58,5 Mio. Euro zur Verfügung.

➔ Cashflow durch Investitionen und Finanzierungen geprägt

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

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

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

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

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

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

CASHFLOW

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

VERMÖGENSLAGE

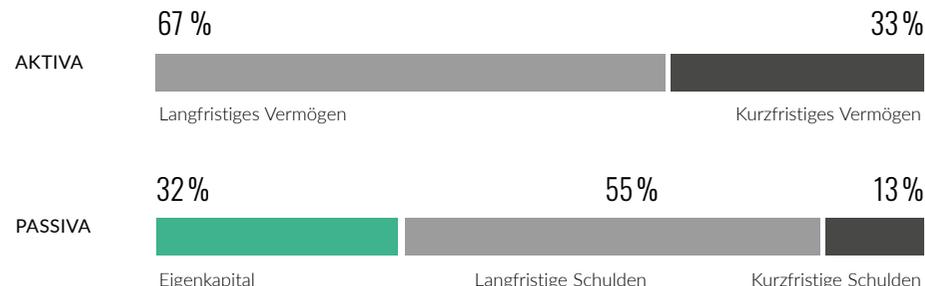
- 10% Wachstum des Immobilienvermögens auf 1.756,7 Mio. Euro
- Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 4,0% zeigt die Wertschöpfung im Rahmen unseres 360-Grad-Geschäftsmodells
- NAV auf 1.509,8 Mio. Euro erhöht (+7%)
- Gestiegener Wert des Segments Institutional Business lässt Adjusted NAV bei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

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

➔ Bilanzierung zu Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jedes Jahr im Rahmen des Impairment-Tests nach IFRS auf außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Value-in-Use zugrunde, der den Wert

BILANZSTRUKTUR



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

➔ Bilanzsumme durch Wachstum um 28% erhöht

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

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

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

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

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

➔ Eigenkapital steigt aufgrund gutem Konzernergebnis

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

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

ÜBERBLICK BILANZ

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

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

➔ Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 4,0 %

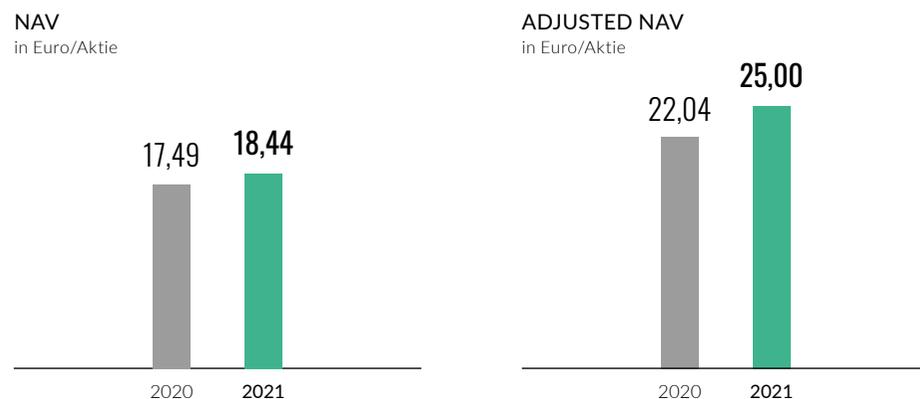
Der Bewertungseffekt bereinigt um An- und Verkäufe beläuft sich im Commercial Portfolio auf 4,0% (Vorjahr: 3,4%). Dies unterstreicht erneut die Wertschaffung unserer Immobilienplattform im Rahmen unseres 360-Grad-Geschäftsmodells.

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

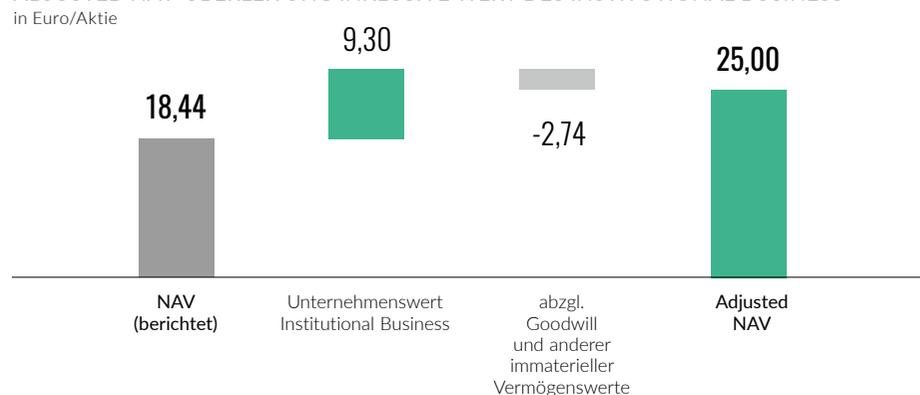
Die Kennzahl NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2021 1.509,8 Mio. Euro. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über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

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

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



ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS



NET ASSET VALUE

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

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

WEITERE ANGABEN

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2021 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, bilanzielle Sachverhaltensgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Dazu gehören unter anderem:

Motivierte und langfristig engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte

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

Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform

Langjährige Mieter- und Investorenbeziehungen mit hoher Zufriedenheit

Vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Geschäftspartnern

Vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern

Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit allen relevanten Stakeholdern

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

DYNAMIC PERFORMANCE IM HR-BEREICH

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

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

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

Highlights 2021



DIC hilft im
Hochwasser-
gebiet
im Ahrtal

SOCIAL IMPACT DAY

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



VIRTUELLER GESUNDHEITSTAG:

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

IMPFANGEBOT für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen:

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



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

Recruiting: Fokus auf Talente von morgen

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

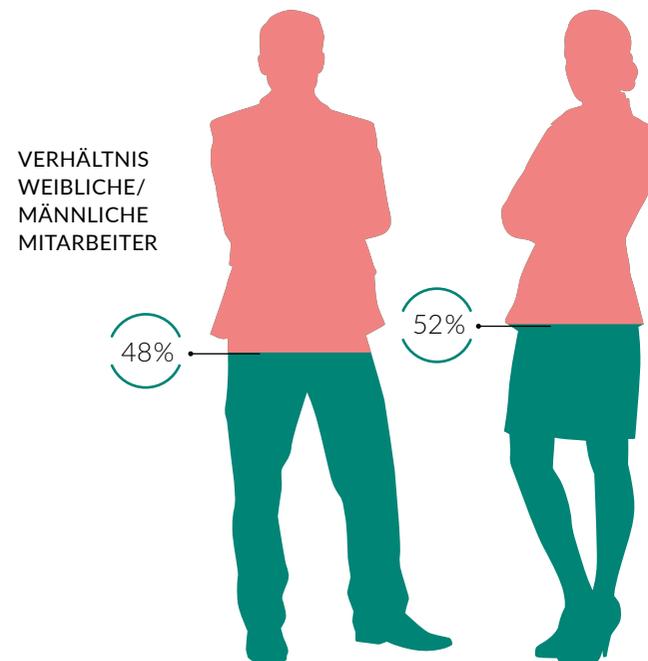
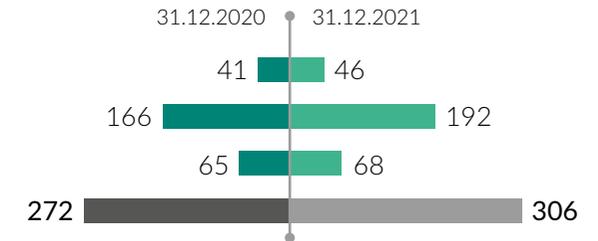
Zahlen, Daten, Fakten

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

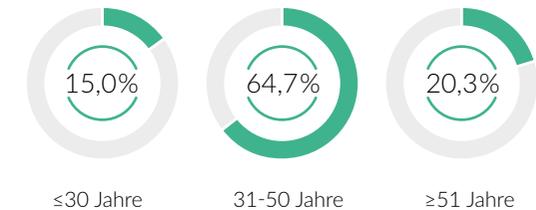
Durch die Schaffung der Expertenstellen können die Personalgeneralisten stärker in der Betreuung ihrer Fachbereiche aktiv werden.

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

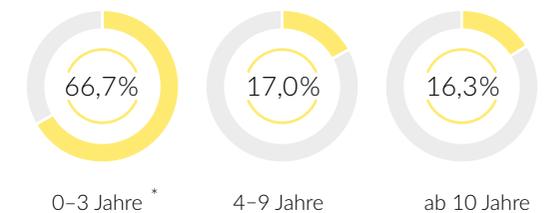
Die Fluktuationsrate ist durch die Corona-Pandemie branchenunabhängig gestiegen. Bei der DIC-Unternehmensgruppe ist sie im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken auf 18,3%. Die langfristige Bindung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen steht im Fokus der HR-Arbeit, sodass eine weitere Verbesserung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



ALTERSSTRUKTUR



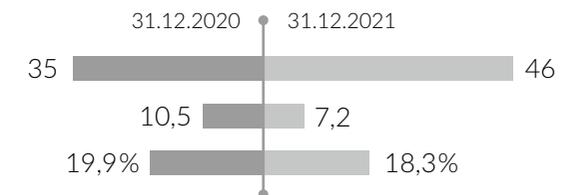
BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT



ANZAHL MITARBEITER IN TEILZEIT

ABWESENHEITSTAGE
ø je Mitarbeiter

FLUKTUATIONSRATE



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

Dynamisches Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2021 wurde zudem ein steuerfreier einmaliger Corona-Bonus an alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gezahlt. So wurden im Jahr 2021 in Summe 33,8 Mio. Euro für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 2,8 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 8,3%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,5 Mio. Euro.

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

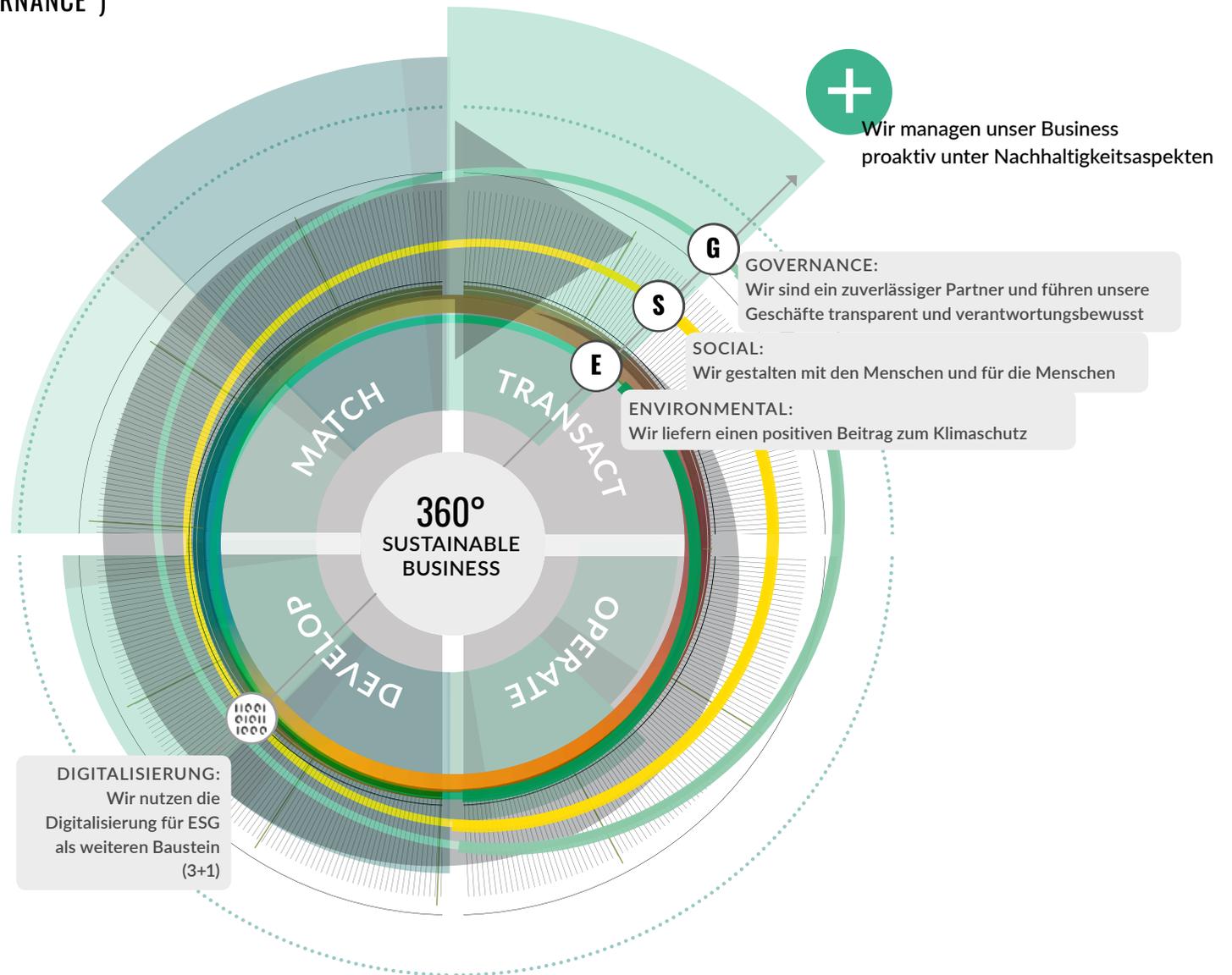
Diversität fördern und leben

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

Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie, die wir in diesem Jahr erweitert und aktualisiert haben, definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

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

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



ESG-STRATEGIE: „Know how and know why“

Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz:

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

Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen:

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

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

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

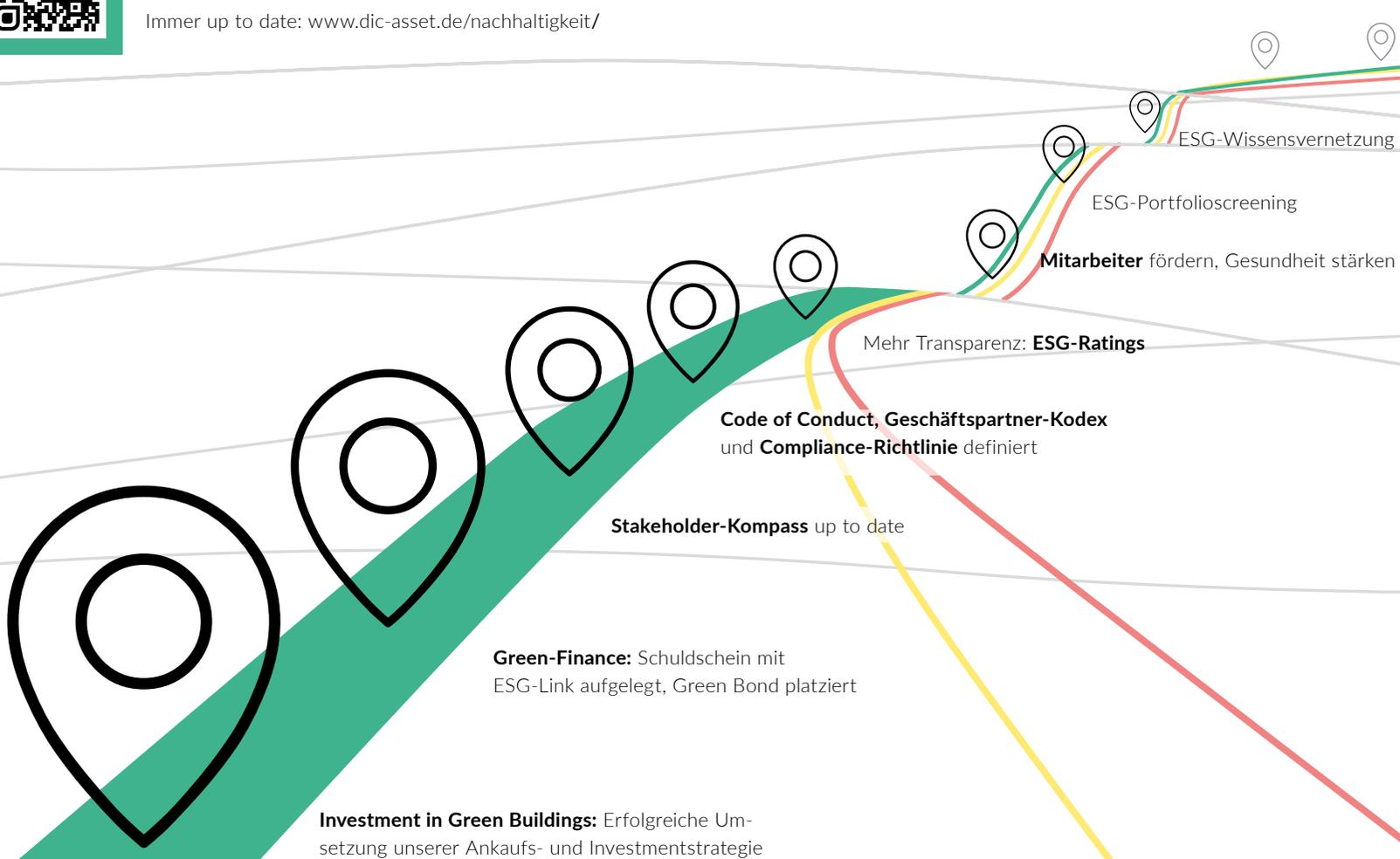
Wir nutzen die Digitalisierung für ESG:

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

ESG – die Reise geht weiter



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



Nachhaltigkeitsberichterstattung und ESG-Kommunikation über digitale Kanäle

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

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

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

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

Dynamische ESG-Roadmap der DIC und Highlights des Geschäftsjahrs 2021

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

NEUE ESG-ORGANISATION //

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

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

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

MITGLIEDSCHAFTEN, SPENDEN UND SPONSORING //

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

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

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

CORPORATE GOVERNANCE //

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

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

Code of Conduct

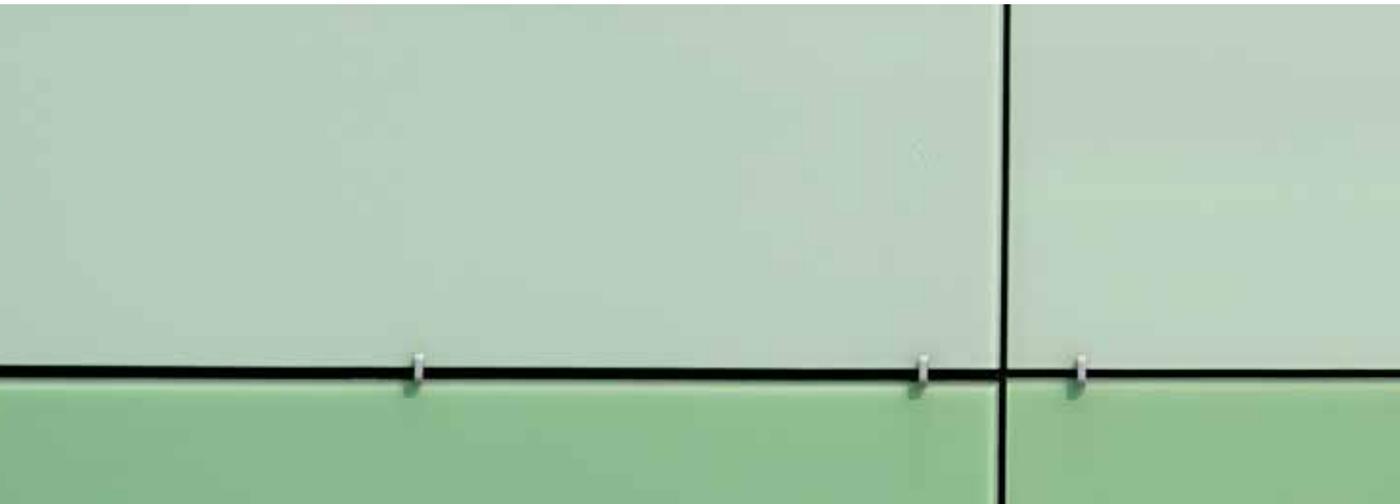
Der Code of Conduct ist unser Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen unserer Organisation. Er bildet die Grundlage für unsere unternehmensinternen Richtlinien und ist verpflichtend für alle Mitarbeiter. Unser Code of Conduct verdeutlicht, wofür wir als DIC-Unternehmensgruppe stehen und welche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

Geschäftspartnerkodex

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

Grundsatzerklärung zu Menschenrechten

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



Aktualisierte Compliance-Richtlinie

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

Arbeitsschutzrichtlinie

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

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

ESG-Ratings der DIC Asset AG

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

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

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

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





Wesentlichkeitsanalyse mit Stakeholderbefragung

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

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

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

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

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

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

Nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios und Investment in Green Buildings

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

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

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

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

Green Bond – Impact Reporting

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



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

IMPACT REPORTING GREEN BOND 2021/2026

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

ALLOCATION REPORTING GREEN BOND 2021/2026

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

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

// RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

// PROGNOSEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIC ASSET AG

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

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

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

Das RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der DIC und ihrer Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik der DIC umfasst fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative Risiken. Diese werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

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

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergreifen zu können. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken, sowie für die Überwachung von Maßnahmen. Beispielsweise werden über das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt und zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet.

Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen jährlich gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

> Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Auf Grund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die DIC stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

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

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

> Risikobewertung

Die Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet und regelmäßig überwacht sowie auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

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

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

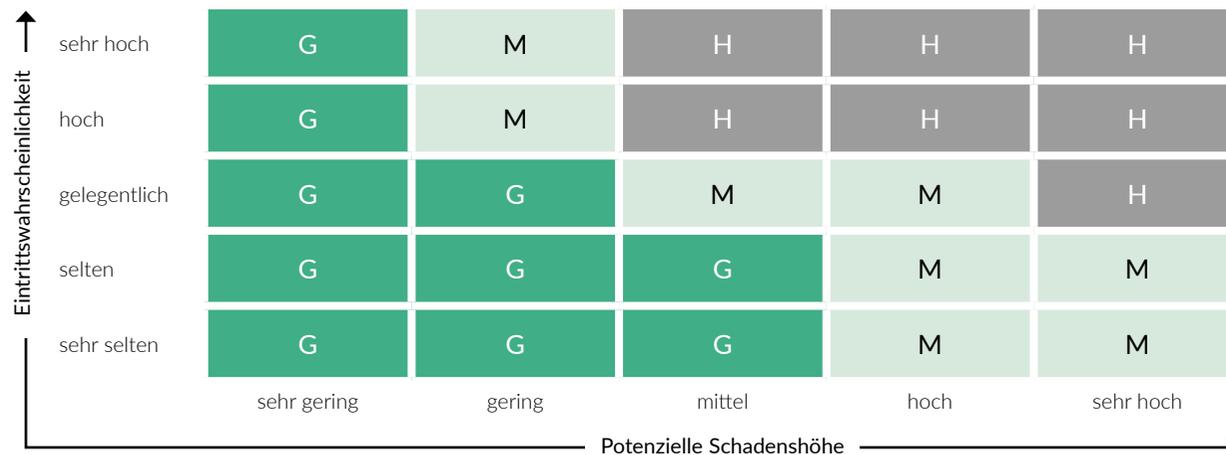
Risiken werden bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung bezüglich der Höhe des möglichen Schadens beurteilt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

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

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

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



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

> Chancenmanagement

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

> Risikosteuerung

Die Risikoidentifikations- und bewertung versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen.

So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen und Bestandsentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. Generalunternehmervergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

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

möglich unter Berücksichtigung von Risiko-Rendite-Verhältnissen.

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

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

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

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

> Risikokommunikation und -reporting

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

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

Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert.

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

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

> Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

> Risikomanagementdokumentation

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

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

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

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

IT-Einsatz

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

Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

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

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

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

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

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

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

sung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). Der Freigabe- und Verbuchungsprozess der Eingangsrechnungen wird konzernweit durch ein digitales Rechnungsworkflowsystem unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse um weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

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

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

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

Einschränkende Hinweise

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

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

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

Strategische Risiken

> Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Negative Entwicklung der Immobilienbranche

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

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

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

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

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

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

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

Um die Risiken zu minimieren, haben wir unser Unternehmen breit vernetzt aufgestellt. Als vor Ort agierender aktiver Investor und Assetmanager haben wir zum einen gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Zum anderen ermöglichen uns unsere deutschlandweite Marktdurchdringung und unsere fundierten Kenntnisse auch der B- und C-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an Top-7-Standorten auszu-

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

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

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

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

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

> Organisationsrisiko

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

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

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein.

Compliance-Risiken

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

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

Die Mitarbeiter der DIC sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen dar. Zum einen zeigt sie den Anspruch auf, den wir gegenüber uns selbst haben, zum anderen ist sie ein Versprechen unter uns selbst, aber auch gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die zuletzt im Jahr 2021 aktualisierte Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Die Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.

- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken: Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.
- Vermittlungszahlungen: Die DIC macht keinen Unterschied zwischen Bestechung und sogenannten „Vermittlungszahlungen“. Eine Vermittlungszahlung ist eine Zahlung, die mit der Absicht getätigt wird, einen normalen Geschäftsvorgang auf den ein Anspruch besteht, sicherzustellen oder zu beschleunigen. Die DIC verbietet die Leistung derartiger Zahlungen.
- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).
- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote: Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.

- Geldwäsche: Die DIC duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- Verbotene Absprachen: Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- Spenden und Sponsoring: Die DIC unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von der DIC nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße: Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über das installierte Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- Konsequenzen: Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/Strafantrag zu stellen.

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

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

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

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

> Rechtliche Risiken

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

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

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder abhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Insgesamt stufen wir die rechtlichen Risiken als gering ein.

Operative Risiken

> Mietausfall- und Vermietungsrisiken

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

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Diese mussten im zweiten Jahr der Corona-Pandemie nur noch um 0,3 Mio. Euro erhöht werden (nach 3,2 Mio. Euro im Vorjahr). Darüber hinaus haben wir mit Mietern Vereinbarungen getroffen, die den Mietern kurzfristig Liquiditätsvorteile und uns langfristig Cashflows sichern. So haben wir im Jahr 2021 unsere Bruttomieten um 1,1 Mio. Euro auf der Basis getroffener Mietvereinbarungen angepasst.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2021 entfielen rund 37% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor sowie den Bereichen Banken, Versicherung und IT. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 6% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2022 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 2,9 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 4,7 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2022 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 2,9 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,3 Mio. Euro führen.

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

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

der unter anderem bereits dazu geführt hat, dass die Arbeitslosenquote in 2021 leicht auf 5,7% abgenommen hat. Bei anhaltender Entwicklung ist mit weiteren positiven Effekten für den deutschen Büromarkt zu rechnen, da insbesondere der Dienstleistungssektor für eine hohe Nachfrage nach Büroflächen steht. Steigende Personalzahlen sollten sich bei Unternehmen auch auf den Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen auswirken. Die in Zusammenhang mit der Corona-Krise angestoßene Diskussion auf den zukünftigen Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Home Office bzw. Remote Working hat deutlich abgenommen. Auch unter dem verstärkten Einsatz und der Flexibilität durch Home Office, setzen die Unternehmen auf das Büro als zentralen Ort und bauen deshalb auch in der aktuellen Pandemiesituation auf Impf-, Test- und Hygienemaßnahmen, die ein Arbeiten im Büro ermöglichen. Flächenreduktionseffekten durch verstärkten Einsatz von Home Office wirken mehr Abstand im Büro und mehr Fläche für Komfort und kooperatives Arbeiten entgegen. Auf Unternehmensseite ist ein gestiegenes Interesse zu beobachten, Mitarbeiter im Büro zusammenzubringen und das Büro als Identifikation und repräsentativen Ort des eigenen Unternehmens zu gestalten.

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

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

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

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

> Ausfallrisiko von Immobilienmanagement-erträgen

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

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), von den Mieteinnahmen sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da erfolgsabhängige Exit Fees generiert werden könnten.

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

Ein weiteres Risiko könnte der Verlust unserer Reputation als Anbieter von institutionellen Investmentprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Investmentprodukten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir grundsätzlich mit einem eigenen Eigenkapitalanteil an den Investmentprodukten beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

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

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

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

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

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

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

> Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

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

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung grundsätzlich erst nach geeigneter Vorabvermarktung gestartet. Wir sind

dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

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

Übersicht laufender und abgeschlossener Projektentwicklungen:

– Commercial Portfolio:

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

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

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

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

– Institutional Business:

Im Segment Institutional Business betreut die DIC die Projektentwicklung Global Tower in Frankfurt. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert. Im vierten Quartal 2021 wurden an die ersten Mieter Flächen übergeben. Die bauliche Fertigstellung ist bis Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

Das Projekt Pasing Central im Münchener Stadtteil Pasing ist seit Mitte 2018 im Bau. Gegenüber dem Shoppingcenter Pasing Arcaden und dem Pasinger Hauptbahnhof entsteht durch ein umfassendes Refurbishment und Neubauten ein kleines, zentrales Quartier. Das erste Teilprojekt Pasing I, bestehend aus drei Gebäuden mit einer Mischnut-

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

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

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

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

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

> Transaktionsrisiko

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

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

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

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

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

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

Unsere Planung für das Jahr 2022 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2022 stärker abweichen zu müssen, für gering. Hier überwiegen die Chancen, durch die Flexibilität die gesetzten Mindestziele zu übertreffen.

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

> Standort- und Objektrisiken

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

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

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

> Technologische Risiken (unter anderem IT)

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um Störungen rasch beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer aktuellen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden. Wir haben Ende 2018 begonnen und in den Folgejahren weiter vorangetrieben, unsere physische Server- sowie Storage-Infrastruktur in eine private Cloud zu verlagern. Dieser Schritt ist zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen und erhöht damit die Ausfallsicherheit noch weiter.

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

> Personalrisiken

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

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

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

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

> Regulatorische Risiken

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Covid-19-Pandemie oder einer Finanzkrise können solche Veränderungen allerdings rasch geschehen und so die Anpassung erschweren.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland in der Vergangenheit als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> Klima- und Umweltrisiken

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

Für die DIC bestehen die folgenden Klima- und Umweltrisiken:

Portfoliorisiken und verändertes Verbraucherverhalten (direkt/indirekt)

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

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

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

Aufsichtsrecht und Gesetzgebung

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Risiken

> Finanzierungsrisiko

Zinsen

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

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

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

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

sowie durch die vorzeitige Refinanzierung eines Großteils des Bestandsportfolios der DIC haben wir unsere Fremdkapitalkosten weiter optimiert. Die Finanzierungen wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC in 2021 auf ca. 1,4 Mrd. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,5% p.a. inklusive der Begebung des Green Bonds und des Schuldscheins mit ESG-Link 2021.

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

Finanzierung und Liquidität

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

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

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

Die Finanzierung des Immobilienbestands der DIC erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Kapitalgeber Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

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

Bei keinem unserer Darlehensverträge dienen Aktien der DIC Asset AG als Sicherheit oder Kenngröße. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2021 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt, sowie Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festgelegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC ist langfristig gesichert und basiert auf

langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen freie Avallinien in Höhe von rund 58,5 Mio. Euro zur Verfügung.

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

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm der DIC aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf 300 Mio. Euro. Die DIC wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur dann einsetzen solange die Rückführung sichergestellt ist. Aktuell bestehen keine Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm.

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

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

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

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung als gering ein.

> Bewertungsrisiko

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

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

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 22,0 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um

25 Basispunkte erreicht der Rückgang 117,6 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

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

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

Sensitivitätsbetrachtung:

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

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

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

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

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

– Ertragschancen/-risiken aus:

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

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

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

– Strategiechancen/-risiken: Mit dem Abschluss der großen Neuentwicklung WINX (MainTor) verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Geschäftsbereiche. Mit unserer leistungsstarken

Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Segment Institutional Business.

– Projektentwicklungschancen/-risiken: Die DIC Asset hat die Projektentwicklung MainTor (40%-Beteiligung) abgeschlossen. Alle sechs Bauabschnitte sind in Betrieb, das letzte Teilprojekt WINX wurde im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen. Darüber hinaus betreut die DIC Asset kleine bis mittelgroße Repositionierungen und Refurbishments im eigenen Bestandsportfolio sowie größere Repositionierungen und Refurbishments von Landmark-Immobilien für Dritte im Segment Institutional Business. An den derzeit für Dritte gemanagten Projektentwicklungen Global Tower und München Pasing ist die DIC Asset nur als Minderheitsgesellschafter geringfügig beteiligt. Die Betreuung von Projektentwicklungen für Dritte bietet hohe Ertragschancen aus dem Management bei gleichzeitiger geringerer Eigenkapitalbeteiligung der DIC Asset.

– Finanzierungschancen/-risiken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2021

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

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

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

Entwicklung des Commercial Portfolios

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

Entwicklung des Institutional Business

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

FFO-Prognose 2021 erreicht

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

Gesamtaussage 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022

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

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

Einschätzung der Branchenentwicklung

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

Vermietungsmarkt 2022

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

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

Investmentmarkt 2021

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

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

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

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

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren des DIC Asset AG Konzerns

➔ Wachstum in allen Geschäftsbereichen - auch international

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

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

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

➔ Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung

Auf den Transaktionsmärkten ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nicht zuletzt aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und weiteren Erholung der Konjunktur zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2022 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen und einer weiteren positiven Mietpreisentwicklung in den Büro- und Logistikmärkten schätzen wir unsere Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementenerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne, Beteiligungserträge und Immobilienmanagementgebühren zu realisieren und die von der DIC betreuten Portfolien strategisch weiter zu optimieren. Für unsere institutionellen Investoren können wir zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickeln und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatzieren.

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

➔ Entwicklung des Commercial Portfolios

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

➔ Entwicklung des Institutional Business

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

➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2022

Aus unseren geplanten Aktivitäten im laufenden Geschäftsjahr, insbesondere aus dem geplanten Wachstum in allen Segmenten sowie durch das laufende aktive Management unseres Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) und der betreuten Immobilien im Institutional Business planen wir ein Wachstum des operativen Ergebnisses in einer Spanne von 7–11%. Für die **Funds from Operations rechnen wir mit einer Spanne von 115 bis 119 Mio. Euro** im Jahr 2022. Unter der Bedingung, dass der geplante Erwerb der VIB Vermögen AG im Rahmen des angekündigten Übernahmeangebots stattfindet, rechnen wir mit einem leicht erhöhten FFO für 2022.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

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

SONSTIGE ANGABEN

JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich erhöhten sich um 127,9 Mio. Euro (+21,7%) auf 717,0 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stiegen um 15,7 Mio. Euro auf 323,3 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehende Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 von 1.260,9 Mio. Euro um 579,7 Mio. Euro auf 1.824,1 Mio. Euro gestiegen (+46,0%).

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

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

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

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

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

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

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 81.861.163,00 Euro besteht aus 81.861.163 auf den Namen lautenden nennbeitragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG bestehen im Verhältnis zur Gesellschaft Rechte und Pflichten aus Aktien nur für und gegen den im Aktienregister Eingetragenen. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

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

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 24. März 2021 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2026 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder 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 unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

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

> Genehmigtes Kapital

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

erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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

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

> Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 7. Juli 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag

des Grundkapitals von insgesamt bis zu 15.814.309,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Eben-

falls 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.

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 Unternehmens-

anleihe 2018 (ISIN DE000A2NBZG9) mit einem Volumen von 150 Mio. Euro (fällig Oktober 2023) sehen eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Kontrollwechsel vor. Danach hat jeder Gläubiger das Recht, aber nicht die Verpflichtung, von der DIC Asset AG die Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die DIC Asset AG (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen. Eine Ausübung des Wahlrechts durch einen Gläubiger wird für die jeweilige Unternehmensanleihe jedoch nur dann wirksam, wenn Gläubiger von jeweils mindestens 20% des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt jeweils noch ausstehenden Schuldverschreibungen die Ausübung des Wahlrechts erklärt haben. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen tritt ein, wenn die DIC Asset AG davon Kenntnis erlangt, dass (i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG aufgrund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Grünen Unternehmensanleihe 2021 (ISIN XS2388910270) mit einem Volumen von 400 Mio. Euro (fällig September 2026) sehen eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Gläubiger-Rückzahlungsereignis vor. Danach ist jeder Gläubiger berechtigt, aber nicht verpflichtet, von der DIC Asset AG die vollständige oder teilweise Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf (oder die Veranlassung eines Ankaufs) seiner Schuldverschreibungen zu verlangen. Ein Gläubiger-Rückzahlungsereignis tritt jedes Mal ein, wenn ein Kontrollwechsel eingetreten ist, in Bezug auf den eine Rating Abstufung erfolgt ist. Ein Kontrollwechsel tritt jedes

Mal ein (unabhängig davon, ob die Geschäftsführung der DIC Asset AG zugestimmt hat), wenn eine oder mehrere Personen, die gemeinsam handeln (die „relevante(n) Person(en)“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag der relevanten Person(en) handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar (i) 50 % oder mehr des Grundkapitals der DIC Asset AG oder (ii) eine solche Anzahl von Aktien der DIC Asset AG, auf die 50 % oder mehr der Stimmrechte entfallen, erwirbt bzw. erwerben oder hält bzw. halten.

Weitere Angaben

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



ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

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

überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Für den DIC Asset-Konzern besteht eine Compliance-Richtlinie, ein Compliance-Beauftragter überwacht die Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben und zusätzlich ist ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen eingerichtet. Nach Maßgabe der Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Im aktuellen Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht der DIC Asset AG sind die Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben.

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

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

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2021 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 21. Dezember 2021, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten künftig die folgenden Ausnahmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

jeweiligen Bestelldauer hinreichend zur Anreizwirkung der aktienorientierten Vergütung bei.

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

Frankfurt am Main, den 21. Dezember 2021

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens und des Konzerns arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Dies garantiert die optimale Nutzung der fachlichen Kompetenz der Gremienmitglieder und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über Strategie, Planung, Risikolage und Risikomanagement, internes Kontrollsystem und Compliance sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Auch zwischen den Sitzungen wird der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und

sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme der Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat steht auf unserer Website im Abschnitt Unternehmen/Corporate Governance zur Verfügung. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Sitzungen sowie mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Er führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratsspezifische Themen.

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

Zusammensetzung der Gremien

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

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

und Propertymanagement und im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung verfügen. Zumindest das das Ressort Finanzen verantwortende Vorstandsmitglied muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und einzelne Mitglieder des Vorstands sollen Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens mitbringen.

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

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

Derzeit gehören dem Vorstand der DIC Asset AG vier fachlich und persönlich in unterschiedlichen Bereichen qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen ein weibliches Mitglied, Frau Sonja Wärntges, als CEO. Dem Diversitätskonzept wurde nach Auffassung des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum genügt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes berücksichtigen. Diese Ziele beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept.

- Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen in ihrer Gesamtheit mit der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.
- Es soll gewährleistet sein, dass folgende Kenntnisse bzw. Erfahrungen zumindest bei einzelnen Mitgliedern im Aufsichtsrat vorhanden sind: (i) Vertrautheit mit der Branche der Gewerbeimmobilien, (ii) Kenntnisse im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement, (iii) Kenntnisse im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung, (iv) Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied und der Abschlussprüfung bei mindestens einem weiteren Aufsichtsratsmitglied, (v) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen.
- Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll auf Anteilseignerseite eine angemessene

Anzahl an unabhängigen Mitgliedern im Sinne von Ziffer C.6 des Deutschen Corporate Governance Kodexes angehören. Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne von Ziffer C.7 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Mindestens die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär im Sinne von Ziffer C.9 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Auch in Bezug auf Interessenkonflikte folgt der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.

- Anforderungen an einzelne Aufsichtsratsmitglieder beinhalten: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Aufsichtsratsmitglieder sollen über unternehmerische bzw. betriebliche Erfahrung verfügen. Sie sollen in der Lage sein, die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der im Rahmen der Aufsichtsratsarbeit zu bewertenden Geschäftsentscheidungen sowie die wesentlichen Rechnungslegungsunterlagen, ggf. mit Unterstützung des Abschlussprüfers, zu beurteilen. Sie sollen die Bereitschaft zu ausreichendem inhaltlichen Engagement haben. Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass es den zu erwartenden Zeitaufwand zur ordnungsgemäßen Ausübung des Aufsichtsratsmandats aufbringen kann.
- Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der primären Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilien-

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

- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Diversität geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter im Gremium der Aufsichtsratsarbeit zugutekommen. Für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Die vorstehenden Ziele sollen der Aufsichtsratsarbeit insgesamt zugutekommen. Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden bei Vorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt. Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat jeweils vom besten Unternehmensinteresse leiten lassen, an den gesetzlichen Vorgaben orientieren und hierbei die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund stellen.

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

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

Festlegungen zu Zielgrößen für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands

Die DIC Asset AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 1/6 (entsprechend rund 16,66%) und im Vorstand von 25% (1/4) beschlossen. Zur Erreichung dieser Zielgrößen wurde eine Frist bis 30. Juni 2022 bestimmt. Die Zielgröße für den Vorstand wird aktuell mit einer Quote von 1/4 (25%) erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird aktuell mit einer Quote von 0% nicht erreicht. Bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat die

von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele und das Kompetenzprofil für den Gesamtaufsichtsrat, stellt allerdings die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten in den Vordergrund. Mit Beendigung der Hauptversammlung 2022 am 24. März 2022 läuft die Amtszeit von insgesamt drei Aufsichtsratsmitgliedern aus. Für die Wahlen zum Aufsichtsrat schlägt der Aufsichtsrat unter anderem eine Kandidatin zur Wahl zum Aufsichtsratsmitglied vor. Bei erfolgreicher Wahl ist die geplante Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat fristgerecht erreicht.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Vorstand für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 15,38% (2/13) und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 beschlossen. Diese Zielgröße wird zum Berichtszeitpunkt mit einem Anteil von 15,79% (3/19) übertroffen.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2021 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrats berichtet.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich mit den in § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG genannten Aufgaben, vor allem

also mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen), beurteilt regelmäßig die Qualität der Abschlussprüfung und legt in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- René Zahnd

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

Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

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

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

D&O-Versicherung

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

Vergütungsbericht und Vergütungssystem

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

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DIC Asset AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht bestand jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 20.000,00 Euro bis zum Ende des Kalenderjahres 2021 nicht erreichte.

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

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

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

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

SONSTIGE ANGABEN

Aktionäre und Hauptversammlung

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

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch einen Intermediär (z.B. ein Kreditinstitut), eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC Asset AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Die Gesellschaft ermöglicht die Verfolgung der Hauptversammlung oder Teilen davon über das Internet. Der Vorstand kann vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation (Briefwahl) abgeben und dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021 wurde aufgrund der besonderen Umstände der Covid-19-Pandemie zum zweiten Mal als virtuelle Hauptversammlung nach Maßgabe des sogenannten Covid-19-Gesetzes durchgeführt.

Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer (derzeit: Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg) sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartalsfinanzinformationen und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat macht auf Empfehlung des Prüfungsausschusses einen Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet. Der Abschlussprüfer führt auch eine formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG durch.

Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2001 Abschlussprüfer des Jahres- und Konzernabschlusses der DIC Asset AG und wurde nach Ausschreibung im Geschäftsjahr 2016 seitdem als Abschlussprüfer wiedergewählt. Verantwortlicher Abschlussprüfer ist seit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2015 (1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015) Herr Wirtschaftsprüfer Karsten Luce. Neben Herrn Karsten Luce ist Herr Christian Landgraf für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben und Rotationsverpflichtungen werden erfüllt.

Risikomanagement

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



JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Anlage zum Anhang

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

DIC Asset AG, Frankfurt am Main
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVSEITE

in EUR	31.12.2021	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	200.824,48	241.757,29
	<u>200.824,48</u>	<u>241.757,29</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	481.929,30	506.536,03
	<u>481.929,30</u>	<u>506.536,03</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.374.106.274,39	900.105.609,10
2. Beteiligungen	1.526.547,45	1.298.016,45
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.080.327,01	19.561.645,91
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	9.160.073,32	8.249.205,60
5. Sonstige Ausleihungen	28.566.843,19	58.503.348,18
	<u>1.430.440.065,36</u>	<u>987.717.825,24</u>
	<u>1.431.122.819,14</u>	<u>988.466.118,56</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	217.958,09	283.205,07
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	716.632.935,98	588.579.703,47
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	361.601,00	497.803,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	27.026.361,46	12.017.128,89
	<u>744.238.856,53</u>	<u>601.377.840,43</u>
II. Wertpapiere	37.374.504,19	30.874.460,73
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	378.341.372,61	247.194.869,41
	<u>1.159.954.733,33</u>	<u>879.447.170,57</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.539.196,12	396.348,32
	<u>2.593.616.748,59</u>	<u>1.868.309.637,45</u>

PASSIVSEITE

in EUR	31.12.2021	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	81.861.163,00	80.587.028,00
- Bedingtes Kapital: EUR 15.814.309,00 (Vj.: EUR 15.814.309,00)		
II. Kapitalrücklage	914.156.142,74	896.381.959,49
III. Gewinnrücklagen	186.190,82	186.190,82
IV. Bilanzgewinn	63.219.015,78	58.591.506,95
	<u>1.059.422.512,34</u>	<u>1.035.746.685,26</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	104.376,30	0
2. Sonstige Rückstellungen	12.042.625,72	8.041.990,01
	<u>12.147.002,02</u>	<u>8.041.990,01</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	736.510.000,02	334.068.904,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	461.143.933,90	181.090.867,93
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.265,74	78.010,19
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.266.763,87	307.633.918,17
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.586,23	4.000,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	828.830,56	1.245.738,80
- davon aus Steuern: EUR 299.073,36 (Vj.: EUR 699.617,99)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 24.005,02 (Vj.: EUR 40.588,63)		
	<u>1.521.862.380,32</u>	<u>824.121.439,22</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	184.853,91	399.522,96
	<u>184.853,91</u>	<u>399.522,96</u>
	<u>2.593.616.748,59</u>	<u>1.868.309.637,45</u>

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

in EUR	2021	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	38.980.950,99	6.503.221,03
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.847.996,65	1.514.987,15
3. Rohergebnis	42.828.947,64	8.018.208,18
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-15.079.127,86	-14.932.636,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 79.002,05 (Vj.: EUR 92.678,80)	-1.408.182,08	-1.330.157,48
	-16.487.309,94	-16.262.793,57
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-256.065,49	-207.589,51
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.268.262,26	-16.279.779,96
7. Betriebsergebnis	-1.182.690,05	-24.731.954,86
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 59.995.673,09 (Vj.: EUR 72.597.254,84)	61.003.309,27	73.953.345,02
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.225.236,94	3.289.209,47
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 21.944.755,64 (Vj.: EUR 23.859.802,63)	22.411.054,69	24.097.408,63
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 50.131,00 (Vj.: EUR 0,00)	-50.131,00	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-300.927,77	-202.264,42
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.199.965,55 (Vj.: EUR 2.599.560,46)	-24.183.806,18	-16.657.937,53
14. Finanzergebnis	62.104.735,95	84.479.761,17
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	115.854,60	-2.199.044,14
16. Ergebnis nach Steuern	61.037.900,50	57.548.762,17
17. Sonstige Steuern	527,93	-478,75
18. Jahresüberschuss	61.038.428,43	57.548.283,42
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	58.591.506,95	53.230.445,87
20. Gewinnausschüttung	-56.410.919,60	-52.187.222,34
21. Bilanzgewinn	63.219.015,78	58.591.506,95

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 2021 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 37.179 (Vorjahr TEUR 5.606) ausgewiesen. Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 293 (Vorjahr TEUR 429) ausgewiesen.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Rückforderungen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätsbeitrag des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 16.174 und Vorjahren in Höhe von TEUR 8.241.

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 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 22% beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 21.623 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR 749. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 731 erhalten. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von 6 Monaten.

Weiterhin enthalten im Umlaufvermögen, sind die Anteile an dem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAGB GEG Public Infrastructure IV. Der Fond investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist alleiniger Gesell-

schafter und mittelbar zu 15% über die GEG Participation Fund I und zu 20% über die GEG Erste München geschlossene Investmentkommanditgesellschaft KG mit Sitz in Frankfurt am Main beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 16.493 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR -7. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Ausschüttungen erhalten.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält die Kosten für das Disagio der Anleihe Green Bond in Höhe von TEUR 2.053. Hiervon haben TEUR 1.613 eine Laufzeit von 1 bis zu 5 Jahren.

5. Grundkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 81.861.163,00 Euro (Vorjahr: 80.587.028,00 Euro) besteht aus 81.861.163 (Vorjahr: 80.587.028) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche 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 24. März 2021 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2026 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen

oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

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

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

(ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien

nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

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

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

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

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

7. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2021 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, um bis zu insgesamt 16.117.405,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

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

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

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

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

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 bis zum 7. Juli 2025 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen 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 914.156 (Vorjahr: TEUR 896.382). Im Geschäftsjahr 2021 wurden TEUR 17.774 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 63.219 enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 2.181.

10. Rückstellungen

Der Posten sonstige Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Ausstehende Rechnungen	5.696	1.583
Tantieme	3.288	2.922
Urlaub	841	654
Aufsichtsratsvergütung (inkl. Prüfungsausschuss)	821	786
Virtuelle Stock Options	711	1.367
Steuerberatungskosten	507	461
Prüfung/Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss	112	169
Sonstige Rückstellungen	66	100
Sonstige Rückstellungen	12.042	8.042

11. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	736.510 (VJ. 334.069)	186.510 (VJ. 4.069)	550.000 (VJ. 330.000)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	461.144 (VJ. 181.091)	86.144 (VJ. 1.091)	324.500 (VJ. 138.000)	50.500 (VJ. 42.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85 (VJ. 78)	85 (VJ. 78)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	323.267 (VJ. 307.634)	323.267 (VJ. 307.634)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Davon aus Lieferungen und Leistungen	708 (VJ. 416)	708 (VJ. 416)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28 (VJ. 4)	28 (VJ. 4)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Davon aus Lieferungen und Leistungen	28 (VJ. 4)	28 (VJ. 4)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	829 (VJ. 1.246)	829 (VJ. 1.246)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
	1.521.863 (VJ. 824.121)	596.863 (VJ. 314.121)	874.500 (VJ. 468.000)	50.500 (VJ. 42.000)

12. Latente Steuern

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2021 wie im Vorjahr keine latenten Steuern aus. Die passiven latenten Steuern i.H.v. TEUR 212 sowie aktive latente Steuern i.H.v. 41 TEUR beruhen auf Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Immobilien und Beteiligungen auf Ebene von Tochter-Personengesellschaften. Des Weiteren bestehen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge i.H.v. TEUR 2.548. 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 01.01.2021	Veränderung	Stand zum 31.12.2021
Aktive latente Steuern	3.251.601,45	-661.862,66	2.589.738,79
Passive latente Steuern	13.423,59	198.731,25	212.154,84

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Dienstleistungen, wie z.B. Accounting und Administration, Strukturierungen und Finanzierungen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Strukturierung einer Transaktion für das Segment Institutional Business, die zu Umsatzerlösen von TEUR 32.200 geführt haben. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 596 (Vorjahr: TEUR 319), an Konzerngesellschaften weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten sowie Finanzierungskosten und sonstige Verwaltungskosten TEUR 2.426 (Vorjahr: TEUR 684). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten TEUR 3.553 (Vorjahr: TEUR 2.281), sowie sonstige Verwaltungskosten TEUR 23.564 (Vorjahr: TEUR 13.676) enthalten. Im aktuellen Geschäftsjahr sind Kosten für die Anleiheemission in Höhe von TEUR 9.228 enthalten.

Die sonstigen Verwaltungskosten beinhalten u.a. Honorare für die Jahresabschlussprüfung inkl. Zwischenbericht sowie für die Steuerberatung von TEUR 803 (Vorjahr: TEUR 781), Werbe- und Repräsentationskosten TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 386), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 821 (Vorjahr: TEUR 786) und Kosten für Personalsuche TEUR 794 (Vorjahr: TEUR 317). Für die Anmietung der Räumlichkeiten am MainTor Areal ergeben sich Büroraumkosten von TEUR 1.589 (Vorjahr: TEUR 1.589).

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die DIC Asset AG hat ein Untermietverhältnis mit der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien. 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 232 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 125 für das Jahr 2022 und TEUR 67 für das Jahr 2023.

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 16. April 2021 wirksam.

- a. Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung nur auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 23. Dezember 2021 34,77 % (28.459.856 Stimmrechte) betrug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,77 % (28.459.856 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten lauten: Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC Opportunistic GmbH, DIC Services Beteiligungs GmbH und TTL Real Estate GmbH.
- b. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 2. September 2021 6,84 % (5.601.348 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Securities Fund.

- c. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. Februar 2021 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10, 10 % (8.140.000 Stimmrechte) beträgt.
- d. Die Fidelity Securities Fund, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. Januar 2021 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,14 % (2.532.064 Stimmrechte) beträgt.
- e. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Januar 2021 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,0 % (0 Stimmrechte) beträgt.
- f. Die Fidelity Investment Trust, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. April 2020 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,87 % (2.266.955 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Fidelity Investment Trust 2,87 % (2.266.955 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- g. Die DWS Investment S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Oktober 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,97 % (2.142.314 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der DWS Investment S.A. 2,97 % (2.142.314 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- h. Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 16. August 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99 % (2.160.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,99 % (2.160.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- i. Die Makuria Fund Ltd, Grand Cayman, Kaimaninseln, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Fund Ltd 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- j. Die Makuria Investment Management (UK) LLP, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Investment Management (UK) LLP 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- k. Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,31 % (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 0,31 % (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- l. Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,01 % (6.867.520 Stimmrechte) beträgt.
- m. Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 19. Mai 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (2.044.526 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der ASSET VALUE INVESTORS LIMITED 2,98 % (2.044.526 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- n. Die BRITISH EMPIRE TRUST PLC, Exeter, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Mai 2017 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (2.042.218 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BRITISH EMPIRE TRUST PLC 2,98 % (2.042.218 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.
- o. Die GMO Credit Opportunities Fund, L.P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.

p. Die Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns als Manager/Investmentberater der GMO Credit Opportunities Fund, L.P. mit eigenen Entscheidungsbefugnissen hinsichtlich der Investition und Reinvestition des Fondsvermögens gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3 % oder mehr Stimmrechten ist GMO Credit Opportunities Fund, L.P.

q. Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.

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.

r. 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.

s. EII Capital Management, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Management, Inc. 2,79 % (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

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.

t. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juni 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

u. Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. November 2013 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,02 % (entsprechend 15.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Commerzbank Aktiengesellschaft 0,02 % der Stimmrechte (entsprechend 15.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

v. Die BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41 % (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

w. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008

die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG

Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

- x. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nun 1,71 % beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

3. Haftungsverhältnisse

Aus den von der DIC Asset AG übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

Gesellschaft / Bauvorhaben	Art der Garantie/Sicherheit	Garantiegeber/ Bürge	Begünstigte	Betrag in TEUR	Anteil DIC Asset AG in TEUR
DIC MainTor WinX GmbH	selbstschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	WinX Verwaltungs GmbH	16.000	6.400
DIC MainTor WinX GmbH	Zahlungsbürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	BAM Deutschland AG	14.000	5.600
DIC MainTor WinX GmbH	Zahlungsbürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	BAM Deutschland AG	7.088	2.835
DIC MainTor WinX GmbH	Zahlungsbürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	BAM Deutschland AG	7.000	2.800
DIC MainTor Porta GmbH	selbstschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	Union Investment Real Estate GmbH	5.000	2.000
DIC MainTor Porta GmbH	selbstschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	Union Investment Real Estate GmbH	2.750	1.100
DIC MainTor Porta GmbH	selbstschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	Thoma Aufzüge GmbH	30	12
DIC MainTor Panorama GmbH	Zahlungsbürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	ED.Züblin AG	595	238
DIC MainTor Patio GmbH	Gewährleistungsbürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1.000	400
Opera Offices Neo	selbstschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (20%) DIC KGaA* (80%)	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co.KG	1.800	360
Opera Offices Neo	selbstschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (20%) DIC KGaA* (80%)	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co.KG	140	28
GEG German Estate Group GmbH	Mietbürgschaft	DIC Asset AG (100%)	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	285	285
DIC Onsite GmbH	Mietbürgschaft	DIC Asset AG (100%)	Ideal Lebensversicherung	34	34
DIC Objekt Leverkusen GmbH	Zahlungsbürgschaft	DIC Asset AG (100%)	Köster GmbH	350	350
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH	Patronatserklärung	DIC Asset AG (100%)	BNP Paribas + Hansainvest	16.000	16.000

* Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

4. Mitarbeiter/-innen

Im Geschäftsjahr wurden in der Gesellschaft durchschnittlich 99,0 FTE's, davon 84,0 angestellte Vollzeitmitarbeiter/-innen und 15 Teilzeitmitarbeiter/-innen 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 <https://www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/> 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 Michael Zahn, (seit Mai 2021 stellvertretender Vorsitzender) Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE (bis 31. Dezember 2021), Potsdam
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Präsident des Sparkassenverbands Bayern, Kleinstheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

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*
- DICI Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
- DICI Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
- DICI Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor**
- TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*

Klaus-Jürgen Sontowski

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

Michael Zahn

- IOLITE IQ GmbH, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig: Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg: Vorsitzender des Beirats
- Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin: Vorsitzender des Beirats
- Fuchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats
- GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg: Mitglied des Immobilienbeirats

Prof. Dr. Ulrich Reuter

- Bayerische Landesbausparkasse Anstalt des öffentlichen Rechts, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats
- Deka Bank Deutsche Girozentrale Anstalt des öffentlichen Rechts, Frankfurt: Mitglied des Verwaltungsrats
- Finanzinformatik GmbH & Co. KG, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats
- Landesbank Berlin AG, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- Landesbank Berlin Holding AG, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats

Eberhard Vetter

- HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats
- KINEO Finance AG, Basel, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrats
- Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- Vertical Topco S.à.r.l., Luxemburg: Mitglied des Aufsichtsrates

René Zahnd

- Jelmoli AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Finance AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Management AG, Olten, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Wincasa AG, Winterthur, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats
- Zimmermann Vins SA, Carouge, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats

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

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 Vergütungen von insgesamt TEUR 821 an die Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

7. Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

- Frau Sonja Wärntges (Vorsitzende), Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main;
- Herr Christian Bock, Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplom-Wirtschaftsgeograph, Master in Real Estate Finance & Investment, Frankfurt am Main;
- Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus;
- Herr Patrick Weiden, Chief Capital Markets Officer (CCMO), Dipl.-Kaufmann (FH), CIA (Certified International Investment Analyst), Oberursel (Taunus).

Frau Sonja Wärntges 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 2021 wurden an den Vorstand Vergütungen von insgesamt TEUR 4.249 gewährt. Zudem halten aktuelle Vorstandsmitglieder Optionen auf 400.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft (Frau Wärntges 180.000, Herr Christian Bock 60.000, Herr von Mutius 100.000, Herr Patrick Weiden 60.000) aufgrund ihrer Vorstandstätigkeit bei der DIC Asset AG.

8. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2021

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	17	-11
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	8.621	475
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	14	-12
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main ¹⁴	90	6.317	313
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90	874	-1
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	327	179
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	40	137
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	26	-16
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	305	30
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main ^{6,27,1}	100	183	0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main ^{6,27,1}	100	940	0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ^{14,1}	100	3.200	0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100	1.820	-27
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100	18390	775
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	11.179	-217
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main ^{7,1}	100	2.425	0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	302.041	2.944
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	25	0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	10.614	0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	638	-58

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	5.730	203
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	25	0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	4.324	23
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	1.398	6
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	108	-237
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	2.827	-44
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	29.234	611
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	2.119	294
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	27.830	0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	17.716	0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main ^{1,11,32}	100	172	-3
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁸	100	193.453	3.890
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100	29.383	624
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	86	11
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100	1.455	-1.430
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100	8.062	5.358
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	612.290	5.148
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frank- furt am Main ¹⁴	100	1.081	-3
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ³⁶	20	344	16
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	20	4.765	60
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main ^{14,16,32}	100	1.988	10
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main ^{1,12}	100	25	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{1,12}	100	7.525	0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹²	100	23.005	-1.241
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100	2.300	9
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,12}	100	25	0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁹	100	83.973	-294
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	23	10
DIC EB Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁷	100	5.719	196
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	25	0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	21	-61
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,20}	100	25	0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99	25	68
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ^{25,38}	100	86.986	-3
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ^{25,33}	100	86.986	-3
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	364	17
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	3.757	92
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main ³⁸	100	60.749	6.580
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20	8	-6
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,23}	100	183	0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,23}	100	25	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁹	20	1.700	-11
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	4.367	81
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	3.432	-117
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	21.448	698
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ^{1,24}	100	1.791	0
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁴	100	14.823	3.447
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	87	-18
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	14	-17
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	1.526	6
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	3.780	232
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	757	-47
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	5	-16
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	1.383	1.330
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁴	100	2.035	41
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	14	-73
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	3.275	70
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁴	100	1.367	123
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	8.960	1.541
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	9.707	410
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	6.306	2.746
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	14.298	-719
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	11.982	316
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	3.040	101
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main ²⁴	100	9.253	163

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital-anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5	68.843	-1.596
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21}	100	965	0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	30	-606
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main ^{18, 45}	40	25	0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18, 48}	40	25	0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18, 48}	40	25	0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18, 49}	40	25	0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18}	40	25	0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main ^{30, 35}	40	39.836	-1.999
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main ^{30, 35}	40	147	0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	100	2.255	-37
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	40	9	-2
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁵	40	25.042	-844
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9	64	-73
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main ²	100	381	-310
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁶	100	1	-8
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	16	-694
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁶	100	50.746	-9
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	43.289	-718
DIC Objekt Bremer Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	445	-107
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main ^{26, 1}	100	2.175	1.044
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	96.010	137

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital-anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	7.541	924
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94	32	-255
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	105	0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ³⁴	100	34.727	1.226
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	1.151	284
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	20.421	488
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	228	188
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	9.431	787
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	26	-41
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	38.677	2.609
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	15.948	45
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	22	-3
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	24.054	-928
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	94,9	1.738	62
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	9.023	-2
DIC Objekt Mörfelden GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	24	-1
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	146.072	2.249
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	25.642	594
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	32	-68
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	24	-1
DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	39.893	-51

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital-anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC Objekt Rodgau GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	22	-3
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 2}	100	125	0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	13.508	-17
DIC Objekt Stuttgart I GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	24	-59
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main ²	100	5.257	-54
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100	74	-462
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	37	-3
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	2.631	-150
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	4.571	2.246
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21}	100	225	0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	50	25
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21}	100	4.515	0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100	3.314	26
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 13}	100	11.621	0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	4.380	1.923
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	12.635	720
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	3.495	1.183
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	21.155	1.832
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	4.100	-880
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	5.407	106
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	5.357	-396
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ¹⁰	100	101.510	11.966
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main ^{15, 29}	20	42.361	4.339
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 26, 37}	100	50.770	0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	5	-11

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital-anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100	59.250	551
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	2.309	64
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21}	100	55	0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21}	100	45.674	0
DIC RMN Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	1.374	-188
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ³	100	3.025	0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ³	100	4.560	14
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main ³	100	2.064	1.833
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main ³	100	1.310	-95
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	14.684	-2.204
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	4.513	53
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	2.370	-332
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	9.756	-208
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	1.378	155
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 5}	100	725	0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	15.401	-539
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ²⁷	100	669	-14
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	55	-48
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 40}	100	25	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	15	-14
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	14	-10
GEG Erste München GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft KG, Frankfurt am Main ²⁶	100	60.000	1.801
GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 14}	100	46.180	0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	26	269
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	22	-10
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	14	-10
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main ^{14, 40, 43}	100	24	-62
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	8	-17
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	120	-108
GEG Objekt München SCS, Luxemburg ⁵⁰	35	146.072	2.249
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main ^{14, 40, 43}	100	25	0
GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	239	66
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	7	-7
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	30	-295
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 39}	100	15.026	0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴³	100	1.408	558

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2021 in TEUR
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴³	100	7.918	97
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main ^{14, 42}	100	33	-20
GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	101	36
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	655	36
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ⁵¹	100	15	-12
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	24	-1
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	1.250	31
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9	16.165	643
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{17, 28}	99,5	1.918	166
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{46, 47}	100	3.988	-457
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	5	-12
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴³	100	6.075	247
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ³¹	100	139	64
Realogis Holding GmbH, München ⁵³	25	13.026	5.964
RLI Investors GmbH, München ⁵²	100	2.153	834
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁴	20	4	-4

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

26 mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG und DIC 27 Portfolio GmbH

27 davon 6 % mittelbar über die Deutsche Immobilien Chancen 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 und DIC Fund Balance GmbH

7 mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH	32 zum 31.07.2021 aufgrund abweichenden Wirtschaftsjahrs
8 davon 15% mittelbar über die DIC Asset AP GmbH	33 davon 99,9 % mittelbar über die DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR
9 davon 15% mittelbar über die DIC Asset DP GmbH	34 mittelbar über die DIC Retail Balance I GmbH
10 davon 15% mittelbar über die DIC Asset OP GmbH	35 20% mittelbar über die DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG
11 mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH	36 mittelbar über die DIC Development GmbH
12 mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH	37 mittelbar über die DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG
13 mittelbar über die DIC OP Portfolio GmbH	38 davon 94,9% mittelbar über die GEG German Estate Group GmbH
14 mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH	39 mittelbar über die GEG German Estate Group GmbH
15 mittelbar über die DIC OF REIT 1 GmbH	40 mittelbar über die GEG Real Estate Management GmbH
16 davon 5,1 % mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG	41 mittelbar über die GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH
17 davon 6 % mittelbar über die DIC Objektsteuerung GmbH	42 mittelbar über die GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG
18 mittelbar über die MainTor GmbH	43 mittelbar über die German Estate Group GmbH
19 mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH	44 mittelbar über die DIC GMG GmbH
20 mittelbar über die DIC Zeil Portfolio GmbH	45 zum 31.10.2021 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr
21 mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH	46 davon 99,9% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH
22 davon 94,9 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH	47 davon 0,1% mittelbar über GEG Emittent GmbH & Co. KG
23 mittelbar über die DIC Hamburg Portfolio GmbH	48 zum 01.06.2021 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr
24 mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG	49 zum 31.05.2021 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr
25 davon 0,1 % mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH	50 davon 15% mittelbar über den GEG Participation Fund I und 20% mittelbar über die GEG Erste München geschlossene Investmentkommanditgesellschaft KG, Frankfurt am Main
	51 100% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH und die GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH
	52 100% mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH und GEG German Estate Group GmbH
	53 davon 25% mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH und GEG German Estate Group GmbH

9. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Konzernabschluss) als Aufwand erfasste Honorar von TEUR 656 teilt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen:	TEUR 486
Andere Bestätigungsleistungen:	TEUR 39
Sonstige Leistungen:	TEUR 131

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 2021 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 2021 und der Lagebericht wurden vom Vorstand nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 61.038.428,43 aus. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 63.219.015,78 eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 61.395.872,25 vorzunehmen.

Damit ergibt sich eine Dividende von 0,75 EUR pro Stückaktie auf das für 2021 dividendenbezugsberechtigte Grundkapital. Der danach verbleibende Bilanzgewinn von EUR 1.823.143,53 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

Ende Januar 2022 fand die Beurkundung eines Ankaufs einer Immobilie für das Commercial Portfolio statt. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im Jahr 2023 stattfinden.

Am 31. Januar 2022 hat die DIC entschieden den Aktionärinnen und Aktionären der VIB Vermögen AG ("VIB" oder "Zielgesellschaft") im Wege eines freiwilligen öffentlichen

Teilangebots den Erwerb einer noch festzulegenden Anzahl nennwertloser Stückaktien der VIB gegen eine Geldleistung in Höhe von 51,00 Euro je Aktie anzubieten. Die Angebotsunterlage, welche die weiteren Bedingungen des Angebots enthält, wird voraussichtlich am 9. Februar 2022 veröffentlicht werden. Die finale Entscheidung über das Angebot und seine weiteren Bedingungen wird die DIC abhängig von der weiteren Marktentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt treffen. Nach erfolgreichem Vollzug des Teilangebots plant die DIC, rund 51% der VIB-Aktien zu halten und die VIB im DIC-Konzernabschluss voll zu konsolidieren. Zum jetzigen Zeitpunkt hält die DIC bereits rund 11,5 % der Anteile an der VIB und ist damit der größte bekannte Einzelaktionär. Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Frankfurt am Main, den 8. Februar 2022

Der Vorstand

Sonja Wärrntges Christian Bock Johannes von Mutius Patrick Weiden

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS VOM 01.01. - 31.12.2021

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umgliede- rungen EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	516.606,47	35.100,00	0,00	0,00	551.706,47	274.849,18	76.032,81	0,00	350.881,99	200.824,48	241.757,29
II. Sachanlagen											
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.420.221,58	155.425,95	0,00	0,00	1.575.647,53	913.685,55	180.032,68	0,00	1.093.718,23	481.929,30	506.536,03
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	913.055.943,13	474.050.796,29	0,00	0,00	1.387.106.739,42	12.950.334,03	50.131,00	0,00	13.000.465,03	1.374.106.274,39	900.105.609,10
2. Beteiligungen	1.326.061,45	255.000,00	26.469,00	0,00	1.554.592,45	28.045,00	0,00	0,00	28.045,00	1.526.547,45	1.298.016,45
3. Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	19.561.645,91	586.849,36	3.068.168,26	0,00	17.080.327,01	0,00	0,00	0,00	0,00	17.080.327,01	19.561.645,91
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.249.205,60	910.867,72	0,00	0,00	9.160.073,32	0,00	0,00	0,00	0,00	9.160.073,32	8.249.205,60
5. Sonstige Ausleihungen	58.503.348,18	2.641.629,36	32.578.134,35	0,00	28.566.843,19	0,00	0,00	0,00	0,00	28.566.843,19	58.503.348,18
	1.002.633.032,32	478.635.668,68	35.672.771,61	0,00	1.445.595.929,39	14.166.913,76	306.196,49	0,00	14.473.110,25	1.431.122.819,14	988.466.118,56

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.374 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 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 werden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 61 Mio. ausgewiesen. Diese Beteiligungserträge resultieren aus verbundenen Unternehmen in Höhe EUR 60 Mio. und aus weiteren Beteiligungen in Höhe von EUR 1 Mio. Die Beteili-

gungserträge 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, Ergebnisverwendungs-beschlüsse 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 Geschäfts-

vorfälle 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. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei dic-asset-2021-12-31.xhtml, (5036136bc3595eefd2954ab2f54d484e4bfdab05d1a8970b1108fe130cef5c55, 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW

Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. März 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2021 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.

Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 8. Februar 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
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 ESG ("Environmental, Social, Governance") mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“ und Digitalisierung.