

# The spirit to **create** **excellence**

Jahresabschluss 2022

# DIC





# Inhalt

1. Bericht des Aufsichtsrats
2. Lagebericht
3. Jahresabschluss
  - Bilanz
  - Gewinn- und Verlustrechnung
  - Anhang
  - Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Navigation

Die Kapitel sind über die Kapitelnamen am Kopf der Seite zu erreichen.

Alle Inhaltsangaben führen per Klick zum angegebenen Inhalt. Die Inhalte innerhalb eines Kapitels sind auf den Kapiteltrennseiten detailliert aufgeführt.

# Bericht des Aufsichtsrats

**Schnell, kreativ und zuverlässig – erneut ein Jahr, in dem die DIC Asset AG („DIC“) ihr stabiles Geschäftsmodell erfolgreich weiter ausbauen konnte. Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in diesem Jahr eine außergewöhnliche Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 die künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert.

## Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Davon fand eine Sitzung in Präsenz und drei Sitzungen als virtuelle Konferenzen statt. Außerdem fanden neun außerordentliche Sitzungen statt, die bis auf eine Sitzung in Präsenz als Telefonkonferenzen abgehalten wurden. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig zu ausgewählten Themen auch ohne den Vorstand getagt. Zusätzlich gab es fünf Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 98,9%, 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	Aufsichtsratssitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	13	13	100%
Michael Zahn (stv. Vorsitzender)	13	13	100%
Dr. Angela Geerling (ab 24.03.2022)	9	9	100%
Prof. Dr. Ulrich Reuter	13	13	100%
Eberhard Vetter	13	12	92,3%
René Zahnd	13	13	100%
Klaus-Jürgen Sontowski (stv. Vorsitzender, bis 24.03.2022)	4	4	100%
<b>Durchschnittliche Präsenz</b>			<b>98,9%</b>
Mitglied des Prüfungsausschusses	Prüfungsausschusssitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender)	3	3	100%
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	3	3	100%
René Zahnd	3	3	100%
<b>Durchschnittliche Präsenz</b>			<b>100%</b>

## Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen waren das strategische Wachstum der DIC in ausgewählten Asset-Klassen sowie 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:

### 01|18

In der außerordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2022 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business. Nach ausführlicher Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der vom Vorstand vorgeschlagenen Budgetplanung 2022 zu.

Darüber hinaus diskutierte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat Fragen des strategischen Wachstums im Segment Logistik und offene Finanzierungsfragen.

### 01|28

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über seine Vorbereitungen zu einer möglichen Übernahme der VIB Vermögen AG („VIB“). Insbesondere strategische Aspekte und Finanzierungsfragen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

### 01|31

Zentrales Thema der außerordentlichen Sitzung war die Entscheidung über die Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Angebots in Form eines Teilangebots, gerichtet auf den Erwerb von Aktien der VIB. Der Vorstand stellte die wichtigsten Parameter des geplanten Angebots dar. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorstandsbeschluss zur Abgabe des freiwilligen öffentlichen Angebots zu.

### 02|08

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und erörtert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Abhängigkeitsbericht wurde ebenfalls geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte zudem den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an.

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 (Aktiendividende) zu ermöglichen.

Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit den der Hauptversammlung aufgrund des regulären Auslaufens der Amtszeiten von drei Aufsichtsratsmitgliedern zu unterbreitenden Vorschlägen für die Wahl in den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat beschloss, der Hauptversammlung Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herrn Eberhard Vetter zur Wiederwahl sowie Frau Dr. Angela Geerling zur Neuwahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat berücksichtigte bei seinen Wahlvorschlägen die Unternehmens- und Aktionärsinteressen, die gesetzlichen Vorgaben sowie die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Kandidaten.

### 03|24

Zu Beginn der im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung abgehaltenen konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Herrn Prof. Dr. Schmidt einstimmig erneut zum Aufsichtsratsvorsitzenden.

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm der Bericht des Vorstands über die aktuelle Geschäftsentwicklung ein. Auf der Ankaufseite wurde der strategische Markteintritt in den Niederlanden mit dem geplanten Ankauf von drei Logistikobjekten für das Segment Institutional Business erörtert sowie mehrere Objekte für das Commercial Portfolio. Ferner wurde die insgesamt über Plan liegende Vermietungsleistung, welche im Wesentlichen auf Großvermietungen im Segment Institutional Business zurückzuführen war, erörtert.

Der Vorstand berichtete darüber hinaus über den Stand der Neuauflage verschiedener Fonds, welche teilweise durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges erschwert wurde, sowie über die Ausplatzierung des O2-Towers.

Ein weiteres zentrales Thema der Sitzung waren die Beteiligung an der VIB und der erfolgreiche Abschluss des Business Combination Agreements mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung der DIC und der VIB.

#### 05|04

In der ordentlichen Sitzung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis des ersten Quartals 2022 vor Konsolidierung der VIB, die erstmals zum 1. April 2022 erfolgte. Darüber hinaus berichtete der Vorstand zum Geschäftsverlauf des ersten Quartals bei der VIB und erläuterte in diesem Zusammenhang die Finanzierungsstruktur der VIB.

Der Aufsichtsrat diskutierte zudem die strategische Allokation der Portfolios innerhalb des DIC-Konzerns mit dem Ziel des Ausbaus einzelner Segmente.

#### 06|15

In der außerordentlichen Sitzung wurde der Sachstand der Ausplatzierung der Objekte Uptown und Unite sowie die Neuauflage des Public Infrastructure IV für institutionelle Investoren diskutiert.

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm erneut die Beratung zur strategischen Allokation von Portfolios innerhalb des Konzerns ein.

Der Vorstand stellte außerdem das vorläufige Ergebnis der von der VIB am 25. Mai 2022 bekannt gegebenen Neubewertung des VIB-Portfolios durch den Bewerter vor. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Verlängerung der Vorstandsbestellung von Sonja Wäntges und der Vorstandsvergütung und stimmte dem Abschluss des Dienstvertrags mit Frau Wäntges zu.

#### 07|28

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2022 sowie über die laufenden und die für das zweite Halbjahr geplanten Transaktionsaktivitäten.

Der Aufsichtsrat diskutierte zudem den Sachstand verschiedener Refinanzierungen bei der VIB und weitere strategische Wachstumschancen. Weiterhin wurde die Begebung eines Schuldscheines durch die DIC über 100 Mio. Euro behandelt.

#### 08|01

In einer außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit der Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn von Mutius sowie dessen Vergütung und stimmte dem Abschluss des Vorstandsdiensvertrags mit Herrn von Mutius zu.

#### 09|13

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses, die geplanten Transaktionen im Bestand und im Segment Institutional Business sowie den Sachstand zu den Vermietungsaktivitäten.

Der Vorstand präsentierte außerdem die Ergebnisse der Beschlussfassungen der Hauptversammlung der VIB vom 30. August 2022, darunter die Annahme des Aktionärsvorschlags zur Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals.

#### 10|06

In der außerordentlichen Strategiesitzung wurden die etwaigen Auswirkungen der Marktverwerfungen auf das Geschäftsmodell und der operative Peer-Vergleich eingehend diskutiert. In diesem Kontext wurden auch die wichtigsten zu erreichenden Meilensteine bis Jahresende behandelt, darunter die Portfolioverkäufe und Bewertungen der Portfolios der DIC und VIB. Der Aufsichtsrat stimmte der Prüfung und Vorbereitung einer möglichen Einbringung eines Logistikportfolios in die VIB zu.

**11|07**

Schwerpunktmäßig beschäftigte sich der Aufsichtsrat in der außerordentlichen Sitzung mit der am 2. November 2022 durch den Vorstand angepassten Jahresprognose und deren Auswirkungen auf die verschiedenen Teilbereiche des Konzerns. Der Vorstand berichtete außerdem zum Sachstand der Vorbereitung einer möglichen Einbringung eines Logistikportfolios in die VIB und dessen Strukturierung. Der Aufsichtsrat stimmte der weiteren Umsetzung zu.

**12|14**

In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2022 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business.

Der Aufsichtsrat verabschiedete darüber hinaus die Aktualisierung der Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium und beschloss die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022. Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit Vorstandsangelegenheiten und beschloss die Bestellung von Herrn Torsten Doyen, verantwortlich für den Geschäftsbereich Institutional Business (CIBO) und Herrn Christian Fritzsche, verantwortlich für Operations (COO), als neue Vorstandsmitglieder mit Wirkung zum 1. Januar 2023.

## Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2022 dreimal zusammentrat (davon einmal in Präsenz und zweimal als Video- oder Telefonkonferenz). An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2022 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2021 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte des Konzernabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien (Key Audit Matter) und der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme der GEG entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts (Key Audit Matter), Geschäftsbeziehungen zu nahestehende Unternehmen und Personen, Vollständigkeit der Anhangangaben, Konzernlagebericht) und des Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Beteiligungen inklusive Beteiligungserträgen (Key Audit Matter), vollständiger Ausweis der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert.

Der Ausschuss befasste sich zudem mit der Prüfung des internen Kontrollsystems der DIC mit den Schwerpunkten Rechnungswesen, Mietvertragsmanagement, Forderungsmanagement, Nebenkostenabgrenzung/-abrechnung und IT-Systeme.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2021 wurden Empfehlungen verabschiedet.

Im Juli 2022 beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit der Optimierung des Risikomanagementsystems und mit der durchgeführten Risikobewertung und -klassifizierung. Des Weiteren ließ sich der Prüfungsausschuss von Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft das Vorgehen bei der prüferischen Durchsicht des Halbjahresberichts und den bisherigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der erstmaligen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses erläutern.

In der Sitzung im Dezember 2022 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2022. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Prüfungsschwerpunkte und die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2022 festgelegt und die von ESMA und BaFin festgelegten Prüfungsschwerpunkte für 2023 beleuchtet.

## 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. Im Juli 2022 wurde eine Weiterbildung in Form eines Webinars zum Thema Compliance und zu den Richtlinien der DIC durchgeführt. Neue Mitglieder des Aufsichtsrats kön-

nen 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“).

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2022 die aktuelle jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes unter Berücksichtigung von dessen Neufassung 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.

## Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat im Vorjahr zugestimmt hat. Herr Prof. Dr. Schmidt hat an der entsprechenden Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

## Jahres- und Konzernabschluss 2022 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 erstmals zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auch der von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam erstellte Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Abschlussprüfer formell geprüft.

Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2022 Abschlussprüfer für die DIC und den DIC-Konzern. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hykel und der Unterzeichner Tobias Haerle haben erstmals für das Geschäftsjahr 2022 den Bestätigungsvermerk unterzeichnet.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 14. Februar 2023, 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 vor-

genommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matters für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien, der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme von GEG und RLI entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts sowie die erstmalige Konsolidierung der VIB. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der DIC wurde die Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Key Audit Matter identifiziert. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements wurden nicht berichtet. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

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

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022, 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 Ein-

wendungen 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 wurde damit festgestellt. Der Vergütungsbericht wurde vom Aufsichtsrat verabschiedet.

## 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 2022 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 (die „Aktiendividende“) zu leisten.

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme

bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

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

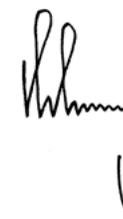
## Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben: Herr Patrick Weiden (CCMO) und Herr Christian Bock (CIBO) sind zum Ablauf des 31. Dezember 2022 einvernehmlich aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Christian Bock und Patrick Weiden für ihren Einsatz und ihre Beiträge zu den Meilensteinen und Wachstumsschritten der DIC in den vergangenen Jahren. Der Aufsichtsrat hat jeweils mit Wirkung vom 1. Januar 2023 Herrn Torsten Doyen, verantwortlich für den Geschäftsbereich Institutional Business (CIBO), und Herrn Christian Fritzsche, verantwortlich für Operations (COO), neu zu Vorstandsmitgliedern bestellt.

Im Aufsichtsrat haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben: Durch die ordentliche Hauptversammlung am 24. März 2022 wurden Frau Dr. Angela Geerling neu sowie Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herr Eberhard Vetter wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Prof. Dr. Schmidt wurde im Anschluss an die Hauptversammlung erneut einstimmig zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Die Amtszeit des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Herrn Klaus-Jürgen Sontowski, endete mit Beendigung der Hauptversammlung am 24. März 2022. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Sontowski für die langjährige wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium. Herr Sontowski hat einen ganz wesentlichen Beitrag zur Erfolgsgeschichte der DIC geleistet. Er hat ganz maßgebliche Meilensteine für die Entwicklung mit seinem Rat und seiner Fachkenntnis unterstützt.

Frankfurt am Main, 14. Februar 2023

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Aufsichtsratsvorsitzender –

# Zusammengefasster Lagebericht

- 12 Grundlagen des Konzerns
- 21 Wirtschaftsbericht
- 54 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 66 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- 91 Sonstige Angaben
- 99 Erklärung zur Unternehmensführung

# Grundlagen des Konzerns

- Kurzprofil
- Geschäftsmodell
- Segmente und Ertragsstrukturen
- Marktlandschaft
- Regionalstruktur und Standorte
- Unternehmenssteuerung
- Ziele und Strategien
- Internationales Wachstum der Investmentplattform
- Dynamik durch agiles Management
- Multiplikation im Assetmanagement für Dritte
- Starkes Organisations- und Finanzfundament

## Kurzprofil

Die DIC Asset AG („DIC“, „wir“) ist einer der führenden deutschen börsennotierten Gewerbeimmobilienspezialisten mit 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk.

Unsere Basis bildet die deutschlandweit tätige Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten (inkl. der VIB Vermögen AG, „VIB“). 360 Objekte mit einem Marktwert von rund 14,7 Mrd. Euro betreuen wir onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und an 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 Managementgebühren bis hin zu Verkaufserlösen und Beteiligungserträgen:

### Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio (4,5 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC. 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.

### Institutional Business

Im Segment Institutional Business (10,2 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 ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.

## Geschäftsmodell

- Die DIC ist mit ihrer Investment-, Transaktions- und Managementplattform und ihrer tiefen Kenntnis lokaler Märkte auf das aktive Management von Gewerbeimmobilieninvestments spezialisiert.
- Wir koordinieren und kombinieren unser Engagement als Bestandhalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. Dadurch gewährleisten wir zuverlässige 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 Know-how 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 die 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 2022 umfasste das gesamte betreute Immobilienvermögen rund 14,7 Mrd. Euro. Davon sind rund 4,5 Mrd. Euro im bilanziellen Eigenbestand und rund 10,2 Mrd. Euro mandatiertes Vermögen.

## Segmente und Ertragsstrukturen

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

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

Darüber hinaus spielt unsere Bilanz eine konzeptionell wichtige Rolle für die Erfolgspipeline in unserem zweiten Geschäftssegment. Im Rahmen des Warehousing akquirieren wir Immobilien und übernehmen sie in die eigene Bilanz, entwickeln Objekte im Bestand weiter und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Portfolio 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 Managementerrträge 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.

Segmentübergreifend sorgt unser aktives Management für den strategischen Takt und Synergien. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das Segment Commercial Portfolio zu 70% und das Segment Institutional Business zu 30% zum FFO beigetragen (COP: 75,4 Mio. Euro, IBU: 38,8 Mio. Euro). Die Ertragsströme aus den sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien:

Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandhalters mit der Managementexpertise eines aktiven Assetmanagers ermöglicht eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Chancen am Markt, zugleich gewährleistet sie besondere Zuverlässigkeit und die Full-Service-Lösungskompetenz in allen Wertschöpfungsphasen.

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

## Marktlandschaft

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt 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 sogenannten 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. Während in der Vergangenheit der Fokus der Nachfrage nach Logistikflächen auf den Metropolregionen und deren Umland gelegen hat, kommt aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs den weniger zentralen Sekundärlagen eine steigende Bedeutung zu. Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist breit aufgestellt, ist langfristig liquide und übt damit eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

## Regionalstruktur und Standorte

Weil wir über unsere neun 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 Managementplattform 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Managementteams mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Mannheim, München und Stuttgart. Seit Beginn dieses Geschäftsjahres zählen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Tochtergesellschaft VIB am Standort Neuburg an der Donau zu unserem Team.

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

## Unternehmenssteuerung

### Unternehmensstruktur

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

Vier Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH und die DIC Fund Balance 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 als auch die Immobilien im Institutional Business, deutschlandweit vor Ort. Die vollkonsolidierte Tochtergesellschaft VIB mit Sitz in Neuburg an der Donau nimmt innerhalb des DIC-Konzerns die Rolle des Spezialisten für Logistikkimmobilien ein und übernimmt auch die Projektentwicklung neuer Logistikobjekte.

Insgesamt zählen neben der DIC 189 Tochterunternehmen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

### Planungs- und Steuerungssystem

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

### Planungsprozess

Unser Planungsprozess kombiniert Referenzwerte aus der Vergangenheit und dem aktuellen Status quo mit konkreten Vorgaben und Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung des Commercial Portfolios auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Dies gilt analog für die Planung im Institutional Business, welche auf die jeweilige Anlagestrategie und Zielrendite der einzelnen Investmentvehikel ausgerichtet ist. Hinzu kommen weitere Planungen der Erlös- und Kosten-seite 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, Portfolios und Investmentvehikel, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag einschließlich Management- und Beteiligungserträgen 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) und der 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 wird 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 Verbraucherpreisindex, Inflationsrate, 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 vereinbarten Laufzeiten 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 66 im Geschäftsbericht detailliert erläutert wird, und andererseits unsere 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 – berechnet nach Abzug von Minderheiten). Wesentliche Größen, die in die FFO eingehen, sind die Nettomieteinnahmen, Personal- und Verwaltungsaufwand, Erträge aus Immobilienmanagement, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie das Zinsergebnis.

Die FFO weisen wir separat für die Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business aus. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement. Zudem weisen wir FFO II (nach Minderheiten) 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

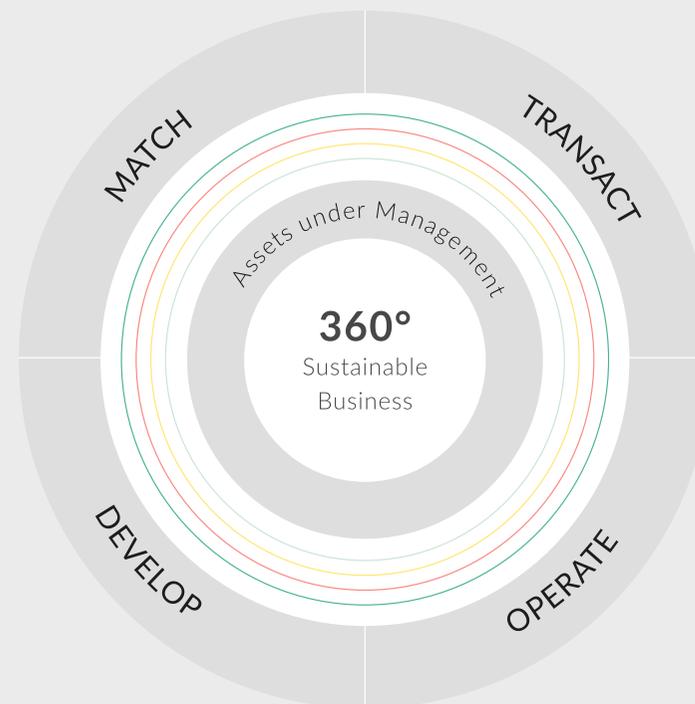
Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, unseres Managementansatzes und unserer Geschäftsaktivitäten. Die Verknüpfung unserer ESG-Strategie mit unserer Digital- und IT-Strategie bildet dabei eine wichtige Grundlage.

Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die Unternehmensführung neben ökonomischen Faktoren vor allem dem Thema Nachhaltigkeit eine wesentliche Bedeutung bei.

Der Ansatz der DIC besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien (MATCH), in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte (TRANSACT), in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung (OPERATE) sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen (DEVELOP).

In unserem Institutional Business konzipieren wir innovative Produkte und begeistern in enger Zusammenarbeit mit unseren Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) die Investoren für diese Konzepte (MATCH). Gleichzeitig akquirieren wir die passenden Objekte, um sie zum passenden Zeitpunkt wertsteigernd zu veräußern (TRANSACT). Ferner verfolgen wir ein aktives Management der jeweiligen (Fonds-) Produkte auf Basis der Anlagestrategie (OPERATE) sowie die Entwicklung einzelner Investments und Immobilien mit Zustimmung der Anleger (DEVELOP).

### 360-Grad-Wertschöpfung und ESG-Strategie



Digitalisierung ist ein grundlegender Baustein unserer ESG-Strategie. Durch Standardisierung und Automatisierung operativer und administrativer Prozesse machen wir unsern Managementansatz effizienter, schneller und erhöhen die Qualität in der Leistungserbringung. Wir arbeiten daher kontinuierlich an einer Verzahnung der Digitalisierung mit unseren ESG-Routinen und -Arbeitsprozessen. Für eine bessere Vernetzung der bisherigen Datenstrukturen setzen wir gezielt digitale Tools ein. Diese ermöglichen nicht nur eine bessere Datenübersicht, sondern erhöhen unsere Steuerungsmöglichkeiten genauso wie eine zielgerichtete Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern.

Für den Erfolg der DIC beim Thema Nachhaltigkeit sind eine klare organisatorische Verankerung und das Zusammenwirken und Einbringen des Know-hows der unterschiedlichen Organisationseinheiten zu verschiedenen ESG-Themen daher von zentraler Bedeutung.

Das Thema Nachhaltigkeit wird von der Vorsitzenden des Vorstands der DIC verantwortet und mit dem Aufsichtsrat regelmäßig im Kontext der Geschäftsstrategie erörtert. Der 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.

Wir haben ein ESG-Komitee etabliert, dem die Vorstandsvorsitzende, der Head of Sustainability sowie Führungskräfte aus den Ressorts Investor Relations & Corporate Communications, Human Resources, Investment, Portfolio Management, Development, Corporate Finance und 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, ESG-Maßnahmen zu initiieren und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

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 den ESG-Zielen ab Seite 59.

## Ziele und Strategien

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilien spezialisten mit Schwerpunkt auf Büro- und Logistikobjekten und engagieren uns primär auf dem deutschen Immobilienmarkt. Darüber hinaus streben wir an, unsere Logistikinvestments auch außerhalb Deutschlands in angrenzende Länder und auf zentrale logistische Knotenpunkte auszudehnen.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Generierung langfristiger 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 Managementexpertise bei einem wachsenden 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 auf ganz Deutschland mit Schwerpunkten in den Regionen 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 unserer Logistikinvestments 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.

### Projektentwicklungen in der gefragten Asset-Klasse Logistik

Über unsere Tochtergesellschaft VIB entwickeln wir auch neue Logistikobjekte für den Eigenbestand und perspektivisch auch für Dritte. Die komplette Projektpipeline umfasst rund 156.000 qm und wird nach Green-Building-Standard umgesetzt.

## Multiplikation im Assetmanagement für Dritte

### Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger

Wir bieten nationalen und internationalen institutionellen Investoren langjährige Investmentexpertise, 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. Weitere Chancen ergeben sich aus der Ausweitung unseres Drittgeschäfts für institutionelle Investoren auf die VIB.

### Effektive Auslastung unserer Immobilienexpertise

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

## Starkes Organisations- und Finanzfundament

### Optimierung der Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf vorausschauender Planung basiert, sichert uns ein starkes Standing im Markt. Wir verfolgen das Ziel, mit einem steigenden Anteil langfristig planbarer Cashflows aus Mieteinnahmen sowie aus laufenden Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns auch im veränderten Zinsumfeld den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Neben der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen setzen wir auch auf eine „grüne“ Finanzstruktur und verfolgen das Ziel, bis Ende 2027 den Anteil grüner Finanzinstrumente auf 40–50% zu erhöhen.

### 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.

# Wirtschaftsbericht

- Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Geschäftsverlauf
  - Plattform
  - Commercial Portfolio
  - Institutional Business
- Finanzinformationen
  - Umsatz- und Ertragslage
  - Finanzlage
  - Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft

Wir haben in 2022 für alle unsere Leistungsindikatoren die zuletzt im November 2022 prognostizierten Ziele erreicht und wichtige strategische Meilensteine für die weitere Entwicklung und verlässliche Kontinuität der DIC gelegt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir unsere breit aufgestellte Immobilienplattform noch einmal deutlich erweitern. Insbesondere die Übernahme der VIB im ersten Halbjahr 2022 sorgte für einen deutlichen Ausbau der Investments im Eigenbestand und damit auch zu einer deutlichen Erhöhung wiederkehrender Cashflows aus Mieteinnahmen. Mit der Übernahme stieg der Anteil an Logistikimmobilien im Eigenbestand deutlich und wurde zum Jahresende die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio. Auch für Dritte konnten wir in unserem Geschäftsbereich Institutional Business trotz eines herausfordernden Transaktionsmarkts unsere Investmentziele bis Jahresende 2022 wie zuletzt geplant umsetzen. Für bestehende Logistikkfonds haben wir zudem mit ersten Investments außerhalb Deutschlands in den Niederlanden im April 2022 den Startschuss für die Internationalisierung unserer Immobilienplattform für Logistikimmobilien getätigt.

Zusammen mit unserem Tochterunternehmen VIB setzen wir zudem weiter auf unsere Vor-Ort-Präsenz als wesentlichen Wettbewerbsvorteil für ein erfolgreiches aktives 360-Grad-Immobilienmanagement an insgesamt neun Standorten. Unsere bundesweit breit gestreuten Investments erreichten zum Jahresende 14,7 Mrd. Euro.

### Erstes Halbjahr 2022 im Zeichen der Übernahme der VIB

Das erste Halbjahr war insbesondere von der mehrheitlichen Übernahme der VIB geprägt. So hat die DIC Ende Januar 2022 den Aktionärinnen und Aktionären der VIB im Wege eines freiwilligen öffentlichen Teilerwerbsangebots das Angebot unterbreitet, Aktien gegen eine Geldleistung in Höhe von 51 Euro je Aktie zu erwerben. Ziel war, die Mehrheit an der VIB mit rund 51 % zu erlangen. Im Zuge des Angebotsprozesses gab die DIC am 23. März 2022 bekannt, dass sie rund 60 % der Aktien der VIB hält und mit der VIB eine Grundsatzvereinbarung geschlossen hat. Ziel ist es, den langfristigen Wert der DIC und der VIB zu steigern sowie die Wettbewerbsposition zu verbessern. Mit der Mehrheit an der VIB hat die DIC ihr Portfolio insbesondere in zukunftssträchtigen Asset-Klasse Logistik und Light Industrial ihre Präsenz im Süden Deutschlands konsequent weiter ausgebaut. Damit festigt die DIC ihre Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Seit dem 1. April 2022 wird die VIB in der Konzernbilanz der DIC vollkonsolidiert. Durch die Übernahme hatte die DIC ihre Jahresprognose vom 9. Februar 2022 zunächst wie folgt angepasst: Insbesondere aufgrund der höher erwarteten Mieteinnahmen wurde mit höheren Funds from Operations (FFO) (vor Steuern, nach Minderheiten) in Höhe von 130 Mio. Euro bis 136 Mio. Euro (vorher 115 Mio. Euro bis 119 Mio. Euro) geplant. Alle anderen prognostizierten Ziele blieben zu diesem Zeitpunkt unverändert.

Im November 2022 hat die DIC ihren Mehrheitsanteil an der VIB im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in Höhe von 99 Mio. Euro durch die Ausgabe von

4.872.761 neuen Stückaktien weiter auf rund 68 % erhöht und damit den Einfluss auf das Unternehmen weiter ausgebaut. Die DIC bündelt somit ihre gesamten Logistikaktivitäten in der VIB, die innerhalb der DIC-Gruppe in Zukunft als Spezialist für Logistikimmobilien fungiert. Eingebracht wurden ein Logistikimmobilienportfolio mit einem Wert von ca. 56 Mio. Euro sowie zwei Managementgesellschaften im Wert von ca. 43 Mio. Euro, die das Management von Immobilien für fremde Dritte im Logistikbereich durchführen. Durch die Übernahme der Managementverträge setzt die VIB künftig wie die DIC auf ein Zwei-Säulen-Modell, zum einen als Bestandshalter von eigenen Immobilien und zum anderen als Asset-Manager von Immobilien für Dritte.

### Internationalisierung der Immobilienplattform

Erste Schritte zur Internationalisierung der Immobilienplattform folgten Ende des ersten Quartals 2022. Ende März wurde der Ankauf von drei Logistikimmobilien in den Niederlanden beurkundet. Die Ankäufe erfolgten für den Bestandsfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“, der neben klassischen Core/Core+ Logistikimmobilien auch in Light-Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien investiert. Neben Deutschland als Hauptmarkt wird der Investmentfokus um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Niederlande, Belgien, Luxemburg und Österreich ergänzt. Im Oktober 2022 erfolgte für den gleichen Fonds ein weiterer Ankauf eines Logistikobjekts in Oosterhout im Süden der Niederlande in der Region West-Brabant. Zum Jahresende 2022 beträgt der Marktwert der bereits übergebenen niederländischen Objekte rund 128 Mio. Euro.

### Nachhaltigkeitsstrategie erweitert und ESG-Meilensteine erreicht

Im Jahr 2022 erzielte die DIC deutliche Fortschritte in der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und bei wesentlichen ESG-Ratings neue Bestmarken. Im ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Sustainalytics hat die DIC mit einem sehr guten Ergebnis innerhalb der Immobilienbranche abgeschlossen. Mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) gehört die DIC in der letzten Berichtsperiode zu den Top 3 % der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top 4 % (Rang 6 von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen. Im Vorjahr hatte Sustainalytics bereits eine Second Party Opinion für den Green Bond der DIC erstellt. Die DIC kann außerdem im CSA-Rating von S&P für das Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung ihres Scores (+8 Punkte) auf 26 ausweisen. Damit gehört die DIC zu den besten 39 % der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche. Im Mai 2022 wurde der Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2021 veröffentlicht. In dem Bericht hat die DIC erstmals ein quantitatives Ziel gesetzt: Bis zum Jahr 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen je qm bei den Bestandsimmobilen (Commercial Portfolio) um 40 % reduziert werden.

Als weiteren Meilenstein in der Umsetzung ihrer ESG-Strategie und der Optimierung nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung hat die DIC zudem mit den vier größten Facility-Management-Dienstleistern WISAG, SPIE, RGM/Gegenbauer und Apleona eine strategische Partnerschaft beim Thema „Green FM“ geschlossen. Das Standard-Leistungsverzeichnis für Facility Manager wurden um Regelungen mit Fokus auf einen nachhaltigen

gen Gebäudebetrieb erweitert. Der neue Vertragsstandard wird auch bei Neuanschreibungen angewendet. Bis zum Jahresende 2022 sind rund 62% der Objekte im Eigenbestand auf das neue Rahmenwerk umgestellt worden. Mehr Informationen zu ESG finden sich auch im Abschnitt zu nicht-finanziellen Leistungsindikatoren ab Seite 54.

### **Herausragende Vermietungsleistung – erneute Steigerung und Mietwachstum erzielt**

Im Jahresverlauf 2022 konnten wir erneut erfolgreiche Anschluss- und Neuvermietungen erzielen. Insgesamt haben unsere Teams eine Vermietungsleistung von rund 374.900 qm nach 309.100 qm im Vorjahr erzielt, darunter rund 119.600 qm für Neuvermietungen. Der Umsatz mit Büroflächen nahm gegenüber dem Vorjahr mit rund 163.400 qm gegenüber 104.900 qm im Vorjahr deutlich zu. Der Umsatz mit Logistikflächen blieb auf einem hohen Niveau und nahm mit rund 168.900 qm gegenüber rund 152.500 qm im Vorjahr leicht zu. Insbesondere die Anschlussvermietungen erreichten im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 255.300 qm eine neue Größenordnung. Im Jahr 2022 wurden somit annualisierte Mieten im Volumen von rund 48,9 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 (ohne Repositionierungen, Projektentwicklungen und Warehousing) erreichte zum Jahresende rund 4,3% bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit (WALT) von 5,5 Jahren.

### **Transaktionsmarkt geprägt von verändertem Marktumfeld**

Auf der Transaktionsseite konnten wir trotz eines sich veränderten Marktumfeldes insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus unsere jüngsten Transaktionsziele erreichen, die wir unterjährig angepasst haben. Das segmentübergreifende Transaktionsvolumen lag unter Einrechnung der VIB-Transaktion bei rund 3,3 Mrd. Euro, davon wurden rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio inklusive VIB angekauft und rund 640 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Damit wurden unsere zuletzt prognostizierten Ankaufziele von 2,3 Mrd. Euro für das Commercial Portfolio und 650 Mio. Euro bis 700 Mio. Euro für das Institutional Business weitgehend erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielten wir ein Gesamtvolumen von rund 393 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio. Für das Segment Institutional Business waren zuletzt keine Verkäufe mehr geplant. Eine wesentliche Transaktion im abgelaufenen Geschäftsjahr war die erfolgreiche Auflage des ersten Spezialfonds der VIB im Dezember 2022. Der neue offene Immobilienspezialfonds „VIB Retail Balance I“ hat ein Ziel-Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro. Der Investitionsfokus liegt auf Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren bei einer geplanten Laufzeit von rund 10 Jahren und einer angestrebten Ausschüttungsrendite von 4,9% p.a. Das gesamte Eigenkapital des Fonds von rund 202 Mio. Euro ist bereits gezeichnet. Insgesamt sind die Assets under Management zum Jahresende 2022 auf 4,5 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 10,2 Mrd. Euro (Segment Institutional Business) angewachsen (Vorjahr: 2,4 Mrd. Euro bzw. 9,3 Mrd. Euro).

Mit insgesamt 14,7 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag haben wir unser Mittelfristziel von rund 15 Mrd. Euro nahezu erreicht.

### **Jüngste Prognose 2022 erreicht**

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der unter anderem kriegsbedingt stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der erwarteten Abschwächung der Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kam es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte zu Verzögerungen und Neuplanungen. Davon war im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der DIC insbesondere der Geschäftsbereich Institutional Business betroffen, dessen Umsatz und Erträge aus Managementgebühren im stärkeren Maße vom Transaktionsmarkt abhängig sind als der Geschäftsbereich Commercial Portfolio, der im Wesentlichen Erträge aus Mieten generiert. Die zwischenzeitlich nach Abschluss der Übernahme VIB angepasste Prognose wurde daher im November 2022 für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 erneut angepasst. Neu erwartet wurden FFO nun in Höhe von 114 bis 117 Mio. Euro (zuvor: 130 bis 136 Mio. Euro) und Erträge aus dem Immobilienmanagement nun in Höhe von 90 bis 95 Mio. Euro (zuvor: 105 bis 115 Mio. Euro). Mit 114,2 Mio. FFO wurde die jüngste Prognose erreicht und damit auch das beste FFO-Ergebnis in der bisherigen Unternehmensgeschichte. Gegenüber dem Vorjahr betrug das FFO-Wachstum rund 7%. Insbesondere die große Nachfrage nach Vertragsverlängerungen in 2022 und die wie erwartet deutlich höheren Bruttomieteinnahmen aus der Konsolidierung der VIB waren hierbei maßgeblich.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### Deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger als gedacht – hohe Inflation, Energiekrise, Lieferengpässe und Krieg vereiteln stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6%) deutlich verpasst wurde. Aufgrund der starken hemmenden Faktoren, ausgelöst durch historische Rekordwerte der Inflationsrate, die Verteuerung der Energie, hartnäckige Lieferengpässe und den russischen Angriff auf die Ukraine, fielen die Prognosen im Jahresverlauf mitunter deutlich schlechter aus. Das erste Quartal war von zwei grundlegend unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen gekennzeichnet: einerseits die zumindest in Europa allmählich abklingende Corona-Pandemie und der hohe Auftragsbestand der deutschen Industrie, der auf einen merklichen Aufschwung der Konjunktur hindeutete, andererseits der russische Angriff auf die Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen, Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten sowie eine nur schwer abzuschätzende Unsicherheit insbesondere im Hinblick auf die Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung entwickelte sich im ersten Quartal leicht positiv (BIP +0,2% im Vergleich zum Vorquartal).

Im zweiten Quartal setzte die deutsche Wirtschaft ihre Erholung von den Pandemiewellen fort, insbesondere in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen. Jedoch erfuhr der Aufschwung eine deutliche Abschwächung durch die schnell steigende Inflation, den Krieg in der Ukraine und die sich als hartnäckig erweisenden Engpässe in den globalen Lieferketten. Das deutsche BIP legte im zweiten Quartal um lediglich 0,1% gegenüber dem Vorquartal zu.

Im dritten Quartal kühlte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft endgültig ab. Die hohen Inflationsraten (September 2022: 10%) reduzierten die realen Einkommen und Ersparnisse der Konsumenten und ließen ihre Kaufkraft sinken. Auch in der Baukonjunktur zeichnete sich ein deutlicher Abschwung ab. Ursächlich hierfür war neben den Materialengpässen und den stark steigenden Baukosten insbesondere die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten erhöhte. Die Wirt-

## Wirtschaft

BIP 2022

+ 1,9%

BIP-Prognose 2023

+ 0,3%

ifo-Geschäftsklimaindex

88,6

## Arbeitsmarkt

Arbeitslose

– 195.000

gegenüber 2021

Gemeldete Arbeitsstellen

+ 139.000

gegenüber 2021

## Zinsumfeld

EZB-Leitzins

2,0%

EZB-Inflations-  
erwartung 2023

6,3%

schaftsleistung legte gegenüber dem Vorquartal um nur +0,3% zu.

Das vierte Quartal war geprägt von heftigen Angebotschocks. Diese lösten Ängste vor drohenden Engpässen in der Energieversorgung (Gaslieferungen) aus. Hinzu kamen anhaltende Unterbrechungen der Lieferketten (Vorprodukte aus Asien) und ein in immer mehr Branchen stärker auftretender Mangel an Arbeitskräften. Dies führte zu Belastungen in der Produktion und verstärkenden Effekten der Inflation. Durch staatliche Maßnahmen sollen die Folgen der Energiekrise abgeschwächt werden. Jedoch erzeugt der Staat damit auch eine (künstliche) Nachfrage, die angesichts der beschränkten Produktionskapazitäten die Preissteigerungen weiter befeuert. Das BIP sank im vierten Quartal um 0,2% im Vergleich zum Vorquartal. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des negativen Krätemixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorher-

zusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3%.

Außer im Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2022 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: Abwärtstrend im zweiten Halbjahr, Lichtblick zum Jahresende**

Unter dem Eindruck der abklingenden Corona-Pandemie startete die deutsche Industrie mit großer Zuversicht in das Jahr 2022. Noch im Februar lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 98,8 Punkten. Jedoch erfuhr diese Zuversicht spätestens mit Ausbruch des russischen Angriffs auf die Ukraine einen deutlichen Dämpfer. Mit 90,8 Punkten erfuhr der Indexwert im März einen heftigen Rückgang und entwickelte sich bis zur Jahresmitte unter dem Eindruck der drohenden Energieknappheit nur verhalten positiv. Im zweiten Halbjahr trübten sich die Stimmung und der Ausblick der deutschen Industrie weiter ein. Im September erreichte der ifo-Geschäftsklimaindex mit 84,3 Punkten seinen Jahrestiefststand. Wesentlicher Treiber für den im zweiten Halbjahr verzeichneten Rückgang des Geschäftsklimaindex war laut ifo-Institut der russische Angriffskrieg in der Ukraine sowie die zunehmende Unsicherheit aufgrund steigender Energiepreise.

Im Dezember 2022 lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 88,6 Punkten. Gegenüber dem Vormonat legte der In-

dex um 2,2 Punkte zu. Damit endete ein ausgeprägter Abwärtstrend: Der Indexwert für die aktuelle Lage stieg von 93,2 auf 94,4 Punkte und verzeichnete somit die erste Verbesserung seit einem halben Jahr. Zum Jahresende erhöhte sich laut ifo-Institut die Zufriedenheit der Unternehmen mit den laufenden Geschäften, gleichzeitig verbesserten sich auch die Erwartungen für das erste Quartal 2023. Die Unsicherheit ging zurück, jedoch war auch der Auftragsbestand rückläufig. Die Erwartungen im Bauhauptgewerbe hellten sich leicht auf, blieben jedoch insgesamt deutlich pessimistisch. Den bisherigen Tiefststand von 75,4 Punkten erreichte der Indexwert im April 2020 als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Corona-Pandemie.

#### **Stabiler Arbeitsmarkt trotz erheblicher Belastungen**

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur.

Trotz der wirtschaftlichen und politischen Ungewissheiten lag die Nachfrage nach neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 2022 auf einem sehr hohen Niveau. Jedoch berichtet die Bundesagentur von einem spürbaren Rückgang im zweiten Halbjahr. Insgesamt legte die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 139.000 auf 845.000 zu.

### **Zinswende: Inflation auf historischem Rekordniveau drängt Notenbanken zu deutlichen Zinsschritten**

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +7,9% (2021: 3,1%) erreichte die Inflation in Deutschland 2022 den höchsten Wert seit 1950. Ausschlaggebend dafür waren neben Basiseffekten (die aufgrund der Corona-bedingten Mehrwertsteuersenkung 2020 und der damit ausgelösten Preissenkungen entstanden) insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegenen Preise für Mineralölprodukte und Erdgasimporte. Hinzu kam die Verteuerung vieler Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund gestörter oder unterbrochener Lieferketten infolge der Corona-Pandemie. Eine zentrale Rolle nahm dabei die sogenannte Null-Covid-Strategie der chinesischen Staatsführung ein, mit der die Corona-Pandemie beendet werden sollte. Erst gegen Ende des Jahres änderte die Regierung in Peking ihre Haltung und ermöglichte somit eine Normalisierung der globalen Fracht- und Produktionsströme. In Deutschland erreichte die Inflationsrate im Oktober ihren Jahreshöchstwert von 10,4%. Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank EZB drastische Zinsschritte vor. Die Fed nahm im Jahresverlauf gleich sieben Erhöhungen ihres Leitzinses vor. Zuletzt erhöhte sie diesen Mitte Dezember um weitere 0,5 Prozentpunkte auf 4,5% (Federal-Funds-Rate-Zinsspanne von 4,25% bis 4,5%). Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0%. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende stellte die EZB noch

einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

Der EZB-Rat hat auf seiner Dezember-Sitzung die Grundsätze für die Normalisierung der zu geldpolitischen Zwecken gehaltenen Wertpapierbestände des Eurosystems festgelegt. Laut EZB werden ab März 2023 die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) in einem maßvollen und vorhersehbaren Tempo reduziert, da das Eurosystem die Tilgungsbeträge von Wertpapieren bei Fälligkeit nicht mehr vollumfänglich wieder anlegen wird. Dementsprechend plant die EZB, die Bestände zwischen März und Ende Juni 2023 um ein monatliches Durchschnittsvolumen von 15 Mrd. Euro abzubauen. Die Geschwindigkeit des weiteren Bestandsabbaus soll danach festgelegt werden. Hinsichtlich des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) beabsichtigt die EZB, die Tilgungsbeträge der erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2024 weiterhin bei Fälligkeit wieder anzulegen. Ferner plant die Zentralbank, das künftige Auslaufen des PEPP-Portfolios so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Die Wiederanlage der Tilgungsbeträge fällig werdender Wertpapiere im PEPP soll flexibel erfolgen, um pandemiebedingten Risiken für den geldpolitischen Transmissionsmechanismus entgegenzuwirken, so die EZB.

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verzeichnete 2022 eine historische Kehrtwende. Noch im Januar lag die Rendite bei –0,06% und entsprach damit dem Niedrigzinsumfeld der Vorjahre. Bis März

kletterte die Rendite auf 0,33% und erreichte schon im Mai die Schwelle von 1%. Angesichts des in den vergangenen Jahren fortwährend verzeichneten Abwärtstrends der Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verdeutlicht der 2022 vollzogene schnelle Renditeanstieg das Momentum der in diesem Jahr eingeläuteten Zinswende.

### **Branchenentwicklung**

#### **Rückgang im Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt nicht so stark wie befürchtet**

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2% unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Abermals fiel der Anteil der Einzelobjekte relativ hoch aus (36,5 Mrd. Euro), das Volumen lag aber 25% unter dem Vorjahr. Bei den Portfoliodeals ging es in die andere Richtung: Mit rund 17,6 Mrd. Euro ergab sich ein Zuwachs von 10%. Der Markt nahm auch im vierten Quartal 2022 insgesamt eine abwartende Haltung ein, sodass es nicht zu einer Jahresendrallye kam. Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

### Umsatzrückgänge auch in Top-Standorten

Auch an den Top-7-Standorten in Deutschland fiel der Umsatz mit 28,2 Mrd. Euro um rund 24 % geringer aus als 2021. Spitzenreiter war Berlin mit einem Umsatz von 8,54 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, jedoch aufgrund des hohen Vorjahresniveaus noch immer das viertbeste Jahresergebnis seit der Wiedervereinigung darstellt. In Frankfurt wurde ein Jahresumsatz von 5 Mrd. Euro (-25 %) registriert, in Hamburg von 4,9 Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 57 % entspricht. Somit bildet Hamburg (neben Düsseldorf) eine seltene Ausnahme in einem insgesamt rückläufigen Markt. Auf München entfielen rund 4,3 Mrd. Euro (-45 %), auf Düsseldorf knapp 2,9 Mrd. Euro (+22 %) und Stuttgart erreichte 2022 einen Umsatz von 1,44 Mrd. Euro (-32 %). Den mit Abstand stärksten Rückgang erlitt Köln mit einem Umsatz von 1,1 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 70 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### Büro- und Logistikimmobilien gefragteste Asset-Klassen

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. Euro) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. Euro (41 %) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro (19 %) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei (+4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro aus (+5,9 % gegenüber Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistik-Investmentmarkt von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

### Renditen folgen steigender Inflation

Angesichts der fortgesetzten Leitzinserhöhungen ist es wenig überraschend, dass auch die Finanzierungskosten von Immobilienprojekten und somit die Renditen im Jahresverlauf angestiegen sind. Nach Angaben von BNPPRE haben die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien im vierten Quartal um durchschnittlich rund 30 Basispunkte zugenommen. Zum Jahresende 2022 lagen sie im Schnitt bei 3,31 %. Die Liste wird angeführt von Berlin und München, mit jeweils 3,20 %. Knapp dahinter liegen Hamburg und Köln mit einer Rendite von jeweils 3,30 %. Frankfurt folgt mit 3,35 %, Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 3,40 %. Für Geschäftshäuser in innerstädtischen Lagen fiel der Anstieg etwas geringer aus. Hier sind in Berlin und München 3,00 %, in Hamburg 3,15 %, in Frankfurt 3,30 %, in Düsseldorf und Stuttgart 3,40 % sowie in Köln 3,45 % zugrunde zu legen. Bei Logistikimmobilien sind die Spitzenrenditen in Deutschland im vierten Quartal sogar um 50 Basispunkte auf

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien  
in Euro

54,1 Mrd.

Vorjahr: 64,1 Mrd. Euro

Volumen Büroimmobilien  
in Euro

22,25 Mrd.

Volumen Logistikimmobilien  
in Euro

10,14 Mrd.

Spitzenrendite

Büro  
3,31 %

Vorjahr: 2,64 %

Spitzenrendite

Logistik  
3,85 %

Vorjahr: 3,03 %

Büroflächenumsatz  
in Top-7-Städten

3,4 Mio. qm

Fertiggestellte Flächen

-9 %

3,85 % geklettert. Fachmarktzentren lagen zum Jahresende bei 4,20 % und einzelne Fachmärkte bei 4,80 %. Auch bei Shoppingcentern ging es im vierten Quartal leicht aufwärts, auf 4,90 %.

### **Büroimmobilien mit stabilem Flächenumsatz**

Trotz des schwierigen Umfelds entwickelten sich die wesentlichen Kennzahlen des deutschen Büromarkts weitgehend solide. Laut BNPPRE belief sich der Flächenumsatz in den Top-Standorten auf 3,4 Mio. qm. Dies entspricht grob sowohl dem Ergebnis des Vorjahres als auch dem langjährigen Durchschnitt. Dennoch ging die konjunkturelle Abkühlung, die sich zum Jahresende immer deutlicher abzeichnete, nicht spurlos am Büromarkt vorüber. So gingen die Flächenumsätze in fast allen Top-Standorten im letzten Quartal deutlich zurück. In seiner Meldung zum vierten Quartal berichtet CBRE von einem Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 40 %.

### **Weniger Großabschlüsse – dynamisches Mittelfeld**

Bei der Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen fällt das starke Wachstum im mittleren Marktsegment auf. So legten die Abschlüsse in der Klasse zwischen 2.000 und 5.000 qm laut BNPPRE um 9 % und in der Klasse zwischen 5.000 und 10.000 qm sogar um 13 % gegenüber dem Vorjahr zu. Der Flächenumsatz in der größten Kategorie (> 10.000 qm) verlor gegenüber dem Vorjahr um 13 %. CBRE registrierte für diese Kategorie in den Top-Standorten allein im letzten Quartal 2022 einen Rückgang von 80 % (lediglich vier Großabschlüsse).

### **Unterschiedliche Leerstandsquoten in Top-Bürostädten**

Die Leerstandsquoten der Top-Standorte fallen nach Angaben von BNPPRE sehr unterschiedlich aus. Während die Werte für Berlin (3,2 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,3 %), Leipzig (4,0 %) und München (4,7 %) unterhalb der Fluktuationsreserve von 5 % lagen, nahm die Leerstandsquote in Frankfurt (8,5 %) und Düsseldorf (10,6 %) weiter zu. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar. Daran lässt sich die kontinuierliche Polarisierung des Vermietungsmarktes erkennen: Gefragt sind qualitativ hochwertige und als nachhaltig zertifizierte Flächen in A-Lagen, problematisch sind unflexible Altbestände mit energetischem Aufholbedarf.

### **Verfügbare Büroflächen werden teurer**

In sämtlichen Top-Standorten legten die Durchschnitts- und Höchstmieten 2022 weiter zu. Die höchste Spitzenmiete ergab sich erneut in Frankfurt mit einem Wert von 48,00 Euro/qm (+ 2 % gegenüber Vorjahr). Der größte Zuwachs der Spitzenmiete wurde im Düsseldorfer Top-Segment erzielt (+ 33 %). Auch die Spitzenmieten in München (45,00 Euro/qm; + 5 %), Berlin (44,00 Euro/qm; + 2 %) und Hamburg (35,00 Euro/qm; + 6 %) folgten dem Aufwärtstrend.

Nach Angaben von CBRE verzeichnete die flächengewichtete Durchschnittsmiete 2022 einen Zuwachs von 5 %, auf 24,29 Euro. Allein in Berlin verlor dieser Wert 1 % (27,73 Euro), während er in Hamburg um 17 % auf 21,74 Euro, in Düsseldorf um ebenfalls 17 % auf 19,04 Euro, in Frankfurt um 13 % auf 24,57 Euro und in München um 2 % auf 24,42 Euro zulegte. Entgegen den negativen gesamtwirtschaftlichen Tendenzen folgten die Durchschnittsmieten für Büroflächen in den Top-Standorten somit der positiven Entwicklung.

### **Rückläufiger Neubau**

Laut CBRE wurde im letzten Quartal 2022 eine Neufläche von 356.800 qm fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang um 9 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,1 Mio. qm neu errichtet, ein Minus von 13 % gegenüber dem Vorjahr. Zu diesem Rückgang trugen insbesondere die verzögerten Planungs- und Bauprozesse bei, die aufgrund drohender Material- und Lieferengpässe sowie steigender Baukosten entstanden sind.

## Geschäftsverlauf

### Plattform

#### Wachstum trotz schwierigen Marktumfelds – Immobilienvermögen steigt um 28 % auf 14,7 Mrd. Euro

Das betreute Immobilienvermögen auf der DIC-Plattform (Assets under Management/ AuM) stieg zum 31. Dezember 2022 im Jahresvergleich um rund 3,2 Mrd. Euro (+ 28 %) auf 14,7 Mrd. Euro. Am Bilanzstichtag entfielen rund 4,5 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 10,2 Mrd. Euro auf das Drittg Geschäft, das Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst (Institutional Business).

Rund 2,3 Mrd. Euro des AuM-Wachstums im Geschäftsjahr 2022 entfallen auf das Commercial Portfolio und etwa 0,9 Mrd. Euro auf das Institutional Business.

Mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro trug die Übernahme der VIB zum starken Wachstum des Commercial Portfolios bei.

Durch die Expansion in der Asset-Klasse Logistik wuchs die Mietfläche stärker als der Wert der Assets under Management (+28%). Insgesamt beinhaltet das betreute Immobilienvermögen zum Stichtag 360 Immobilien (+ 52 %) mit einer Gesamtmietfläche von rund 4,8 Mio. qm (+ 53 %).

#### Strategischer Ausbau in der Asset-Klasse Logistik fortgesetzt

Nach mehrheitlicher Übernahme wurde die VIB ab dem 1. April 2022 im DIC-Konzern vollkonsolidiert. Mit Abschluss einer Grundsatzvereinbarung über die gemeinsame Wachstumsstrategie im Bereich Logistik erfolgte die zunehmende operative Verzahnung.

Mit dieser strategischen Übernahme konnten wir unser bereits vorhandenes Logistikkommobilienportfolio erheblich ausweiten und unser Know-how sowie das Netzwerk in der Logistikbranche deutlich verstärken.

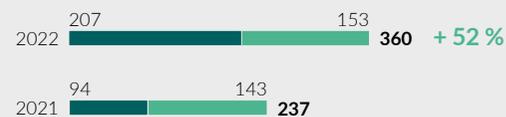
Der Anteil der Asset-Klasse Logistik an den AuM der gesamten Plattform stieg im Jahresvergleich – auf insgesamt rund 19 % der betreuten Assets under Management von 14,7 Mrd. Euro (Vorjahr: rund 8 % von 11,5 Mrd. Euro).

#### Assets under Management

In Mrd. Euro

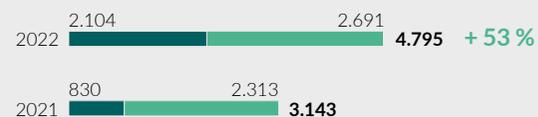


#### Anzahl Objekte



#### Mietfläche

In Tausend qm



- Commercial Portfolio
- Institutional Business

rund **19 %**

Anteil Asset-Klasse Logistik  
an AuM der gesamten Plattform

### Schwacher Transaktionsmarkt im zweiten Halbjahr

Das Transaktionsvolumen 2022 übertrifft mit 3,3 Mrd. Euro die Ergebnisse der letzten zehn Jahre und ist wesentlich geprägt durch die mehrheitliche Übernahme der VIB und das damit verbundene Wachstum des Commercial Portfolios. Die schwierigen Marktbedingungen, ausgelöst durch Lieferengpässe, stark steigende Zinsen und den russischen Angriffskrieg in der Ukraine, führten im zweiten Halbjahr zu der Verunsicherung vieler Marktakteure und einer starken Abkühlung der Transaktionsaktivitäten.

Vor diesem Hintergrund passte auch die DIC im Jahresverlauf ihre Transaktionsziele an. Während die Prognose für das Commercial Portfolio unverändert blieb (Ankaufsvolumen von 2,3 Mrd. Euro inkl. VIB und Verkäufe von 400 bis 500 Mio. Euro), wurde die Ankaufsprognose für das Institutional Business von 0,9 bis 1,0 Mrd. Euro auf ein Volumen von 650 bis 700 Mio. Euro reduziert. Gleichzeitig wurde die Verkaufsprognose im Institutional Business von 400 bis 600 Mio. Euro auf null reduziert. Anders als in den Vorjahren setzte 2022 kein Jahresendspurt ein. Dennoch erreichte die DIC ihre im November 2022 prognostizierten Transaktionsvolumen weitgehend: Zum Jahresende lag das segmentübergreifende (beurkundete) Transaktionsvolumen unter Einrechnung der VIB-Transaktion bei rund 3,3 Mrd. Euro, davon wurden rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio (inkl. VIB) angekauft und rund 640 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Auf der Verkaufsseite erzielten wir ein Gesamtvolumen von rund 393 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio.

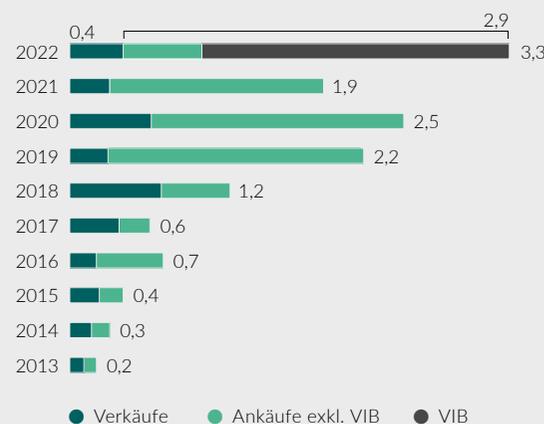
### Akquisitionen von rund 688 Mio. Euro (exkl. VIB)

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 37 Objekte mit einem Volumen von rund 688 Mio. Euro angekauft, von denen vier (207 Mio. Euro) bereits übergegangen sind.

Für das Commercial Portfolio haben wir Anfang des Jahres 2022 eine Immobilie in Hamburg mit einem Investitionsvolumen von rund 48 Mio. Euro erworben, deren Beurkundung zum Jahresende noch ausstand. Für unsere institutionellen Investoren konnten wir 36 Immobilien mit einem Volumen von rund 641 Mio. Euro erwerben. Die Beurkundungen der Vorjahre mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) bis Jahresende 2022 beliefen sich im Commercial Portfolio auf 28 Mio. Euro und im Institutional Business auf 1.253 Mio. Euro.

### Transaktionsvolumen

In Mrd. Euro



### Ankäufe (exkl. VIB)

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2022	davon: Beurkundungen 2022 mit BNL bis zum 31.12.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2022
Commercial Portfolio	48 (1)	(0)	28 (1)
Institutional Business	640 (36)	207 (4)	1.253 (8)
<b>Summe</b>	<b>688 (37)</b>	<b>207 (4)</b>	<b>1.281 (9)</b>

### Verkäufe

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2022	davon: Beurkundungen 2022 mit BNL bis zum 31.12.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2022
Commercial Portfolio	393 (35)	30 (2)	3 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	134 (2)
<b>Summe</b>	<b>393 (35)</b>	<b>30 (2)</b>	<b>137 (3)</b>

### Strategische Verkäufe zur Portfoliooptimierung

Für 35 Objekte im Gesamtvolumen von 393 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert, wobei der Großteil der Transaktionen auf das Commercial Portfolio entfiel. Im Institutional Business erfolgte der Übergang von zwei Objekten mit einem Volumen von 134 Mio. Euro, deren Beurkundung bereits in einer Vorperiode erfolgte.

### Regionale Entwicklung: AuM in nahezu allen Regionen erhöht

In der regionalen Entwicklung konnten wir den im Vorjahr eingeläuteten Trend fortsetzen und uns weiter diversifizieren: Infolge der VIB-Übernahme hat sich der Anteil der Mietflächen in der wirtschaftsstarken Region Süd gegenüber dem Vorjahr deutlich von 19 % auf 28 % erhöht. Somit geht der strategische Ausbau der Asset-Klasse Logistik Hand in Hand mit einer attraktiven Verschiebung der regionalen Portfoliozusammensetzung.

Im Vorjahr hatten wir zur weiteren Verstärkung und Vernetzung unserer Aktivitäten in der Metropolregion Stuttgart unsere neue Niederlassung eröffnet und sind seitdem deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Obwohl sich der Marktwert der Region Mitte gegenüber dem Vorjahr von rund 4,6 Mrd. Euro auf gut 4,7 Mrd. Euro erhöht hat, sank der Anteil dieser Region am Gesamtportfolio von 40 % auf 32 %, da das Wachstum der anderen Regionen (insbesondere Süd) höher ausfiel.

In der Region Ost hat sich der Marktwert der Immobilien gegenüber dem Vorjahr von rund 1,0 Mrd. Euro auf rund 1,7 Mrd. Euro erhöht. Die Zuwachsrate von rund 70 % resultiert unter anderem aus Objektübergängen in Berlin. Im Rahmen von Forward Deals

erfolgte deren Beurkundung bereits in den Vorjahren, während der Übergang erst im Jahresverlauf 2022 vollzogen wurde.

Wie schon im Vorjahr hat die DIC trotz der mitunter schwierigen Marktbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr die ausgewiesenen Assets under Management in allen Regionen gesteigert – sowohl bezogen auf die Objektanzahl als auch auf die Marktwerte.

### Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr um 21 % gesteigert, Expertise im Logistiksektor zahlt sich aus

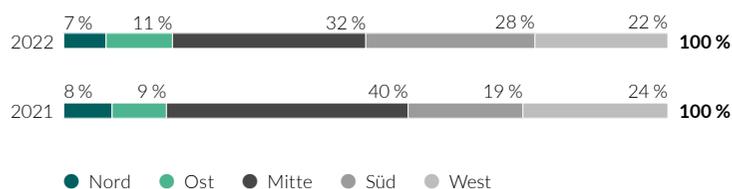
Unsere Vermietungsteams haben 2022 insgesamt 374.900 qm Mietfläche (2021: 309.100 qm) und damit rund 21 % mehr Fläche sowie annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 48,9 Mio. Euro (2021: 33,0 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht. Hiervon entfielen 61 % (29,7 Mio. Euro) auf das Institutional Business und 39 % (19,2 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

Großvolumige Mietverträge blieben mit einem Anteil von 68 % im Commercial Portfolio bzw. 55 % im Institutional Business wie im Vorjahr der Treiber der Vermietungsleistung in qm. Dahinter folgten mittelgroße Mietverträge zwischen 1.000 und 5.000 qm mit einem Anteil von 21 % im Commercial Portfolio bzw. 29 % im Institutional Business.

Die strategische Expansion im Logistiksektor machte sich auch im Vermietungsgeschehen deutlich bemerkbar. Die Vermietungsleistung im Bereich der Asset-Klasse Logistik stieg stark an. Unsere Vermietungsexperten aus dem Logistikbereich haben insgesamt rund 168.900 qm Fläche unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 152.500 qm). Dies entspricht einem annualisierten Mietvertragsvolumen von rund 9,0 Mio. Euro und einer Steigerung von 20 % gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro). Die Büovermietungen in Höhe von 34,6 Mio. Euro machten mit rund 71 % weiterhin den Großteil des unter Vertrag gebrachten annualisierten Mietvolumens aus (Vorjahr: 18,0 Mio. Euro, ca. 55 %).

### Regionalstruktur Gesamtportfolio 2022

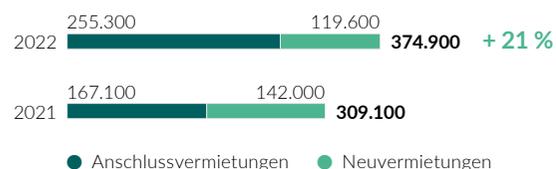
Basis: Marktwert Assets under Management



Der Anteil der Neuvermietungen lag 2022 mit rund 119.600 qm bei rund 32 % der gesamten unter Vertrag gebrachten Fläche (Vorjahr: 142.000 qm, rund 46 %). Entsprechend lag der Anteil der Anschlussvermietungen (255.300 qm) bei 68 % (Vorjahr: 167.100 qm, 54 %). Wir gehen davon aus, dass ein Zusammenhang besteht zwischen dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Mieter (ausgelöst durch Ukraine-Konflikt, Inflation, Energiekrise) und der Nachfrageverlagerung von Neu- zu Anschlussvermietungen. Offenbar nimmt die Wechselbereitschaft der Mieter in Krisenszenarien ab. Während der Hochphase der Corona-Pandemie waren ähnliche Trends im Mieterverhalten zu beobachten.

#### Vermietungsleistung nach Vertragsart

In qm



#### Vermietungsleistung nach Nutzungsart

	In qm		Annualisiert in Mio. Euro	
	2022	2021	2022	2021
Büro	163.400	104.900	34,6	18,0
Einzelhandel	34.400	43.100	4,1	6,4
Lager/Logistik	168.900	152.500	9,0	7,5
Weiteres Gewerbe	7.300	6.700	1,1	0,8
Wohnen	900	1.900	0,1	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>374.900</b>	<b>309.100</b>	<b>48,9</b>	<b>33,0</b>
Stellplätze (Stück)	2.627	2.614	1,5	1,6

#### Neuvermietungen: rückläufiges Volumen, höheres Mietniveau

Während sich das Volumen der neu vermieteten Flächen gegenüber dem Vorjahr reduzierte, erhöhte sich das Mietniveau. Die durchschnittliche monatliche Miete der neu abgeschlossenen Verträge stieg bei Büroimmobilien um 20 % auf 18,72 Euro/qm (Vorjahr: 15,56 Euro/qm) und bei Logistikimmobilien um 13 % auf 4,80 Euro/qm (Vorjahr: 4,24 Euro/qm). Über sämtliche Asset-Klassen hinweg ergab sich eine Steigerung bei den neu vermieteten Flächen auf 11,85 Euro/qm (+ 17 % gegenüber 10,11 Euro/qm im Vorjahr).

Die fünf größten Neuvermietungen – alle im Bereich zwischen 6.000 qm und 10.000 qm – summierten sich auf 36.600 qm und deckten somit rund 31 % der neu vermieteten Fläche ab. Mit einem Chemieunternehmen wurden wir uns über einen langfristigen Mietvertrag in Neuburg (Donau) einig – mit 9.700 qm die bedeutendste Neuvermietung des Jahres. Das Unternehmen bietet eine breite Palette an Leistungen sowohl in der Bearbeitung technischer Chemieprodukte als auch in der Abfüllung und Verpackung an.

#### Top-5-Neuvermietungen

			qm
Chemieunternehmen	Commercial Portfolio	Neuburg	9.700
NSB Polymers GmbH	Institutional Business	Dormagen	7.400
Technologieunternehmen	Commercial Portfolio	Großmehring	6.800
Stenger Waffelfabrik GmbH	Institutional Business	Marquardt	6.600
Deutsche Bank AG	Institutional Business	Frankfurt a. M.	6.100

### Starke Anschlussvermietungen in Logistik- und Büroimmobilien

Bei den Anschlussvermietungen ragt der Abschluss des Mietvertrags in Haiming heraus. Der Mieter hat einen Fokus auf maßgeschneiderte Logistik- und Fulfillment-Lösungen. Rund 38.400 qm wurden in einem bedeutenden Logistikzentrum des Mieters erneuert.

Mit rund 31.900 qm schloss die Deutsche Bank AG 2022 im Objekt IBC Campus in Frankfurt-West die größte Anschlussvermietung im Bereich Büroimmobilien ab. Gleichzeitig wurde eine weitere Mietfläche von rund 6.100 qm von der Bank neu angemietet. Die Laufzeit des Mietvertrags über insgesamt 38.000 qm modernster Office-Flächen beträgt rund zehn Jahre. Das Besondere: Die DIC baut die dritte Etage sowie die Obergeschosse 26–29 mit einem innovativen „New Work“-Konzept um.

### Top-5-Anschlussvermietungen

			qm
Logistikunternehmen	Commercial Portfolio	Haiming	38.400
Deutsche Bank AG	Institutional Business	Frankfurt a. M.	31.900
Mercedes-Benz AG	Institutional Business	Achim	26.700
Logistikunternehmen	Commercial Portfolio	Kösching	21.000
Industrietechnikunternehmen	Commercial Portfolio	Mitterteich	10.500

### Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 5,8%

Unsere Vermietungsteams und Portfoliomanager erzielten auch im zunehmend schwierigen Marktumfeld 2022 eine hervorragende Vermietungsleistung. Der starke Anstieg der Like-for-like-Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Verkäufen in den zwölf Monaten vor dem 31. Dezember 2022) im Gesamtportfolio um 5,8% auf 461,6 Mio. Euro war zu einem großen Teil auf die indexbasierten Mietsteigerungen in vielen Bestandsverträgen zurückzuführen (Vorjahr: 436,5 Mio. Euro). Hier machte sich somit das steigende Inflationsniveau, gemessen am deutschen Verbraucherpreisindex, bemerkbar.

Die Like-for-like-Mieteinnahmen wurden in beiden Segmenten gesteigert: im Institutional Business um 6,4% auf 355,4 Mio. Euro (Vorjahr: 333,9 Mio. Euro) und im Commercial Portfolio um 3,6% auf 106,2 Mio. Euro (Vorjahr: 102,5 Mio. Euro).

Die Restlaufzeiten-Strukturkurve konnte am kurzen Ende auf ein Minimum gesenkt werden: Lediglich rund 3% aller Mietverträge haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr 2%). Dagegen laufen knapp zwei Drittel unserer Mietverträge länger als vier Jahre, was grob auf dem Niveau des Vorjahres liegt.

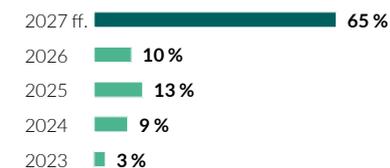
### Like-for-like-Mieteinnahmen

Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro  
(ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte)



### Laufzeit Mietverträge

Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



## Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilieneigenbestand der DIC. Hier erzielen wir kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen, optimieren den Wert unserer Bestandsobjekte und realisieren Gewinne durch Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt.

### Eigenbestand wird größer und diversifizierter

Der Marktwert des Commercial Portfolios stieg 2022 von rund 2,2 Mrd. Euro zu Jahresbeginn auf rund 4,5 Mrd. Euro am 31. Dezember 2022 an. Die starke Zunahme ist im Wesentlichen auf die Übernahme der VIB zurückzuführen. Die operativen Kennzahlen des Commercial Portfolio spiegeln im Jahresvergleich neben dem starken Wachstum auch den veränderten Portfoliomix nach der VIB-Konsolidierung ab April wider. So stieg die Anzahl der im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien von 94 im Vorjahr auf 207. Auch die Mietflächen kletterten von 829.900 qm auf 2.103.500 qm. Die annualisierten Mieten erhöhten sich von 105,5 Mio. Euro auf 203,8 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Monatsmiete je qm lag am 31. Dezember 2022 bei 8,26 Euro, ein Rückgang von rund 28 % gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist auf die im Vergleich zu Büroobjekten geringeren Durchschnittsmieten der Logistikflächen zurückzuführen, die nach der Übernahme der VIB die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio darstellen. Die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Büroobjekte stieg im Jahresvergleich von 12,39 Euro auf 12,88 Euro per 31. Dezember 2022, die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Logistikobjekte von 4,79 Euro auf 7,25 Euro. Die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) lag mit 5,5 Jahren leicht unter dem Vorjahr (5,9 Jahre). Hingegen verbesserte sich die EPRA-Leerstandsquote von 5,3 % im Vorjahr auf 4,3 %.

### EPRA-Leerstandsquote

Per 31.12.\*



### Like-for-like-Mieteinnahmen

In Mio. Euro



### Annualisierte Mieteinnahmen

In Mio. Euro\*



\* Ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

### Entwicklung Commercial Portfolio\*

	2022	2021
Anzahl Immobilien	207	94
Marktwert in Mio. Euro	4.451,9	2.222,2
Mietfläche in qm	2.103.500	829.900
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	203,8	105,5
Ø Miete in Euro je qm	8,26	11,39
Ø Mietlaufzeit in Jahren	5,5	5,9
EPRA-Leerstandsquote in %	4,3	5,3
Bruttomietrendite in %	4,8	4,9

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

### Cashflows verstetigen, Marktchancen nutzen, Logistikportfolio ausbauen

Mit den im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien generiert die DIC stetige Mieteinnahmen im Eigengeschäft, die aufgrund ihrer Regelmäßigkeit deutlich besser planbar sind als Einkünfte im volatileren Transaktionsgeschäft, welches eine größere Rolle im Segment Institutional Business spielt. Darüber hinaus arbeiten wir an der ständigen Optimierung unserer Eigenbestände und erzielen opportunistische Gewinne durch Transaktionen, sobald sich attraktive Gelegenheiten im Markt ergeben.

Wie in den Vorjahren nahmen wir im Jahresverlauf regelmäßig An- und Verkäufe vor. Dies dient der fortwährenden Optimierung der Portfoliozusammensetzung. Als aktiver Player am Markt verfügen wir über die notwendigen Marktkenntnisse sowie ein feingliedriges Netzwerk an Branchenkontakten, um gute Gelegenheiten früh zu erkennen. Als schlanke Organisation mit einem hohen Maß an Flexibilität verfügen wir darüber hinaus über kurze Reaktionszeiten und agile Entscheidungsprozesse.

Bereits in den Vorjahren haben wir erkannt, dass mit der steigenden Nachfrage nach modernen Logistikflächen neben der von uns schon immer bedienten Asset-Klasse der Büroimmobilien ein weiterer Wachstumsmarkt entsteht. So haben wir bereits vor Jahren begonnen, gezielt Immobilienobjekte zu erwerben. 2020 erwarben wir die RLI Investors GmbH („RLI“), die inzwischen vollständig in unserem Institutional Business integriert ist.

### Nächster Meilenstein erreicht: Konsolidierung der VIB 2022

Mit dem Erwerb der VIB im abgeschlossenen Geschäftsjahr und deren Konsolidierung führen wir die Diversifizierung unseres Eigenbestands und den Ausbau unserer Logistikpräsenz konsequent fort.

Als Immobilienbestandshalter mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland ist die VIB eine ideale Ergänzung zu unserem Commercial Portfolio. Sie verfolgt seit ihrer Gründung 1993 eine „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie: Ihre Kernkompetenzen liegen einerseits in dem Erwerb und der Verwaltung eigener Immobilien und andererseits in der Entwicklung von Immobilien für das eigene Portfolio. Zum Immobilienportfolio der VIB zählen verschiedene Logistikkimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren.

Die Transaktionsaktivitäten im Commercial Portfolio wurden im Jahr 2022 ganz wesentlich von der Übernahme und nachgelagerten Konsolidierung der VIB bestimmt. Mit dieser Transaktion erreichte die DIC ihre Ankaufsprognose 2022 von rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio.

Zum Jahresende hat die VIB zudem die Strukturen geschaffen, um das kombinierte Geschäftsmodell mit Eigenbestand sowie Strukturierung und Management von Investments für institutionelle Investoren von der DIC zu übernehmen. Startschuss bildete die Auflage des ersten VIB-Spezialfonds zum Jahresende 2022 mit einem Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro und dem Investitionsfokus auf Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren. Durch die Verkäufe aus dem Eigenbestand an den VIB-Spezialfonds treibt die DIC die weitere Fokussierung auf die Asset-Klassen Büro und Logistik im Eigenbestand voran.

Von den 35 im Commercial Portfolio beurkundeten Verkäufen mit einem Volumen von 393 Mio. Euro entfiel der Großteil auf die Übertragung an den VIB-Spezialfonds. Davon abgesehen haben wir das Bestandsportfolios durch den Verkauf kleinerer Objekte weiter optimiert. So veräußerte die DIC 2022 vier nichtstrategische Objekte aus dem Commercial Portfolio, darunter das Objekt „Kaufhof Chemnitz“. Damit lag das endgültig erzielte Verkaufsvolumen sehr nah an der für das Commercial Portfolio prognostizierten Spanne von 400 bis 500 Mio. Euro.

### Diversifizierter Asset-Mix: Wachstumsmotor Logistik

Gemessen am Marktwert des Commercial Portfolios (4,5 Mrd. Euro) stellen Logistikimmobilien nun die größte Anlageklasse dar, mit einem Anteil von 39% per 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 4%). Der Marktwert der Büroimmobilien macht rund 34% des DIC-Eigenbestands aus (Vorjahr: 67%). Somit rangieren die Logistik-Assets seit diesem Jahr vor den Büroobjekten. Der Anteil der Asset-Klasse Handel lag zum Jahresende bei 15%, wird sich aber nach Übergang der zum Jahresende 2022 beurkundeten Verkäufe (Einzelhandelsportfolio, Objekt „Kaufhof Chemnitz“) Anfang 2023 deutlich reduzieren.

Eine hohe Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei unseren Transaktions- und Vermietungsaktivitäten eine zentrale Rolle. Mit rund 25% (+23 Prozentpunkte) der annualisierten Mieteinnahmen bilden die Mieter aus dem Logistiksektor eine langfristig stabile Basis und stellen nun die größte Gruppe dar. Darauf folgen (am Stichtag 31. Dezember 2022) Mieten von Handelsobjekten mit einem Anteil von 20% der annualisierten Mieteinnahmen (31. Dezember 2021: 15%). Der öffentliche Sektor macht aufgrund des neuen Portfoliomix nun 11% aus (-9 Prozentpunkte).

### Asset-Klassen Commercial Portfolio\*

Asset-Klassen	Anzahl Immobilien	Marktwert Mio. Euro	In %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	In %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
 Logistik	65	1.711,3	39%	76,7	39%	1,3%	5,0
 Büro	60	1.516,3	34%	72,0	35%	7,8%	5,7
 Handel	44	666,8	15%	35,6	17%	2,3%	6,7
 Mixed-use	16	314,9	7%	17,2	8%	9,0%	4,4
 Sonstige	18	50,9	1%	2,3	1%	3,7%	2,0
Projektentwicklungen	4	191,7	4%	0,0	0%	n.a.	n.a.
Gesamt	207	4.451,9	100%	203,8	100%	4,3%	5,5

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

### Mieteinnahmen nach Branchen im Commercial Portfolio

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



● 25% Logistik	● 10% Dienstleister/Berater
● 20% Handel	● 6% Banken/Versicherungen
● 13% Industrie/Ent- und Versorger	● 6% IT/Telko/Multimedia
● 11% Öffentlicher Sektor	● 9% Sonstige

### Qualitätssteigerung führt zu einem Wertzuwachs von rund 66 Mio. Euro (+ 1,5 %)

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

Ausgehend vom Marktwert am 31. Dezember 2021 von 2.222,2 Mio. Euro wurde nach Ankäufen in Höhe von 2.215,9 Mio. Euro, Verkäufen in Höhe von 52,2 Mio. Euro (jeweils mit BNL im Geschäftsjahr 2022) und dem Bewertungsergebnis zum Jahresende 2022 von 66,0 Mio. Euro beziehungsweise rund 1,5% ein neuer Höchstwert von 4.451,9 Mio. Euro erreicht.

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 Marktes und des finanziellen Umfelds.

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

Der Bewertungseffekt des von uns bewirtschafteten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2022 auf 0,8%.

### Überleitung Bewertung in Mio. Euro

	Commercial Portfolio	Gesamt-Portfolio
Marktwert am 31.12.2021	2.222,2	11.503,0
Ankäufe	2.215,9	3.267,9
Verkäufe	- 52,2	- 186,3
Bewertungseffekt (1,5% / 0,8%)	66,0	121,5
<b>Marktwert am 31.12.2022</b>	<b>4.451,9</b>	<b>14.706,1</b>

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang ab Seite 161 des Geschäftsberichts.

## Institutional Business

Im Segment Institutional Business bündeln wir unsere Leistungen für institutionelle Investoren. 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.

### Zweistelliges AuM-Wachstum 2022

Die Anzahl der Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr von 143 auf 153 erhöht. Der Wert der Assets under Management (AuM) im Drittgeschäft für institutionelle Investoren stieg im Jahresvergleich um über 10% auf rund 10,2 Mrd. Euro am 31. Dezember 2022. Aufgrund des starken Wachstums im Commercial Portfolio nach der VIB-Übernahme verringerte sich der Anteil des Institutional Business am Gesamtportfolio der DIC von 81% im Vorjahr auf nun 69%.

Seit Jahresbeginn gingen vier angekaufte Objekte im Volumen von 207 Mio. Euro und insgesamt acht Objekte aus Vorjahren im Volumen von 1.253 Mio. Euro über und trugen zum starken AuM-Wachstum bei. Zugleich wurden zwei Verkäufe aus dem Vorjahr in Höhe von 134 Mio. Euro wirksam.

Die DIC betreut aktuell 31 Vehikel (16 Pool Funds, acht Club Deals und sieben Individualmandate) für insgesamt 169 institutionelle Investoren.

Das bereits investierte Eigenkapital per 31. Dezember 2022 stammt zu 35% von Pensionskassen und Versorgungswerken, zu 28% von Sparkassen und weiteren Banken, zu 27% von Versicherungen und zu 10% von Stiftungen und Family Offices.

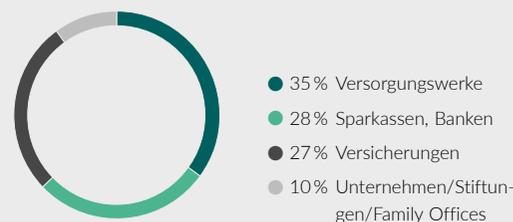
Rund 60% des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von DIC investiert sind. Aktuell stehen noch rund 250 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

### Dealstrukturen\*



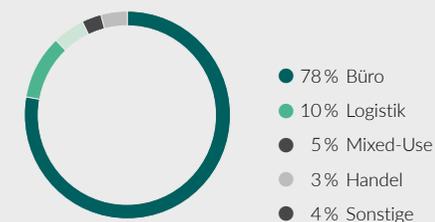
\* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2022 in Höhe von 10,2 Mrd. Euro

### Investitionspartner\*



\* Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2022

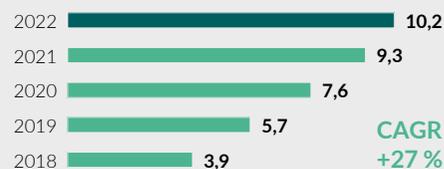
### Asset-Klassen



Basis: Assets under Management in Mio. Euro

### Assets under Management

Mrd. Euro



### 2022 bringt abflauendes Investoreninteresse

Ausgelöst durch die Störung der Lieferketten aus Asien, stark steigende Rohstoff- und Vorproduktpreise und den russischen Angriff auf die Ukraine verlangsamte sich die Marktdynamik im Jahresverlauf zunehmend. Der deutsche Immobilienmarkt begab sich ab spätestens Ende Februar in eine Seitwärtsentwicklung, die gekennzeichnet war von einem hohen Maß an Verunsicherung unter den Marktakteuren. Noch im ersten Halbjahr waren Tendenzen eines konjunkturellen Aufschwungs zu verzeichnen. Diese gingen jedoch im Laufe des zweiten Halbjahres angesichts der wachsenden Zurückhaltung der Investoren verloren. Als etablierter Dienstleister für institutionelle Investoren war auch DIC von diesen Veränderungen des Marktumfelds betroffen.

Für unser Institutional Business führte die starke Abkühlung des Investoreninteresses vor allem zu klar wahrnehmbaren Veränderungen im Transaktionsgeschäft. So sank das Ankaufsvolumen im DIC-Drittgeschäft von 1.317 Mio. Euro (zehn Objekte inkl. Warehousing-Deals) im Vorjahr auf 640 Mio. Euro (36 Objekte), während sich die Anzahl der Objekte mehr als verdreifachte – ein Rückgang von 51%. Von den Verschiebungen der Marktbedingungen war auch die Verkaufsseite stark betroffen: Wurden im Vorjahr noch vier Verkäufe in Höhe von 317 Mio. Euro beurkundet, so fanden aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Jahresverlauf 2022 gar keine Verkäufe statt.

### Strategisches Wachstum: dritter Logistikfonds und Internationalisierung

Trotz der Abkühlung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts konnte die DIC auch im Institutional Business wichtige strategische Meilensteine erreichen. Im März 2022 wurde der Ankauf von drei Logistikimmobilien in den Niederlanden beurkundet. Ein viertes Objekt folgte im vierten Quartal.

Die vier Objekte wurden für den dritten Logistikspezialfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ angekauft, der nach Übergang der Käufe (teilweise noch ausstehend) vollplatziert ist. Der Fonds investiert sowohl in klassische Core/Core+-Logistikimmobilien als auch in Light-Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Der Fonds setzt auf Deutschland als Hauptmarkt, ergänzt um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Belgien, Luxemburg, Österreich und Niederlande.

Mit dieser Investition engagiert sich die DIC erstmals im europäischen Ausland, entlang wichtiger Verkehrs- und Handelsachsen.

### Erfolgsmodell ausgeweitet: Die VIB begibt ersten eigenen Spezialfonds

Im Dezember 2022 hat die VIB den ersten Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der neue offene Immobilienspezialfonds „VIB Retail Balance I“ hat ein Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro, einer geplanten Laufzeit von rund zehn Jahren und einer angestrebten Ausschüttungsrendite von 4,9% p.a. Der Investitionsfokus liegt auf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren.

Mit Auflage des ersten VIB-Fonds setzt die DIC auch bei der VIB auf ihr bewährtes Geschäftsmodell.

### Unternehmenswert des Institutional Business bei rund 522 Mio. Euro

Der ermittelte Unternehmenswert für das Institutional Business betrug zum Jahresende 2022 rund 522 Mio. Euro (bzw. 6,28 Euro je Aktie) und liegt damit unter dem Wert vom 31. Dezember 2021 von rund 762 Mio. Euro. Die Aktualisierung dieses Werts war im Wesentlichen die Folge der Anpassung einiger Modellparameter im Rahmen der DCF-Modellierung, vor allem der Kapitalisierungskosten, die das veränderte Finanzierungsumfeld zum Jahresende 2022 reflektieren.

### Projektentwicklungen im Institutional Business

#### Global Tower

Im Segment Institutional Business betreut die DIC die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. 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. Das flexibel nutzbare und hochwertig ausgestattete Landmark-Gebäude bietet ideale Voraussetzungen für die digitalen Arbeitskonzepte der Zukunft. Im vierten Quartal 2022 wurden weitere Mietverträge abgeschlossen und eine Vorvermietungsquote von rund 76% erreicht wurde.



## Finanzinformationen

### Umsatz- und Ertragslage

- Konsolidierung der VIB verbessert Umsatz- und Ertragslage und sorgt für nachhaltigeren Mix der Ertragsströme
- FFO steigen um rund 7% auf Rekordwert von 114,2 Mio. Euro
- Steigerung der Bruttomieteinnahmen um rund 62% auf 176,0 Mio. Euro
- Erträge aus Immobilienmanagement trotz herausfordernden Transaktionsumfelds in 2022 auf einem guten Niveau von 88,4 Mio. Euro
- Gewinne aus Immobilienverkauf tragen mit 12,7 Mio. Euro zum Jahresergebnis bei
- Bereinigtes Konzernergebnis mit 52,2 Mio. Euro auf hohem Niveau

Die DIC hatte 2022 mit ihrem ertragsstarken Geschäftsmodell das erfolgreichste Jahr seit dem IPO der Gesellschaft. Die FFO nach Minderheiten stiegen auf 114,2 Mio. Euro. Die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die erstmalige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der im April erworbenen Mehrheitsanteile an der VIB beeinflusst, folglich sind die Perioden nicht vollständig vergleichbar. Insbesondere die Brutto- und Nettomieten, die Erträge aus assoziierten Unternehmen und die operativen Aufwendungen sind hiervon betroffen.

### FFO mit 114,2 Mio. Euro erneut auf Rekordniveau (rund 7% über Vorjahr)

Trotz der Herausforderungen in diesem Geschäftsjahr durch die angespannte welt-politische Lage und die veränderten Rahmenbedingungen am Immobilieninvestmentmarkt wurde das Geschäftsjahr mit dem bisher höchsten FFO-Wert nach Minderheiten seit dem IPO der Gesellschaft in Höhe von 114,2 Mio. Euro abgeschlossen, was einer Steigerung von rund 7% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Durch den Erwerb von mittlerweile 68% an der VIB ist in den FFO ein deutlich höherer Anteil von langfristig planbaren Erlösen enthalten. Damit haben wir das Unternehmen auch für die Zukunft nachhaltig resilient und stabil aufgestellt.

Zu dem Anstieg der FFO trugen im Wesentlichen die signifikant um rund 62% bzw. 67% gestiegenen Brutto- und Nettomieteinnahmen sowie die mehr als verdoppelten Beteiligungserträge bei. Die insbesondere aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB höheren und um Sondereffekte bereinigten Personal- und Verwaltungsaufwendungen sowie die im Zuge von schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagementenerträge konnten so deutlich überkompensiert werden.

Die FFO je Aktie betragen 2022 bei einer um 1.184.983 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 1,38 Euro, nach 1,32 Euro im Vorjahr.

Die FFO II (die Verkaufseffekte berücksichtigen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 126,9 Mio. Euro (Vorjahr: 131,0 Mio. Euro) bzw. 1,53 Euro je Aktie (Vorjahr 1,61 Euro je Aktie). Der Rückgang hängt mit dem deutlich reduzierten Verkaufsvolumen des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr zusammen.

### Bereinigtes Konzernergebnis auf hohem Niveau

Das um den Einmaleffekt aus der VIB-Transaktion bereinigte Konzernergebnis liegt mit 52,2 Mio. Euro rund 17,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: 69,9 Mio. Euro), hauptsächlich aufgrund des um 11,1 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnisses sowie der signifikant gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf unsere Investment Properties, die aus der VIB-Transaktion resultieren. Der Einmaleffekt, der sich im Wesentlichen aus Transaktionskosten zusammensetzt, betrug nach Steuern 9,3 Mio. Euro. Je Aktie beträgt das bereinigte Ergebnis 2022 bei einer um 1.184.983 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,63 Euro (Vorjahr: 0,86 Euro).

### FFO

In Mio. Euro



### FFO-Beitrag der Segmente

In Mio. Euro



- Commercial Portfolio
- Institutional Business

### Bereinigtes Konzernergebnis

In Mio. Euro



\* Bereinigt um Einmaleffekt aus Transaktionen von 9,3 Mio. Euro nach Steuern (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro)

### Ergebnisbeitrag der Segmente

Die DIC wird auf Basis der beiden Segmente des Geschäftsmodells gesteuert. Dem folgt auch die Berichterstattung. Das Segment Commercial Portfolio umfasst unseren Immobilieneigenbestand; seit April 2022 sind auch die Aufwendungen und Erträge der VIB enthalten. Das Segment Institutional Business bildet das Immobilienmanagement für institutionelle Investoren ab.

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

### Überleitung FFO

in Mio. EUR	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	67%	152,5	91,2	67%			
Verkaufsergebnis	12,7	23,8	-47%	12,7	23,8	-47%			
Verwaltungsaufwand	-37,9	-21,5	76%	-18,7	-4,3	>100%	-19,2	-17,2	11%
Personalaufwand	-42,6	-38,1	12%	-10,6	-7,6	39%	-32,0	-30,5	5%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,3	2,0	14%	2,7	3,2	-16%	-0,4	-1,2	-66%
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	-13%				88,4	101,2	-13%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	18,9	6,5	>100%	12,6	1,6	>100%	6,3	4,9	29%
Zinsergebnis	-60,6	-49,7	22%	-57,0	-45,0	27%	-3,6	-4,7	-24%
Sonstige Bereinigungen*	13,3	15,6	-14%	13,0	15,3	-15%	0,3	0,3	>100%
Funds from Operations	134,3	107,2	25%	94,5	54,4	74%	39,8	52,8	-25%
Minderheiten	-20,1	0,0	>100%	-19,1	0,0	>100%	-1,0	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	114,2	107,2	6%	75,4	54,4	39%	38,8	52,8	-27%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	147,0	131,0	12%	107,2	78,2	37%	39,8	52,8	-25%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	126,9	131,0	-3%	88,1	78,2	13%	38,8	52,8	-27%

\* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 11.663 (Vj.: TEUR 754)
- einmalige Refinanzierungsaufwendungen i.H.v. TEUR 1.592 (Vj.: TEUR 14.815)

## Commercial Portfolio

### Mieteinnahmen transaktionsbedingt um rund 62% gestiegen

Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen größtenteils durch die erstmalige Konsolidierung der VIB und aufgrund der hervorragenden Vermietungsarbeit um rund 62% auf 176,0 Mio. Euro gesteigert werden (Vorjahr: 108,4 Mio. Euro). Die Mietsteigerungen durch den Einbezug der VIB-Mieten, der Neuvermietungen und der Ankäufe haben die Reduktion aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen signifikant überkompensiert. Die annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand sind zum Bilanzstichtag like-for-like um 3,6% gestiegen. Die Nettomieteinnahmen stiegen im Geschäftsjahr 2022 gleichermaßen um rund 67% auf 152,5 Mio. Euro (Vorjahr: 91,2 Mio. Euro).

### Verkäufe mit attraktiver Verkaufsrendite von rund 25% umgesetzt

Aufgrund des geringeren bilanzwirksamen Verkaufsvolumens im Geschäftsjahr haben wir Nettoerlöse aus Verkäufen in Höhe von 51,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 139,3 Mio. Euro). Die Verkäufe konnten mit einer sehr guten Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) von rund 25% umgesetzt werden (Vorjahr: 17%). Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf insgesamt 12,7 Mio. Euro gegenüber 23,8 Mio. Euro im Vorjahr.

### Operative Kostenquote sinkt auf 9,1%

Durch die erstmalige Erfassung der VIB ab dem zweiten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahrs haben sich die operativen Aufwendungen des Commercial Portfolios erhöht. Die Verwaltungskosten, bereinigt um Einmaleffekte, stiegen um 2,3 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro), die Personalkosten um 3,0 Mio. Euro auf 10,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten ohne Einmaleffekte zu Bruttomieteinnahmen und Beteiligungserträgen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 170 Basispunkte auf 9,1% verbessert (Vorjahr: 10,8%).

### Zinsergebnis durch VIB-Transaktion beeinflusst

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB und der Finanzierung der VIB-Transaktion hat sich das Zinsergebnis auf – 57,0 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: – 30,3 Mio. Euro). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung aus der VIB-Transaktion) lag zum Jahresende vor allem infolge von Refinanzierungsaktivitäten bei 1,9% (Vorjahr: 1,8%).

### Beteiligungserträge durch Verkauf von Joint Venture positiv beeinflusst

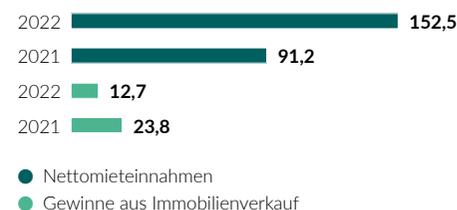
Im Geschäftsjahr sind die Beteiligungserträge im Segment Commercial Portfolio um 11,0 Mio. Euro auf 12,6 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung unseres Anteils an einem VIB-Joint-Venture, wodurch die geschaffenen Werte realisiert werden konnten.

### FFO-Beitrag um rund 39% gesteigert

Der FFO-Beitrag des Segments nach Minderheiten hat sich um rund 39% bzw. 21,0 Mio. Euro auf 75,4 Mio. Euro erhöht (Vorjahr 54,4 Mio. Euro). Die signifikant gestiegenen Mieteinnahmen konnten das transaktionsbedingt höhere Zinsergebnis mehr als ausgleichen. Die FFO-Marge des Segments hat sich im Vergleich zum Vorjahr erneut um 3,5 Prozentpunkte auf 53,7% verbessert (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Die FFO II, ergänzt um die Verkaufseffekte, betragen 2022 für das Segment Commercial Portfolio 88,1 Mio. Euro (Vorjahr: 78,2 Mio. Euro).

### Erträge aus dem Commercial Portfolio

In Mio. Euro



## FFO-Beitrag des Commercial Portfolios

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	67%	152,5	91,2	67%
Verkaufsergebnis	12,7	23,8	-47%	12,7	23,8	-47%
Verwaltungsaufwand	-37,9	-21,5	76%	-18,7	-4,3	>100%
Personalaufwand	-42,6	-38,1	12%	-10,6	-7,6	39%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,3	2,0	14%	2,7	3,2	-16%
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	-13%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,9	6,5	>100%	12,6	1,6	>100%
Zinsergebnis	-60,6	-49,7	22%	-57,0	-45,0	27%
Sonstige Bereinigungen	13,3	15,6	-14%	13,0	15,3	-15%
Funds from Operations	134,3	107,2	25%	94,5	54,4	74%
Minderheiten	-20,1	0,0	>100%	-19,1	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	114,2	107,2	6%	75,4	54,4	39%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	147,0	131,0	12%	107,2	78,2	37%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	126,9	131,0	-3%	88,1	78,2	13%

## Institutional Business

## Immobilienmanagementenerträge durch herausforderndes Gesamtumfeld geprägt

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt und aufgrund von Verzögerungen und Neuplanungen von Transaktionen ein geringeres Transaktionsvolumen als in den Vorjahren und somit geringere transaktionsabhängige Immobilienmanagementenerträge erzielt. Trotz des sehr verhaltenen Immobilieninvestmentmarkts konnten wir unser angepasstes Jahresziel der Immobilienmanagementenerträge mit 88,4 Mio. Euro annähernd erreichen (Vorjahr: 101,2 Mio. Euro). Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 9,3 Mrd. Euro auf 10,2 Mrd. Euro gestiegen und zeigen, dass sich unser Geschäftsmodell auch in rauen Zeiten bewährt und für Wachstum des Segments sorgt.

Der Großteil unserer Transaktionen wurde erst im vierten Quartal des Geschäftsjahres umgesetzt und teilweise auch in die Zukunft verschoben. So haben wir im vierten Quartal mit unserer neuen Tochtergesellschaft VIB einen neuen Einzelhandelsfonds, den „VIB Retail Balance I“, aufgesetzt. Gleichzeitig haben wir im Dezember des Geschäftsjahres eine in Vorjahren als Forward Deal erworbene Immobilie in Berlin an ein bestehendes Fondsvehikel weiterplatziert. Diese Transaktionen zeigen einmal mehr eindrucksvoll die Stärke unseres Geschäftsmodells. Wir können sowohl mit eigenen Immobilien attraktive Startportfolios zur Verfügung stellen als auch frühzeitig Opportunitäten für institutionelle Investmentvehikel sichern und daraus attraktive Transaktionsgebühren erzielen.

Im Jahr 2022 haben wir im Segment Institutional Business insgesamt ein Ankaufsvolumen von 640 Mio. Euro erzielt. Im Laufe des Geschäftsjahrs haben wir durch Ankäufe von insgesamt vier Immobilien in den Niederlanden für unseren Logistikfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ erstmals Immobilien im Ausland erworben und somit weitere Flexibilität in unser Geschäftsmodell gebracht. Am Ende des Geschäftsjahrs wurden 31 Handelsimmobilien für den neu aufgelegten „VIB Retail Balance I“ erworben. Insgesamt haben 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)

## Erträge aus Immobilienmanagement

in Mio. Euro



trotz des herausfordernden Immobilieninvestmentmarkts ein solides Volumen von 52,0 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: 65,8 Mio. Euro). Die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Developments sind mit 36,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (Vorjahr: 35,4 Mio. Euro).

### Beteiligungserträge im Institutional Business über Vorjahr

Neben den Immobilienmanagementerträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office-Balance-Reihe. Diese Erträge stiegen in 2022 um 1,4 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro).

### Operative Kosten spiegeln Wachstum wider

Im weiter wachsenden Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten auf 51,2 Mio. Euro, bedingt durch das gestiegene Volumen der Assets under Management im Jahresverlauf (Vorjahr: 47,7 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich durch die gezielte Verstärkung unserer Teams für den angestrebten Wachstumskurs in den Vorjahren auf 32,0 Mio. Euro (Vorjahr: 30,5 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des Wachstums der Assets under Management auf 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro).

### Zinsergebnis verbessert

Das Zinsergebnis betrug – 3,6 Mio. Euro und hat sich somit um 1,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verbessert (Vorjahr: – 4,7 Mio. Euro).

### FFO-Beitrag durch geringeres Transaktionsvolumen beeinflusst

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Transaktionsvolumen und die damit verbundenen geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagementerträge sind insbesondere für den geringeren FFO-Beitrag des Segments verantwortlich. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 42 % (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

### FFO-Beitrag des Institutional Business

in Mio. Euro	Gesamt			Institutional Business		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	67%			
Verkaufsergebnis	12,7	23,8	-47%			
Verwaltungsaufwand	-37,9	-21,5	76%	-19,2	-17,2	11%
Personalaufwand	-42,6	-38,1	12%	-32,0	-30,5	5%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,3	2,0	14%	-0,4	-1,2	-66%
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	-13%	88,4	101,2	-13%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,9	6,5	>100%	6,3	4,9	29%
Zinsergebnis	-60,6	-49,7	22%	-3,6	-4,7	-24%
Sonstige Bereinigungen	13,3	15,6	-14%	0,3	0,3	>100%
Funds from Operations	134,3	107,2	25%	39,8	52,8	-25%
Minderheiten	-20,1	0,0	>100%	-1,0	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	114,2	107,2	6%	38,8	52,8	-27%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	147,0	131,0	12%	39,8	52,8	-25%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	126,9	131,0	-3%	38,8	52,8	-27%

## Finanzlage

- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur aus unterschiedlichen Kapitalquellen
- Starke Marktbewegungen an den Zins- und Anleihemärkten kennzeichneten das Jahr 2022
- DIC-Finanzierungen sind zu 88% gegen Zinsveränderungen abgesichert (ohne VIB-Brückenfinanzierung)
- Abschluss der größtenteils festverzinslichen Konsortialfinanzierung in Höhe von 550 Mio. Euro zum Jahresende 2021 sichert langfristig niedriges Zinsniveau
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten lag zum Jahresende 2022 bei 1,9% (ohne Brückenfinanzierung)
- Trotz der Volatilität an den Kapitalmärkten hat die DIC erfolgreich weitere Schuldscheintranchen über 100,0 Mio. Euro im Juli 2022 aufgelegt

### Weiterentwicklung des Finanzierungsspektrums

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC 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 das Commercial-Paper-Programm ergänzen unsere Finanzierungsstrategie.

### Ausbau der „grünen“ Finanzierungen

Durch die Begebung unserer ersten „grünen“ Anleihe („Green Bond“) und unserer Schuldscheine mit ESG-Link haben wir im Jahr 2021 erstmals den „grünen“ Kapitalmarkt in unser Finanzierungsspektrum aufgenommen. Wir planen den weiteren Ausbau der „grünen“ Finanzierungen analog zum Ausbau unserer Green Buildings auf der Bilanz. So haben wir in 2022 in deutlich volatilere Märkte weitere Schuldscheintranchen mit ESG-Link in Höhe von 100,0 Mio. Euro bei deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert. Die Transaktion konnte unter anderem deshalb so erfolgreich abgeschlossen werden, weil wir in der Lage waren, einen Großteil bestehender Investoren aus drei Jahrestanchen des 2019er-Schuldscheins zu überzeugen, ihre Zusammenarbeit mit der DIC fortzuführen. Die Erlöse aus dem 2022er-Schuldschein haben wir genutzt, um die Brückenfinanzierung („Bridge“) zum Erwerb der Mehrheit an der VIB unter Führung von HSBC um ca. 100 Mio. Euro zu reduzieren.

### Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist fünf bis acht 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. Diese langfristig ausgerichtete Finanzierungsstrategie bewährt sich umso mehr in volatileren Zinszeiten, wie wir sie gerade an den Märkten beobachten können.

Insgesamt haben wir in 2022 in der Gruppe ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1,1 Mrd. Euro realisiert. Mit der erstmaligen Konsolidierung der VIB im Geschäftsjahr 2022 weisen wir diese zusätzlichen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus.

#### Finanzierungsaktivitäten 2022

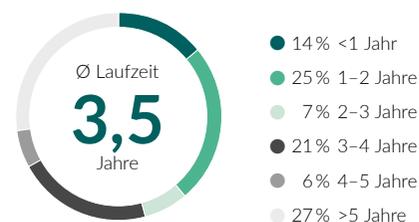
In Mio. Euro	
Neuaufnahme von objektbezogenen Darlehen	19
Aufnahme VIB-Brückenfinanzierung	500
Einzahlung Schuldscheindarlehen	100
Rückführungen (Anleihe/Schuldscheindarlehen/Objektfinanzierung/Bridge)	477

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2022 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 3.138,4 Mio. Euro um 931,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres, im Wesentlichen als Folge der Übernahme der VIB. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (65 %) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (17%) und Schuldscheindarlehen (18%).

Über alle Segmente wurden 2022 Darlehensrückführungen in Höhe von 486,4 Mio. Euro vorgenommen, dazu kommen Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rund 16,7 Mio. Euro.

#### Laufzeit Schulden

Per 31.12.2022



#### Restlaufzeit beträgt 3,5 Jahre (3,8 Jahre ohne Bridge)

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Bridge) beträgt 3,8 Jahre zum Jahresende 2022. Unter Berücksichtigung der Bridge lag die durchschnittliche Restlaufzeit bei 3,5 Jahren.

Um unserem dynamischen Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir im Jahr 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 Unternehmensebene in Höhe von 25 Mio. Euro bei einer deutschen Großbank. Diese ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar und derzeit mit 8,5 Mio. Euro in Anspruch genommen.

**Loan To Value (LTV)**

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vermögenswerte</b>		
Marktwert Immobilien gesamt	4.451.901	2.222.211
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	205.337	239.228
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	52.175	64.531
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	123.082	119.388
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>5.022.738</b>	<b>2.835.601</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	2.236.839	1.030.575
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	252.759	115.733
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5 - Objekte	38.676	39.266
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	19.160	17.470
Unternehmensanleihen	542.199	719.080
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 188.404	- 546.911
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.901.229</b>	<b>1.375.213</b>
<b>LTV**</b>	<b>57,8%</b>	<b>48,5%</b>
<b>Adjusted LTV**</b>	<b>54,7%</b>	<b>41,1%</b>

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

\*\* Bereinigt um Warehousing

**Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 88 % (ohne Berücksichtigung der Bridge) ist die große Mehrheit der Finanzschulden festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 12 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Zusätzlich ist das zum Jahresende noch

ausstehende Volumen der Bridge von 400 Mio. Euro variabel finanziert (auf Basis des 1-Monats-EURIBOR zuzüglich steigender Spreads während der Laufzeit).

**Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2,4% (1,9% ohne Bridge)**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten (ohne Bridge) hat sich zum 31. Dezember 2022 auf 1,9% erhöht und reflektiert bereits in Teilen das veränderte Zinsumfeld (31. Dezember 2021: 1,8%). Unter Berücksichtigung der Bridge stieg der Durchschnittszins am Bilanzstichtag auf 2,4%.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Coverage Ratio, das Verhältnis von EBITDA zu bereinigtem Zinsergebnis) ist mit 347% im Jahr 2022 weiterhin auf hohem Niveau (Vorjahr: 473%).

**Transaktionsbedingter LTV-Anstieg im Jahr 2022**

Insbesondere aufgrund der Übernahme der VIB ist der LTV auf 57,8% (Vorjahr: 48,5%) und der Adjusted LTV auf 54,7% gestiegen (Vorjahr: 41,1%). Wir planen weiterhin mit einem LTV im Zielkorridor von 45–50% und streben eine Reduzierung der Verbindlichkeiten auf der Bilanz an. So haben wir in 2022 planmäßig die fällige Anleihe 2017/2022 aus dem bestehenden Cash zurückgeführt. Die Neuaufnahme der Schuldscheine im Volumen von 100 Mio. Euro wurde zur Rückzahlung der Bridge verwendet. Eine weitere Reduzierung soll vorrangig über Verkäufe aus dem Eigenbestand erfolgen.

**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
- Debt Yield (Mieteinnahmen / Darlehensvolumen): gibt die Mieteinnahmen in Prozent der Verschuldung an
- 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 177 des Geschäftsberichts 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 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 2022 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2022 betrug die freie Liquidität 180,5 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen freie Aval- und Kreditlinien in Höhe von rund 73,8 Mio. Euro zur Verfügung.

### Cashflow durch Investitionen und Finanzierungen geprägt

Der Mittelabfluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch unsere strategische Investition im Rahmen der Übernahme der Mehrheit an der VIB geprägt. Der Mittelabfluss durch Investitionstätigkeit überkompensierte den positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Insgesamt ist ein Mittelabfluss von 454,5 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr: Mittelzufluss 172,3 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 158,9 Mio. Euro (Vorjahr: 43,4 Mio. Euro). Der starke Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf im Vorjahr abgegrenzte und im aktuellen Geschäftsjahr zahlungswirksam gewordene Fees sowie den erstmaligen Einbezug der VIB seit April dieses Geschäftsjahres zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Kaufpreiszahlungen im Rahmen der Übernahme der Mehrheit an der VIB, die wir als wichtigen Meilenstein zur Ausrichtung unserer Gesellschaft für die Zukunft sehen. Gleichzeitig haben Einzahlungen des Kaufpreises aus dem Closing des strukturierten und weiterplatzierten

Investments Uptown Tower in München positiv zum Cashflow aus Investitionstätigkeit beigetragen. Neben der VIB-Transaktion haben wir 37,4 Mio. Euro in den Erwerb neuer Objekte investiert (Vorjahr: 296,9 Mio. Euro). Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien betragen 51,5 Mio. Euro (Vorjahr: 130,7 Mio. Euro). In unsere Bestandsimmobilien haben wir einschließlich der Projektentwicklungen der VIB 52,0 Mio. Euro investiert (Vorjahr: 16,9 Mio. Euro). Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 700,3 Mio. Euro aus (2021: – 567,1 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2022 einerseits durch die Finanzierung der VIB-Transaktion und andererseits durch planmäßige Rückzahlungen unserer Anleihe und Schuldscheindarlehenstranchen geprägt. Die Begebung eines weiteren Schuldscheindarlehens mit ESG-Link in Höhe von 100,0 Mio. Euro in einem herausfordernden Finanzierungsumfeld hat den Finanzierungscashflow positiv beeinflusst. Zusätzlich haben wir insgesamt Darlehen, insbesondere für die VIB-Transaktion, in Höhe von 527,8 Mio. Euro aufgenommen. Einschließlich der Rückzahlungen der Anleihe und der Schuldscheindarlehen haben wir Darlehen in Höhe von 476,9 zurückgeführt. Für die Bedienung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 43,5 Mio. Euro (Vorjahr: 37,4 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgezahlt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit mit 86,9 Mio. Euro positiv (Vorjahr: + 696,0 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Finanzmittelbestand um 358,5 Mio. Euro auf 188,4 Mio. Euro.

### Cashflow

In Mio. Euro	2022	2021
Konzernergebnis	42,9	58,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	158,9	43,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 700,3	- 567,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	86,9	696,0
Zahlungswirksame Veränderungen	- 454,5	172,3
Erwerbsbedingter Zugang	96,0	3,2
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	188,4	546,9

## Vermögenslage

- VIB-Erwerb lässt Bilanzsumme um rund 48% auf 5.180,3 Mio. Euro steigen
- Immobilienvermögen mehr als verdoppelt auf 3.673,3 Mio. Euro
- Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 1,5% zeigt die Resilienz des 360-Grad-Geschäftsmodells
- NAV stabil auf gutem Niveau bei 1.520,9 Mio. Euro
- Wert des Segments Institutional Business durch allgemeine Zinseffekte beeinflusst
- Adjusted NAV bei 21,84 Euro je Aktie, resultierend aus höherer Aktienanzahl und dem aktualisierten Wert des Segments Institutional Business
- Stärkung des Eigenkapitals mit bewährter Aktiendividende (Annahmquote von rund 41%)
- Bilanzielles Eigenkapital um 530,1 Mio. Euro gestiegen (+47%)

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen durch den Erwerb von Anteilen an der VIB von insgesamt rund 68% beeinflusst. Durch den Zugang der Immobilien der VIB hat sich das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio auf 3.673,3 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Dies ist maßgeblich für die Erhöhung des langfristigen Vermögens verantwortlich. Insgesamt reduzierte sich das kurzfristige Vermögen insbesondere durch die Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten und des Kassenbestands aufgrund des Erwerbs der Anteile an der VIB. Gegenläufig wirkte die Umgliederung der zum Jahresende veräußerten 31 Einzelhandelsimmobilien in den „VIB Retail Balance I“ in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Darüber hinaus hat die Eigenkapitalstärkung durch die Aktiendividende im April des Geschäftsjahrs die Vermögenslage positiv beeinflusst. Durch den Erwerb von Anteilen an der VIB sind die Minderheitenanteile im Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr signifikant gestiegen.

## Bilanzstruktur



- Langfristiges Vermögen
- Kurzfristiges Vermögen
- Eigenkapital
- Langfristige Schulden
- Kurzfristige Schulden

### **Bilanzierung zu Anschaffungskosten**

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jährlich im Rahmen des Impairment-Tests nach IFRS auf außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Value-in-Use zugrunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests waren 2022 keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

### **Bilanzsumme durch VIB-Erwerb um 48% erhöht**

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2022 mit 5.180,3 Mio. Euro um 1.686,6 Mio. Euro (48%) höher als zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2022 einen Buchwert von 3.673,3 Mio. Euro gegenüber 1.756,7 Mio. Euro im Vorjahr, was insbesondere auf den erstmaligen Einbezug der Immobilien der VIB seit April 2022 zurückzuführen ist. Hierdurch haben wir unsere robuste Bilanzstruktur weiter stabilisiert. Neben den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich insbesondere die Sachanlagen, die Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte auf der Aktivseite durch den erstmaligen Einbezug der VIB erhöht. Auf der Passivseite haben sich hierdurch insbesondere die Minderheitenanteile im Eigenkapital, die langfristigen und kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden sowie die passiven latenten Steuern erhöht.

Der Geschäfts- oder Firmenwert bleibt nach dem jährlichen Impairment-Test mit 190,2 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (31. Dezember 2021: 190,2 Mio. Euro).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind mit 81,6 Mio. Euro um 22% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: 66,9 Mio. Euro). Während der Zugang der Anteile an assoziierten Unternehmen der VIB sowie die Ergebnisabgrenzungen die Anteile an assoziierten Unternehmen erhöhten, wirkten die Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen (insbesondere aus dem „DIC Office Balance I“) gegenläufig. Der Rückgang der Beteiligungen im langfristigen Vermögen im Vergleich zum Vorjahr um 38,9 Mio. Euro auf 102,5 Mio. Euro liegt insbesondere in der Konsolidierung der VIB in 2022 begründet (Vorjahr: 141,4 Mio. Euro). Die in 2021 erworbenen Anteile an der VIB wurden im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesen. Insgesamt hat sich das langfristige Vermögen im

Vergleich zum Vorjahr um 1.904,6 Mio. Euro bzw. 81% auf 4.247,5 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 2.342,9 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 218,0 Mio. Euro bzw. 19% auf 932,7 Mio. Euro verringert. Insbesondere aufgrund der Auflage des "VIB Retail Balance I" und der damit verbundenen Veräußerungen von 31 Einzelhandelsimmobilien am Ende des Geschäftsjahres haben sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 302,1 Mio. Euro erhöht. Der Rückgang der sonstigen Forderungen um 178,8 Mio. Euro auf 87,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch die Kaufpreiszahlung aus der Ausplatzierung des Uptown Tower in München in der ersten Jahreshälfte des Geschäftsjahres begründet. Die flüssigen Mittel sind um 358,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund des Erwerbs der VIB sowie der planmäßigen Rückzahlung unserer in 2022 fälligen Anleihe sowie Schuldscheindarlehen über 320,5 Mio. Euro zurückgegangen. Gegenläufig wirkte die Ausgabe weiterer Schuldscheintranchen mit ESG-Link in einem Volumen von 100 Mio. Euro.

### **Eigenkapital steigt durch VIB-Erwerb**

Das Eigenkapital ist insbesondere aufgrund des Zugangs der Minderheiten durch den Erwerb von Anteilen an der VIB von 68% um 530,1 Mio. Euro auf 1.664,1 Mio. Euro gestiegen. Das den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital hat sich im Jahresvergleich um 25,4 Mio. Euro bzw. 2% auf 1.103,5 Mio. Euro verringert (31. Dezember 2021: 1.128,9 Mio. Euro). Dem auf die Konzernaktionäre entfallenden positiven Konzernjahresüberschuss in Höhe von 31,0 Mio. Euro, der Einmalaufwendungen von 9,3 Mio. Euro beinhaltet, steht der Baranteil der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 43,5 Mio. Euro sowie die um 15,1 Mio. Euro reduzierte Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente gegenüber. Die in 2022 ausgeschüttete Dividende betrug 61,4 Mio. Euro, wovon 43,5 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 16,4 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 32,1% auf einem Niveau, ähnlich dem des Vorjahres von 32,5%. Der Verschuldungsgrad (LtV) hat sich wachstumsbedingt auf 57,8% erhöht (Vorjahr: 48,5%).

## Überblick Bilanz

in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	5.180,3	3.493,7
Langfristiges Vermögen	4.247,6	2.342,9
Kurzfristiges Vermögen	932,7	1.150,8
Eigenkapital	1.664,1	1.134,0
Langfristige Finanzschulden	2.697,6	1.872,9
Kurzfristige Finanzschulden	402,2	295,2
Sonstige Verbindlichkeiten	416,4	191,6
Summe Schulden	3.516,2	2.359,7
Bilanzielles Eigenkapital	32,1%	32,5%
Loan To Value*	57,8%	48,5%
Adjusted Loan To Value*	54,7%	41,1%
NAV	1.520,9	1.509,8
Adjusted NAV	1.815,9	2.046,5

\* 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 1,5%

Der Bewertungseffekt, bereinigt um An- und Verkäufe, beläuft sich im Commercial Portfolio auf 1,5% (Vorjahr: 4,0%).

## Adjusted Net Asset Value bei 21,84 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 2022 1.520,9 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 Bilanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.815,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2.046,5 Mio. Euro). Die Anpassung der Bewertungsparameter, insbesondere der Zinskonditionen, im Geschäftsjahr 2022 aufgrund des veränderten Marktumfelds hat zu einem aktualisierten Wert des Segments Institutional Business von 522,3 Mio. Euro geführt (31. Dezember 2021: 762,0 Mio. Euro). Die Anzahl der Aktien hat sich durch die im Zusammenhang mit der Sachdividende durchgeführte Kapitalerhöhung in 2022 um 1.291.203 Aktien auf 83.152.366 Aktien erhöht. Je Aktie betrug der NAV 18,29 Euro, nach 18,44 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 21,84 Euro (Vorjahr: 25,00 Euro).

### NAV

In Euro/Aktie



### Adjusted NAV

In Euro/Aktie



## Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business

In Euro/Aktie



## Net Asset Value

in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Buchwert der Immobilien	3.673,3	1.756,7
Wertdifferenz zum Zeitwert	342,9	375,1
Marktwert Bestandsportfolio	4.016,2	2.131,8
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	435,7	90,4
Marktwert der Immobilien	4.451,9	2.222,2
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	81,6	66,9
Marktwerte Beteiligungen	81,6	66,9
+ / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	781,6	1.253,6
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	-332,7	-37,0
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-3.099,8	-2.168,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-38,7	-39,3
Minderheitenanteile	-550,4	-13,4
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	227,4	224,9
Net Asset Value (NAV)	1.520,9	1.509,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.152	81.861
NAV je Aktie in Euro	18,29	18,44
Adjusted NAV je Aktie in Euro**	21,84	25,00

\* Anpassung um latente Steuern (TEUR +67.250 Vj; TEUR +12.281), Finanzinstrumente (TEUR -2.909; Vj; TEUR +1.849) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -397.074; Vj; TEUR -51.102)

\*\* Inkl. Institutional Business

## Weitere Angaben

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

2022 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, keine bilanziellen Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“ wurden die Inhalte zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren des zusammengefassten Lageberichts nicht inhaltlich geprüft.

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

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.

### Dazu gehören unter anderem:



## „dynamic performance“ im Bereich Human Resources

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 Mitarbeiterinnen und mit Mitarbeitern, die diese Werte verinnerlicht haben und in der gemeinsamen Zusammenarbeit täglich zeigen.

Der im Vorjahr neu gestaltete Bereich Human Resources (HR) hat im Geschäftsjahr 2022 den notwendigen Wandel im Unternehmen angesichts neuer Herausforderungen zur Gewinnung der Talente von morgen weiter stark vorangetrieben.

Die im Jahr 2021 neu aufgestellte Aufteilung des Personalbereichs mit Schaffung zweier Expertenrollen im Recruiting und HR-Controlling wurde in 2022 weitergeführt und gelebt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wissen, an welche Ansprechpartner sie sich wenden können, und werden dort professionell beraten.

### 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 eine Recruiterin implementiert, die die gesamte DIC-Unternehmensgruppe betreut und somit vollumfängliches Know-how über alle aktuellen Vakanzen, moderne Recruiting-Kanäle und Hochschulmarketing mitbringt.

Um weiterhin qualifizierten Nachwuchs in unserem Unternehmen aufzubauen, haben wir im Jahr 2022 fünf neue Auszubildende eingestellt. Vier Auszubildende absolvieren ihre dreijährige Ausbildung als Immobilienkaufleute und eine Auszubildende wird zur Fachinformatikerin Systemintegration ausgebildet. Weiterhin hat die DIC im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Trainee-Programm für zwei Trainees aufgesetzt, die in den Bereichen Development und Fonds- und Produktmanagement sowie Sales aktiv werden.

Beide Trainees haben wir durch das HR-Marketing auf dem IZ-Karriereforum an der Frankfurter Goethe-Universität kennengelernt. Außerdem war die DIC auch in diesem Jahr wieder mit einem Stand auf dem Expo Real Career Day vertreten, der im Rahmen der jährlichen Immobilienmesse Expo Real in München stattfindet. Hier begrüßte die DIC zwanzig Studierende des Vereins „Students meet Real Estate e.V.“, die durch Kollegen aus unterschiedlichen Fachbereichen einen Eindruck des Arbeitsalltags der DIC erhalten konnten.

Auch die Vergabe der drei Stipendien im letzten Jahr trug Früchte. Zwei unserer Stipendiaten waren anschließend als Werkstudenten und Praktikanten tätig. Die Vergabe der Stipendien in Kooperation mit der Frankfurt School of Applied Sciences wird im Jahr 2023 weitergeführt.

# Highlights 2022

## Social Impact Days

Wir gestalten mit den Menschen für die Menschen – dass wir dieses Credo nicht nur schreiben, sondern auch leben, zeigten wir einmal mehr an unseren zwei Social Impact Days in 2022.

Im März 2022 half ein ambitioniertes Helferteam der DIC rund um unsere Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges dabei, zwei leerstehende Wohnungen in Mönchengladbach für Flüchtlinge aus der Ukraine einzurichten. Da die Wohnungen zuvor komplett leer standen, wurde der Tag für den Einkauf und Aufbau von Möbeln genutzt. Innerhalb eines Tages hatte das Team an Helfern beachtlichen Einsatz gezeigt und die Wohnungen eingerichtet, sodass einen Tag später zwei geflüchtete Familien aus der Ukraine einziehen konnten.

Der zweite Social Impact Day des Jahres fand im November statt. Hier unterstützten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Fachbereichen und Standorten der DIC zwei Einrichtungen der Praunheimer Werkstätten in Frankfurt. Dort finden Menschen mit Behinderung Beratung, berufliche Bildungsangebote, aber auch Wohnraum. In zwei der Wohnanlagen sorgten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für einen neuen Anstrich in den Wohn- und Aufenthaltsräumen.

## Virtuelle Gesundheitstage

2022 hat die DIC erneut in Zusammenarbeit mit einer gesetzlichen Krankenkasse zwei virtuelle Gesundheitstage für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter organisiert. Im Frühjahr beschäftigte sich der Gesundheitstag mit dem Thema Ernährung. Im Winter legten wir den Schwerpunkt auf die eigene Ressourcenstärkung: Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden Entspannungsübungen und mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der eigenen Schlafqualität präsentiert. Hierzu haben wir zwei Online-Seminare und Einzel-Check-ups für Interessierte angeboten.

## Energie-Challenge

Die Energiekrise beschäftigt uns alle. Die DIC hat hier auf die Ideen der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückgegriffen und eine Energie-Challenge ins Leben gerufen: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten ihre Tipps zu Energiesparmöglichkeiten in den eigenen Büroräumlichkeiten teilen. Heraus kamen über 300 Ideen, die wir zum großen Teil direkt umgesetzt haben. Darüber hinaus hat sich aus der Challenge eine interne Kommunikationsreihe mit den Energietipps entwickelt, die rege verfolgt wird.

## Unterstützung in allen Lebenslagen

Die DIC unterstützt insbesondere auch Familien ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hierfür kooperiert Sie mit dem „pme Familienservice“. Der pme Familienservice unterstützt in unterschiedlichen Lebenslagen und bietet

eine Reihe von Informationen, Services, Webinare und Coaches unter anderem zu den Themen Kinder & Familienzeit, Home- und Elder care an. Die Kosten für die Beratung übernimmt die DIC.

## Kommunikation nach innen und außen

Die DIC hat ihre Zentrale in Frankfurt und ist an acht weiteren Standorten innerhalb Deutschlands präsent. Um die Kommunikation zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu fördern und Informationen für alle verfügbar zu machen, haben die Bereiche HR und Marketing das Mitarbeitermagazin #oneteam etabliert. Das Magazin wird im achtwöchigen Rhythmus intern verteilt. Hier werden die interessantesten Informationen der DIC aufgenommen, die Köpfe hinter den Projekten und Bereichen vorgestellt und Geschichten aus dem (Arbeits-)Leben der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC erzählt.

Auch die Kommunikation nach außen wurde im Jahr 2022 mit der Employer-Branding-Kampagne unter dem Slogan „dynamic performance“ intensiviert. Es wurden Videos mit eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gedreht, die in kurzen Sequenzen berichten, was für sie „dynamic performance“ bei der DIC ausmacht. Diese Videos wurden mit konkreten Stellenausschreibungen auf Social-Media-Kanälen gepostet und auf der eigenen Karrierewebsite veröffentlicht, die im Zuge der Kampagne modernisiert und durch neue Bilderwelten noch ansprechender gestaltet wurde.

**Zahlen, Daten, Fakten**

Im HR-Controlling werden Reportings sowie Ad-hoc-Auswertungen und Statistiken erstellt, um zielgenau und bedarfsgerecht agieren zu können. Weiterhin werden bestehende Prozesse durch die Nutzung eines vollumfänglichen HR-Systems digitalisiert und beschleunigt.

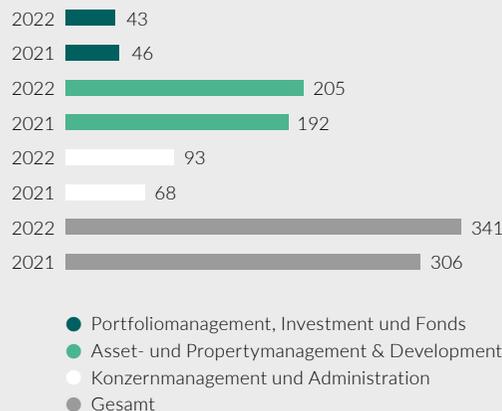
Durch die Schaffung der Expertenstellen können die Personalgeneralisten stärker in der Betreuung ihrer Fachbereiche aktiv werden.

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stieg zum Jahresende 2022 auf 341 Personen an (31. Dezember 2021: 306). Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere auf die Einrechnung von 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VIB nach Erstkonsolidierung zurückzuführen. Diese verstärken die bestehenden Teams insbesondere in den Bereichen Asset-, Property- und Development-Management sowie Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 43, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 205 und im Bereich Administration bei 93.

Die Fluktuationsrate der DIC lag im Jahr 2022 bei 20%. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr (18%) lässt sich mit dem allgemein sehr guten Arbeitsmarkt erklären und teilweise auch dadurch, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihre aktuelle Lebens- und Arbeitssituation stärker hinterfragen, was insgesamt zu häufigeren Jobwechseln führt.

**Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

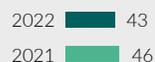
Nach Funktionsbereichen



**341**

hoch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zum 31. Dezember 2022 bei der DIC Asset AG angestellt

**Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
In Teilzeit**



**Abwesenheitstage  
Ø je Mitarbeiter/-in**



**Fluktuationsrate**



**Altersstruktur**



- 12,7% ≤ 30 Jahre
- 64,1% 31-50 Jahre
- 23,2% ≥ 51 Jahre

**Betriebszugehörigkeit**



- 70,9% ≤3 Jahre
- 15,7% 4-9 Jahre
- 13,4% ≥10 Jahre

**Mitarbeiterverhältnis**



- 52% weiblich
- 48% männlich

### 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. So wurden im Jahr 2022 insgesamt 39,5 Mio. Euro für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 4,4 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 11,1%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 4,3 Mio. Euro.

Um marktgerechte Gehaltszahlungen zu ermitteln, hat die DIC in 2022 erstmals am Real Estate Compensation Club Benchmark von Heuer, Kienbaum und dem ZIA teilgenommen. Im Rahmen des Benchmarks wird die Vergütungshöhe und -struktur von ca. 90 verschiedenen Fach- und Führungsfunktionen in der Immobilienwirtschaft analysiert. Die Ergebnisse der Studie unterstützen den HR-Bereich dabei, passgenaue Entscheidungen zur Festlegung von Gehältern und Tantiemen zu treffen.

Der Vorstand der DIC hat ein Mitarbeiteraktienprogramm ins Leben gerufen, mit dem die DIC die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer langfristigen Honorierungskomponente zusätzlich vergüten möchte. Hierfür kauft die DIC jedes Jahr im Dezember eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Depot verwaltet werden. Die Auszahlung erfolgt nach vierjähriger Betriebszugehörigkeit. Die Höhe der Auszahlung entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

### Diversität fördern und leben

Die DIC fördert die Diversität in der gesamten Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2022 waren 52% der Positionen mit Mitarbeiterinnen besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Im Jahr 2022 arbeiteten insgesamt 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (13%) in Teilzeit, 2021 waren es 46 (15%). Zum Jahresende 2022 beschäftigte der Konzern Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 14 Nationen.

Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise und in ihren Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und sich hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial umsetzen lässt. 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 aktualisiert und erweitert 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 einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. ESG („Environmental, Social, Governance“) ist grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und unserer Geschäftsaktivitäten. Im Jahr 2022 haben wir die erweiterte ESG-Strategie für die nächsten Jahre im Detail vorgestellt. Die DIC hat sowohl kurz- als auch mittelfristige Ziele definiert, über deren Erreichung regelmäßig berichtet wird. Diese Ziele werden entlang der folgenden vier Leitplanken definiert:

- Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz
- Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen
- Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst
- Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein

Wir wollen unseren aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors leisten. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Senkung der Umweltbelastungen und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität – sowohl für die eigene Geschäftstätigkeit und unseren eigenen Immobilienbestand als auch für die für Dritte betreuten Immobilien.

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung anzubieten. Die Zusammenarbeit soll geprägt sein von Motivation und 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 und aktiv in der Branche.

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 sowie zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner selbst verordneter Wertvorstellungen. Unserem Anspruch folgend wollen wir mehr Transparenz schaffen und ESG in alle Organisationsebenen konsequent und vernetzt integrieren.

Wir wollen digitale Tools für unsere Managementprozesse nutzen und unser Geschäftsmodell weiterentwickeln, um neue digitale Services und Produkte anzubieten, die Mehrwert 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.

## Nachhaltigkeitsberichterstattung und ESG-Kommunikation über digitale Kanäle

Der im Mai 2022 erschienene aktuelle Nachhaltigkeitsbericht präsentiert, was die DIC seit der ersten Veröffentlichung vor zehn Jahren bereits geleistet hat, und stellt darüber hinaus konkrete Ziele und Maßnahmen der DIC für die nächsten Jahre vor, an denen wir gemessen werden wollen. Der nächste Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wird am 17. Mai 2023 veröffentlicht.

Die Berichterstattung orientiert sich an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) und den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen (EPRA sBPR; European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations). Der Nachhaltigkeitsbericht bildet eine wichtige Informationsgrundlage für die Teilnahme an relevanten ESG-Ratings und das Reporting an unsere Investoren. Der aktuelle Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde durch EPRA erstmals mit einem Gold Award ausgezeichnet, der höchsten Kategorie für Best Practices im Reporting zu Nachhaltigkeitskennzahlen und zur ESG-Strategie.

Die Website präsentiert auch zwischen den Berichtszeitpunkten aktuelle News speziell zu Nachhaltigkeits- und ESG-Themen, 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).

Für die unternehmensinterne Kommunikation und das Wissensmanagement wurde im Vorjahr der DIC Office Hub gelauncht: ein gemeinsamer Ort, an dem alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schnell und unkompliziert Zugriff auf Aktuelles und Grundsätzliches sowie Vorlagen, Prozessbeschreibungen und Richtlinien haben. Dieses Portal wird außer für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch verstärkt als Tool zur Wissensvernetzung und zum Wissenstransfer ESG-relevanter Themen genutzt.

### ESG-Ziele und -KPIs der DIC

Um unser Verständnis von Nachhaltigkeit greifbar zu machen, haben wir mit dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 quantifizierbare Ziele für sämtliche ESG-Aspekte definiert. Besondere Bedeutung nimmt unser Klimaziel ein, dessen Erreichung in den kommenden Jahren Herausforderung und Ansporn zugleich sein wird. Wir liefern damit weiterhin unseren positiven Beitrag zum Klimaschutz.

Die DIC bekennt sich zu ihrer Verantwortung auch im Hinblick auf den Klimaschutz und hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken. Wir haben ein transparentes und messbares Klimaziel definiert, das auf dem heutigen Kenntnisstand der global verfügbaren Umweltparameter, wissenschaftlichen Auswertungen und unseren eigenen Markterkenntnissen beruht. Wir bekennen uns zu diesem Ziel, dessen Einhaltung höchste Priorität hat.

Zur Erreichung unseres Klimaziels arbeiten wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten an der Aufstellung eines Klimapfades für das Commercial Port-

folio. Dieser Klimapfad soll den Rahmen für die anstehenden Maßnahmen bilden und als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten dienen. Im Zuge der Planungen wird derzeit eine ganze Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen erwogen: von der Mitarbeiterschulungen, Einbindung der Mieter, der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO<sub>2</sub>-Einsparung über die Nutzung fernauslesbarer Zähleranlagen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik. Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen. Anhand unseres Klimapfades wird ermittelt, welche dieser Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung unseres Klimaziels entfaltet.

Eine Übersicht über alle ESG-Ziele und -KPIs befindet sich in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2021 auf den Seiten 19–21.

### ESG-Organisation

Details zur ESG-Organisation innerhalb der DIC befinden sich im Abschnitt „Unternehmenssteuerung“ ab Seite 17 in diesem Konzernlagebericht.

### Mitgliedschaften, Spenden und Sponsoring

Die DIC zahlt laufende Mitgliedsbeiträge an eine Reihe von Branchen- und Fachverbände. Der Aufwand für die Verbandsmitgliedschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug rund 131 TEUR (Vorjahr: rund 119 TEUR).

Spenden für wohltätige Zwecke, Sponsoring und sonstige Ausgaben im Kontext „Corporate Citizenship“ belie-

fen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 7 TEUR (Vorjahr: rund 22 TEUR).

Einzelaufstellungen zu Mitgliedschaften, Spenden und Sponsoring sind im ESG-Download-Center auf der DIC-Website zu finden unter:

[www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/esg-ressourcen](http://www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/esg-ressourcen)

### Corporate Governance – Wertekodex und Richtlinien

Die DIC pflegt eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen (siehe S. 100 in diesem Bericht).

Die DIC hat ihren Wertekodex in mehreren Richtlinien formuliert, die auf der Website dauerhaft öffentlich zur Verfügung gestellt werden. 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 der Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen unserer Organisation. Er bildet die Grundlage für unsere unternehmensinternen Richtlinien und ist verpflichtend für alle Mitarbeiterinnen und 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 jeder Zusammenarbeit mit Dritten sind, wider.

### Grundsatzerklärung zu Menschenrechten

Wir achten die Menschenrechte in unserem Unternehmen und in jedem Schritt unserer Wertschöpfungskette. Zur Umsetzung dieses Bekenntnisses richten wir unser unternehmerisches Handeln insbesondere an den Konventionen der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen und den acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) aus. Die darin enthaltenen Werte und Normen sehen wir als wesentliche Grundlage unserer Unternehmenskultur. Hierzu gehören insbesondere die grundrechtlich verankerten Prinzipien der Versammlungs- und Koalitionsfreiheit.

### Compliance-Richtlinie

Die Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar. Zum einen zeigt sie den An-

spruch, den wir an uns selbst haben, zum anderen ist sie ein Versprechen 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.

Im Jahr 2022 erfolgte die Übertragung der Lobbyismus- und Antikorruptionsregeln in jeweils eigenständige Richtlinien.

### Lobbyismus-Richtlinie

Der Vorstand der DIC hat die Lobbyismus-Richtlinie als Grundlage eines verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handelns für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC verabschiedet. In dieser Richtlinie wurde festgelegt, dass sich die Lobbyarbeit der DIC-Unternehmensgruppe durch Transparenz, Fairness, Integrität und sachliche Informationen auszeichnet. Ferner enthält die Richtlinie eine Reihe an Grundsätzen, zu deren Beachtung unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und im Namen der DIC handelnde Berater verpflichtet sind.

### Antikorruptionsrichtlinie

Gemäß unserer Antikorruptionsrichtlinie sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtet, ihre geschäftlichen Entscheidungen ausschließlich im besten

Interesse der DIC-Unternehmensgruppe und frei von persönlichen Interessen zu treffen. Die Unternehmensgruppe lehnt jede Art korrupten Verhaltens und den Missbrauch anvertrauter Entscheidungsbefugnisse entschieden ab.

### Umweltschutzrichtlinie

Mit der Umweltschutzrichtlinie haben wir unsere allgemeinen Grundsätze für den Klima- und Umweltschutz formuliert. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Senkung der Umweltbelastung und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität. Dies betrifft unsere eigene Geschäftstätigkeit, unseren eigenen Immobilienbestand und die für Dritte betreuten Immobilien. Für die Vermeidung von Abfall und Wasser sowie den Schutz und die Verbesserung der Biodiversität treten wir im Rahmen unseres Einflussbereiches ein.

### 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 den digitalen Wandel immer anspruchsvolleren und sich schneller wandelnden Arbeitswelt. Dazu haben wir in der Arbeitsschutzrichtlinie unter anderem unsere allgemeinen Grundsätze formuliert.

### IT-Security-Richtlinie

Im Vorjahr wurde die IT-Security-Richtlinie ausgerollt. Sie definiert die organisatorischen wie technischen Maßnahmen, um die IT Security und den damit verbundenen Datenschutz für die DIC zu gewährleisten.

### ESG-Ratings der DIC

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. Die 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 zum Bilanzstichtag der beiden letzten Geschäftsjahre zusammengefasst.

Im Jahr 2022 konnte eine Reihe wichtiger Erfolge bei ESG-Ratings erzielt werden:

- Im Jahr 2022 hat die DIC erstmals den ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Sustainalytics mit einem sehr guten Ergebnis in der Branche abgeschlossen. Mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) gehört die DIC somit zu den Top 3% der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top 4% (Rang 6 von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen.
- Die DIC konnte außerdem im S&P-CSA-Rating für das Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung ihres Scores (+8 Punkte) auf 26 ausweisen. Damit gehört die DIC bei diesem Rating zu den besten 39% der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche.
- Der Nachhaltigkeitsbericht 2021 wurde erstmals vom europäischen Branchenverband EPRA mit einem Gold Award bei der jährlichen Bewertung der ESG-Berichterstattung der börsennotierten Immobilienunternehmen unter Berücksichtigung der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations ausgezeichnet, der höchsten erreichbaren Kategorie.

	31.12.2022	31.12.2021
Carbon Disclosure Project (CDP) – Climate Change	C	C
MSCI – ESG Research	A	A
ISS ESG	D+	D+
S&P CSA	26	18
EPRA sBPR	Gold	Bronze
Sustainalytics	9,2	26,8

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 Zeitverzögerung.

Das Rating-Ergebnis bei MSCI – ESG Research hat sich nach dem 31. Dezember 2022 noch weiter verbessert: von A auf AA (Rating-Update vom 26. Januar 2023). Damit gehört die DIC zu den 20% besten Unternehmen seiner Vergleichsgruppe „Real Estate Development & Diversified Actitives“.

### Wesentlichkeitsanalyse mit Stakeholder-Befragung

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 Vorjahr eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Bei der Durchführung haben wir uns an den Vorgaben der GRI Standards orientiert. Interne und externe Stakeholder wurden zur Gewichtung von 20 Nachhaltigkeitsthemen im Hinblick auf deren Unternehmensrelevanz, deren Nachhaltigkeitsrelevanz und Stakeholder-Bedeutung befragt. Dies erfolgte im Rahmen eines Vorstands-Workshops und 20 persönlicher 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC zur Online-Umfrage eingeladen.

Das Ergebnis der Stakeholder-Befragung wurde in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt. 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.

### Wesentlichkeitsmatrix DIC Asset AG

#### Strategische Handlungsfelder

- A Emissionen und Dekarbonisierung
- B Energie und Energieeffizienz
- C Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
- D Innovative Modernisierungskonzepte
- E Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance
- F Compliance
- G Attraktiver Arbeitgeber
- H Diversität und Chancengleichheit

#### Governance

- 16 Risikomanagement
- 17 Datenschutz und IT-Sicherheit
- 18 Kundenzufriedenheit
- 19 Lieferkette
- 20 Attraktivität auf dem Kapitalmarkt

#### Environment

- 3 Biodiversität
- 4 Wasser und Abfall
- 6 Betrieblicher Umweltschutz

#### Social

- 10 Bedarfsgerechte Immobilienqualität
- 11 Aus- und Weiterbildung
- 12 Stadtentwicklung und lokale Gemeinschaften
- 13 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz



### Nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios und Investment in Green Buildings

Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sind bereits heute in unserem Immobilienportfolio enthalten. Unter Green Buildings verstehen wir nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard (z. B. ENEC 2009) oder mit einem Mindestzertifizierungslevel wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“. In unserem Green Bond Framework (GBF) haben wir uns zum Ziel gesetzt, unseren Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern.

Durch die Konsolidierung der VIB kamen 2022 weitere 25 Green Buildings dazu und die Objekte „Unite“ in Offenbach und „Campus C“ in München wurden zertifiziert. Im Geschäftsjahr 2022 veränderte sich der Anteil der Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios von 11,6% auf 31,0% und die Anzahl der Green Buildings stieg auf 32 Objekte. Unser Ziel, den Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern, wurde durch die zielgerichtete und nachhaltige Wachstumsstrategie frühzeitig erreicht.

### Green Bond – Impact Reporting

Im Rahmen der erstmaligen Emission eines Green Bonds und der Veröffentlichung eines GBF im Jahr 2021 hat sich die DIC verpflichtet, jährlich über die Entwicklung und den Einsatz der verwendeten Mittel zur Finanzierung von grünen Projekten 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), welche bestätigt, dass es

im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles (GBP) 2021 sowie den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) 9 und 11 der Vereinten Nationen steht. 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 CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand. (Details siehe GBF unter [www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC-Green-Bond-Framework.pdf](http://www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC-Green-Bond-Framework.pdf)).

### Impact Reporting Green Bond 2021/2026

	31.12.2022		31.12.2021	
	In Mio. Euro	In % von Gesamtmarktwert	In Mio. Euro	In % von Gesamtmarktwert
Marktwert Green Buildings im Commercial Portfolio	1.310,6	31,0	257,0	11,6

## Green Buildings

	31.12.2022*					31.12.2021				
	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt
<b>Anzahl</b>	6	1	3	22	<b>32</b>	3	1	1	0	<b>5</b>
<b>In % der Mietflächen</b>	3,0%	0,4%	3,6%	19,9%	<b>27,0%</b>	4,1%	1,2%	1,4%	0%	<b>6,7%</b>
– davon Neubau & Sanierung	3,0%	0,4%	0,0%	0%	<b>3,5%</b>	4,1%	1,2%	0%	0%	<b>5,3%</b>
– davon Bestand	0%	0%	3,6%	19,9%	<b>23,5%</b>	0%	0%	1,4%	0%	<b>1,4%</b>
<b>In % der Marktwerte</b>	5,8%	1,7%	5,0%	18,4%	<b>31,0%</b>	6,2%	3,3%	2,0%	0%	<b>11,6%</b>
– davon Neubau & Sanierung	5,8%	1,7%	0%	0%	<b>7,6%</b>	6,2%	3,3%	0%	0%	<b>9,5%</b>
– davon Bestand	0%	0%	5,0%	18,4%	<b>23,4%</b>	0%	0%	2,0%	0%	<b>2,0%</b>

\* Alle Werte berechnet ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte / ohne Vorzertifikate

## Allocation Reporting Green Bond 2021/2026

	31.12.2022		31.12.2021	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
<b>Bruttoerlöse aus Green Bond 2021/2026</b>	400,0	<b>100</b>	400,0	<b>100</b>
<b>Eingesetzte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien</b>	400,0	<b>100</b>	284,6	<b>71</b>
<b>Noch nicht zugeweilte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien</b>	0	<b>0</b>	115,4	<b>29</b>
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach förderfähigen Kategorien</b>				
Green Buildings	400,0	<b>100</b>	284,6	<b>71</b>
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach Projektstandort</b>				
Deutschland	400,0	<b>100</b>	284,6	<b>71</b>
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach Art der Finanzierung</b>				
Refinanzierte grüne Projekte/Immobilien	234,6	<b>59</b>	234,6	<b>59</b>
Neufinanzierte grüne Projekte/Immobilien	165,4	<b>41</b>	50,0	<b>12</b>

# Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- **Risiko- und Chancenbericht**
  - Das Risikomanagementsystem der DIC
  - Internes Kontrollsystem
  - Einzelrisiken und Chancen
  - Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation
- **Prognosebericht**
  - Zielerreichung 2022
  - Gesamtaussage 2023
  - Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023
  - Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

## Risiko- und Chancenbericht

### Das Risikomanagementsystem der DIC

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem (RMS) der 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, damit mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. 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 Unternehmenswerts 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 grundsätzlich für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbindlich. Das RMS der VIB und ihrer Tochtergesellschaften wird weiter unten beschrieben. Die Risikoeinschätzung der VIB wird in die Risikoeinschätzung der DIC überführt. 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. Die Risiken 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, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

### Struktur des Risikomanagementsystems

#### Risikofrüherkennungssystem

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

Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen 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. Aufgrund 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 hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken im Rahmen eines standardisierten Prozesses melden. Bei der Erhebung wie 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, Kollektionsmethoden (Checklisten) und Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoidentifikation für Routineüberprüfungen verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

#### Risikobewertung

Die Mitarbeiterinnen und 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, regelmäßig überwacht und es wird 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 3.000	3.001 bis 7.000	7.001 bis 10.000	Ab 10.001



Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G). Für die Klassen „Gering“ und „Mittel“ wurden die Grenzen der potenziellen Schadenshöhe im Vergleich zum Vorjahr angepasst, um die Risikobewertung an das weitere Wachstum des Konzerns anzugleichen. Für die Klasse „Gering“ wurde die Grenze von 1.000 TEUR auf 3.000 TEUR angehoben und für die Klasse „Mittel“ von 5.000 TEUR auf 7.000 TEUR.

**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 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, über die operativen Geschäfte als auch über das Gesamtunternehmen sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der DIC. Sie erfolgt im

Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

Damit über identifizierte Risiken und die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld informiert wird, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutrinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jede Mitarbeiterin und 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 wie auch mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des RMS wird vom Prüfungsausschuss 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 durch die Risikoverantwortlichen und die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Über-

wachungstätigkeit. Darüber hinaus werden im Rahmen der Konzernabschlussprüfung die vorhandenen Risikokontroll- und Risikosteuerungssysteme auf Ordnungsmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft. Weiterhin werden die Prozesse im Risikomanagement nach den gesetzlichen Vorschriften jährlich 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 ist ein Risikokomitee als bereichsübergreifendes Beratungsgremium installiert. Das Komitee stellt die einheitliche Handhabung des Risikomanagements bei der DIC sicher und übt eine beratende Funktion 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 zu der 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 in 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 und unabhängigen externen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ und technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer/-innen von Portfoliogesellschaften 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, 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 Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC und ihrer Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise-Resource-Planning-System). Der Freigabe-

und Buchungsprozess für die Eingangsrechnungen wird konzernweit (mit Ausnahme der VIB und ihrer Tochterunternehmen) 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 Einzelabschlüsse der VIB und ihrer Tochtergesellschaften werden in einem eigenen Buchhaltungssystem abgebildet und als Teilkonzern über ein Reporting-Package in der 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 und 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 ggf. Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der vom Abschlussprüfer getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt am Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im zusammengefassten Lagebericht und Konzernanhang erfolgt auf Konzernebene.

## Das Risikomanagementsystem der VIB

### Grundprinzipien des Risikomanagements

Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu steigern. Dabei definieren wir Risiken sowohl als die Gefahr möglicher Verluste aber auch die Gefahr, dass Gewinnpotenziale nicht oder nur unzureichend ausgeschöpft werden können.

Die Risikopolitik bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und wird vom Vorstand vorgegeben. Um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, ist ein Risikomanagementsystem implementiert, dass bei allen Tochtergesellschaften im Konzernverbund der VIB im Einsatz ist. Dieses RMS ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der VIB eingebunden – insbesondere im operativen Immobiliengeschäft, in die Controlling- und Planungsprozesse, den Rechnungslegungsprozess sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigem Turnus, mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden.

Der VIB-Konzern unterteilt potenzielle Risiken in vier Kategorien, die in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden: Umfeld- und Branchenrisiken, leistungswirtschaftliche Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken und sonstige Risiken.

Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotenzial für die VIB ermöglichen:

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.
3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotenzial bzw. der gewichtete potenzielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotenzial eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Die so auf Ebene der VIB identifizierten und quantifizierten Risiken werden anschließend in die Risikobewertung des DIC Konzerns überführt.

### Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist es sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ord-

nungsgemäßer Buchführung nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie gesellschaftsrechtlichen Vorschriften und internen Unternehmensrichtlinien und -prozessen erstellt wird.

Die Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses und des Lage- und Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungsschlusses erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden laufend zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht. Um mögliche Fehler und Abweichungen bei der Abschlusserstellung zu identifizieren und abzu-

wehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein. Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen ist zudem eine automatisierte Kontrollstruktur etabliert, die zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit gewährleisten soll. Alle internen Prozesse und Richtlinien im Rahmen der Abschlusserstellung werden regelmäßig auf ihre Effektivität geprüft und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst.

### 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 Rechnungslegung bzw. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Ansatz und bei 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 Konzernanhang erläutert.

## Einzelrisiken und Chancen

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
<b>Strategische Risiken</b>			
Marktumfeldrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Organisationsrisiko	Selten	Mittel	G
<b>Compliance-Risiken</b>			
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Sehr selten	Mittel	G
Rechtliche Risiken	Gelegentlich	Gering	G
<b>Operative Risiken</b>			
Mietausfallrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Vermietungsrisiko	Selten	Mittel	G
Ausfallrisiko von Immobilienmanagementträgen	Sehr selten	Mittel	G
Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	Gelegentlich	Mittel	M
Transaktionsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Standort- und Objektrisiken	Selten	Mittel	G
Technologische Risiken (unter anderem IT)	Gelegentlich	Mittel	M
Personalrisiken	Gelegentlich	Sehr gering	G
<b>Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken</b>			
Regulatorische Risiken	Selten	Mittel	G
Klima- und Umweltrisiken	Selten	Mittel	G
<b>Finanzielle Risiken</b>			
Finanzierungsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Bewertungsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung der Immobilienbranche

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

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6%) deutlich verpasst wurde. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des negativen Kräftenmixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung

ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum wird sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3%.

Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank (EZB) drastische Zinsschritte vor. Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0%. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende 2022 stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

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 einer Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Unsere Investorenbasis und unser Investmentangebot haben wir durch den Erwerb der GEG German Estate Group im Jahr 2019 sowie von RLI Investors Ende 2020 verbreitert. Außerdem haben wir die wichtige Asset-Klasse Logistik mit dem Erwerb der Mehrheit an der VIB im Geschäftsjahr 2022 weiter ausgebaut. Hiermit haben wir unsere laufenden Erträge nachhaltig gestärkt und unseren Cashflow unabhängiger von Transaktionen gemacht. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von rund 14,7 Mrd. Euro Assets under Management (31. Dezember 2021: 11,5 Mrd. Euro) erzielen wir diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

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 Nutzernachfrage 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.

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16 % gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2 % unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

## Strategische Risiken

### Marktumfeldrisiko

Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. Euro) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. Euro (41 %) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro (19 %) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei (+ 4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro aus (+ 5,9 % gegenüber dem Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistikinvestmentmarkt von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

In den Vermietungsmärkten ist einerseits teilweise ein Anstieg der Leerstandsquoten zu verzeichnen, andererseits steigen teilweise die Spitzenmieten weiter an. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar.

Das Risiko ist neu im aktuellen Jahr. Insgesamt stufen wir das Risiko Marktumfeld als mittel ein.

### Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt den Unternehmenszielen ausgerichtet sind bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie und operativem 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-täglich tagt.

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein und somit besteht keine Änderung in der Risikobewertung im Vergleich zum Vorjahr.

## Compliance-Risiken

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

Die DIC ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das Management angewiesen. Sollten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige, unethische Handlungen (einschließlich Korruption) oder Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen 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 Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeite-

rinnen und Mitarbeiter dar. Zum einen zeigt sie den Anspruch an uns selbst, zum anderen ist sie ein Versprechen gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die zuletzt im Jahr 2022 aktualisierte Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- **Diskriminierungsschutz:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere solche aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
- **Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken:** Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.
- **Datenschutz:** Die Mitarbeiterinnen und 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 Datenschutz-Grundverordnung (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 Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und 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 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 werden bei der DIC neben der Compliance-Richtlinie auch die Arbeitsschutzrichtlinie sowie der Geschäftspartnerkodex und die Grundsatzklärung zu Menschenrechten angewendet.

Die genannten Richtlinien sind für alle Mitarbeiterinnen und 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 2022 genauso wie im Vorjahr 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 anhängig 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 wurde im Geschäftsjahr 2022 durch Wertberichtigungen in Höhe von 1,8 Mio. Euro Rechnung getragen.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2022 entfielen rund 27% 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, Automotive und Fachhandel. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 4% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2023 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 14,5 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,0 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 2023 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 200,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von rund 0,8 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen langfristige Mieterbindungen. Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2022 lag mit 374.900 qm erneut höher als im Vorjahr und bezogen auf die letzten fünf Geschäftsjahre auf einem Rekordniveau. Getrieben wurde die Vermietungsleistung einerseits durch das größere Portfoliovolumen und andererseits durch einen großen Anteil (zum Teil vorzeitiger) Renewals. Angesichts der gestiegenen Planungsunsicherheit haben sich viele Büromieter (ähnlich wie zu Hochzeiten der Corona-Pandemie) dazu entschieden, bestehende Mietstrukturen beizubehalten und auszubauen. Die DIC als einer der größten Büovermieter Deutschlands kann in der Situation eines veränderten Arbeitsmarkts (mit größerer Verhandlungsmacht für Arbeitnehmer angesichts des Fachkräftemangels und demografischen Wandels) zunehmend auch beratend tätig werden, wenn es darum geht, Büroflächen an die neue Arbeitswelt („New Work“) anzupassen und das Büro in Zeiten hybrider Arbeitsformen attraktiv zu halten und für die Arbeitgebermarke zu nutzen. Bei den Logistikimmobilien ist der Vermietungsmarkt selbst in der aktuell konjunkturell angespannten Lage weiterhin von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dies im Zusammenspiel mit dem hohen Anteil indexierter (an den Verbraucherpreisindex gekoppelter) Mieten im Bestand der DIC waren zudem wertstabilisierende Faktoren für das Commercial Portfolio.

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. Gleiches gilt für das Team der VIB, das ein sehr intensives Verhältnis zu unseren Mietern pflegt.

Das Mietausfallrisiko stufen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen insgesamt als mittel ein. Das Vermietungsrisiko stufen wir als gering ein. Es sind keine Änderungen im Vergleich zur Einstufung im Vorjahr vorhanden.

Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen und aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende und potenzielle neue Mieter. Weitere Chancen sind steigende Mieterträge aus Indexierungen aufgrund der prognostizierten Inflationsraten.

#### **Ausfallrisiko von Immobilienmanagementträgen**

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 bei Developments.

Der Fokus der Tochtergesellschaft GEG German Estate Group GmbH liegt neben der Betreuung der Bestandsprodukte 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.

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 und von der Transaktionstätigkeit abhängen. Die Risiken von Immobilienmanagementträgen aus Transaktionen werden im Transaktionsrisiko näher betrachtet. 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- und Performance-Fees generiert werden könnten.

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der konjunkturellen Abschwächung auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kommt es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe seit der Jahresmitte 2022 zu Verzögerungen und Neuplanungen, die sich aus Unternehmenssicht auch in 2023 (besonders in der ersten Jahreshälfte) fortsetzen werden.

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 teilweise mit einem eigenen Eigenkapitalanteil an den Investmentprodukten beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

len. Gleichzeitig betreuen wir mit unseren professionell aufgestellten Asset- und Propertymanagement-Teams die einzelnen Investmentprodukte und stellen hierdurch sicher, dass die Renditeerwartungen grundsätzlich erreicht werden.

Ein weiteres Risiko könnte das mangelnde oder schwindende Interesse von Investoren an unseren Anlageprodukten sein. Wir erweitern permanent unsere Investorenbasis sowie unsere angebotene Produktpalette. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine zugesagten Investorengelder abgezogen. Zudem besteht bei den institutionellen Kunden der DIC auch im veränderten Marktumfeld grundsätzlich weiterhin Interesse an Anlageprodukten im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Die DIC hat mittlerweile 31 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen 16 Pool Funds, acht Club Deals und sieben sogenannte Individualmandate (Separate Accounts). Durch Ankäufe im Geschäftsjahr von rund 600 Mio. Euro erhöhte sich das gemagte Volumen im Segment Institutional Business auf 10,2 Mrd. Euro. Im Jahr 2023 sollen weitere Investmentprodukte unter anderem mit Fokus auf Logistik, Manage-to-ESG und Value-Add operativ starten. Die DIC trägt damit den Verschiebungen der Investorennachfrage hin zu fundamental robusten Asset-Klassen und höher rentierlichen Anlageprodukten Rechnung.

Chancen und Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Objekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinahmeausfälle negativ beeinflusst werden können. Mieterhöhungen durch Indexierungen können sich hingegen positiv auswirken. Die Risiken minimieren wir durch unser eigenes umsetzungsstarkes Immobilienmanagement,

das die Objekte in unseren Investmentprodukten betreut (vgl. dazu „Mietausfall- und Vermietungsrisiken“).

Aufgrund unserer Expertise und der Kundenbindung sowie auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2023 stufen wir das Risiko aus dem Ausfall von Immobilienmanagementerträgen unverändert zum Vorjahr 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 im Eigenbestand haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung grundsätzlich erst nach geeigneter Vorvermarktung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglicher 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 und steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn und bei betreuten Projektentwicklungen im Segment Institutional Business unsere Managementerträge schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkvergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung wird mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Übersicht über laufende und abgeschlossene Projektentwicklungen:

### Commercial Portfolio

- **Mönchengladbach-Rheydt – „TO HUUS“:** Die vormals als „Rheydt-Galerie“ bekannte Immobilie im DIC-Eigenbestand mit einer Gesamtfläche von rund 10.300 qm wurde im Rahmen eines lokalen Wettbewerbs umbenannt in „TO HUUS“ (was für „Zuhause“ steht). Begleitet wurde die Repositionierung des Objekts durch eine crossmediale Marketingkampagne mit Aktionen vor Ort, Social Media und lokaler Radiowerbung. Insgesamt wurde in der Modernisierungsphase seit 2020 ein Betrag im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich investiert. Die Modernisierung umfasste neben dem Geschäftszentrum auch das angegliederte Parkhaus mit seinen 187 Stellplätzen. Zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade wurden durch ein neues Beleuchtungskonzept, ein transparentes Wegeleitsystem und energetische Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik ergänzt. Mit

Anbringung der Fassadenwerbung wurde diese Phase im August 2022 erfolgreich abgeschlossen.

Nach Fertigstellung und Eröffnung mit dem Lebensmittel-Ankermieter Netto im Sommer 2022 wurde die Umsatzerwartung in den ersten Monaten übertroffen. Die DIC erwartet eine Gesamtfertigstellung des Objekts im ersten Quartal 2023 und befindet sich aktuell noch in Verhandlungen mit weiteren namhaften Einzelhändlern. Eine Vollvermietung des Objekts ist im Jahresverlauf 2023 angestrebt.

- **Erding – „NEXT HORIZON“:** In Erding in unmittelbarer Nähe zum Flughafen München entwickelt die DIC-Tochtergesellschaft VIB ein neues Gewerbegebiet. Auf dem Gelände wird eine Gesamtmietfläche von rund 73.000 qm in sechs Bauabschnitten entwickelt. Insgesamt entstehen drei Bürogebäude, drei Gewerbehallen für Produktion, Logistik und Light Industry sowie ein Parkhaus.

Die Objekte werden nach den Vorgaben errichtet, die für die Erreichung des DGNB-Gold-Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich sind. Den Anforderungen hinsichtlich Elektromobilität wird das Unternehmen durch die Errichtung des Parkhauses, das über ein Stufenkonzept für die Einrichtung von Elektro-Ladesäulen verfügt, gerecht.

Die Erschließung des Gebiets ist in den letzten Zügen. Der Bau des Parkhauses hat bereits begonnen. Mit dem Bau verschiedener Bauabschnitte wird bei ausreichender Vorvermarktung begonnen. Fertigstellung der verschiedenen Bauabschnitte ist für 2024 und 2025 vorgesehen.

## Institutional Business

- **Frankfurt am Main – „Global Tower“:** Im Segment Institutional Business betreut die DIC die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. 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. Das 110 Meter hohe Landmark-Gebäude unterstützt flexibel und hochwertig die digitalen Arbeitskonzepte der Zukunft. Im vierten Quartal 2022 wurden weitere Mietverträge abgeschlossen, womit eine Vorvermietungsquote zum Bilanzstichtag von rund 76% erreicht wurde.

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. Die Risikobewertung bleibt zum Vorjahr unverändert.

### 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 (insbesondere durch Reduktion des Ver-

schuldungsgrads, gemessen an den Kennzahlen LTV und Adjusted LTV).

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. Insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 war der Transaktionsmarkt durch eine abwartende Haltung der Akteure gezeichnet.

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.

Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag im Jahr 2022 bei rund 2,9 Mrd. Euro, davon rund 2,3 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und rund 640 Mio. Euro im Institutional Business. Auf der Verkaufsseite wurde mit einem Volumen von 393 Mio. Euro das angepasste Verkaufsziel für das Commercial Portfolio von 400 bis

500 Mio. Euro erreicht. Insgesamt wurde im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 3,3 Mrd. Euro umgesetzt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2022 auf rund 14,7 Mrd. Euro, wovon rund 4,5 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 10,2 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen.

Es besteht das Risiko, dass das schwierige Marktumfeld auch in den nächsten zwölf Monaten herrscht. Dementsprechend sehen wir hier ein Risiko bei der Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Transaktionsgeschäft.

Unsere Planung für das Jahr 2023 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 (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 2023 stärker abweichen zu müssen, für gering.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation stufen wir das Transaktionsrisiko insgesamt als mittel ein. Die Risikobewertung wird somit im aktuellen Jahr im Vergleich zum Vorjahr angehoben.

### 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 oder 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. Es wurde keine Änderung im Vergleich zur Vorjahresbewertung durchgeführt.

### **Technologische Risiken (unter anderem IT)**

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Niederlassungen oder dem Hauptsitz kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen mögliche Gefahren im IT-Umfeld durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnah-

men gegen potenzielle Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, die regelmäßig getestet werden und uns in die Lage versetzen, etwaige Störungen rasch beheben zu können (Business Continuity Management). Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer modernen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist das interne Rechenzentrum einem externen Provider angeschlossen, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden. Wir haben Ende 2018 begonnen, unsere physische Server- und E-Storage-Infrastruktur in eine private Cloud-Architektur zu verlagern, und dies in den Folgejahren weiter vorangetrieben. Dieser Schritt, der zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen ist, hat unsere Prozessgeschwindigkeit gesteigert und damit die Ausfallsicherheit noch weiter erhöht.

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

### **Personalrisiken**

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

darin, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen zum Ausbau von Kompetenzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung und gezielte Weiterbildungsmaßnahmen. Wir verfolgen das Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und Potenzialträger zu fördern. 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, z. B. das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm seit 2022.

Personalrisiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei dem aktuellen Fachkräftemangel.

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

### **Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken**

#### **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.

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.

Die Einstufung der Risiken aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds als gering bleibt seit dem Vorjahr unverändert.

### 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.

#### • Physische Klimarisiken:

Für die DIC zählen zu den physischen Risiken akute Wetterereignisse und Naturgefahren wie Stürme, Starkregen, Erdbeben, Überflutungen oder Waldbrände.

Unser Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Gewerbe- und Logistikimmobilienmärkte in Deutsch-

land. Deutliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas erhöhen die direkten und indirekten Risiken für die Gebäudesubstanz des Immobilienportfolios. Trotz des grundsätzlich gemäßigten Klimas in Deutschland ist davon auszugehen, dass es in Zukunft verstärkt zu extremen Wetterereignissen wie Stürmen, Hagel, Überschwemmungen oder Starkregen kommt. Diese Ereignisse können zu physischen Schäden z. B. an der Konstruktion oder der Gebäudehülle führen. Das Risiko für die DIC umfasst hierbei in erster Linie den finanziellen Aufwand für notwendige Reparaturen sowie Mietausfälle, die sich aus einer eingeschränkten Nutzung des Gebäudes infolge von Schäden ergeben können. Außerdem kann es zu Kostensteigerungen oder Haftungsauschlüssen bei den Gebäudeversicherungen kommen.

Auch die indirekten Folgen von extremen Wetterereignissen können zu finanziellen Risiken für die DIC führen. Solche Wetterereignisse können beispielsweise Transportketten unterbrechen oder zu wirtschaftlichen Schäden bei unseren Mietern führen, in deren Folge diese ggf. finanzielle Verpflichtungen nicht erfüllen können oder der Flächenbedarf zurückgeht.

Mögliche physische Risiken für die Immobilien des Commercial Portfolios wurden im Jahr 2022 im Rahmen eines Physical Risk Assessment untersucht, bei dem Klima- und Naturgefahren-Datenbanken wie z. B. NATHAN berücksichtigt wurden. Dieses Assessment dient als Basis für weitergehende Analysen und zur Entwicklung von ggf. erforderlichen Mitigationsmaßnahmen für festgestellte Risiken.

Sämtliche Immobilien verfügen bereits über einen entsprechenden Versicherungsschutz, der die genannten Risiken abdeckt.

Physischen Risiken begegnen wir durch ein kontinuierliches Update unseres Physical Risk Assessment, durch adäquaten Versicherungsschutz für die Immobilien gegen Klima- und Naturgefahren und falls erforderlich durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen in den Gebäuden.

#### • Transitorische Klimarisiken:

Transitorische Risiken ergeben sich für die DIC aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft, der sich aus den Änderungen in Politik, Regulierung, Technologie und Verbraucherpräferenzen ergibt.

Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 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.

Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen oder unmittelbar zu zusätzlichen Kosten bei Mietern und Vermietern führen (z. B. CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) oder EU-Emissionshandel (EU-ETS)). Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt unter anderem ab 2025 einen Anteil erneuerbarer Energien von >40% vor. Künftige Novellen beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen.

Durch die Erderwärmung und Veränderung des Klimas kann es mittel- bis langfristig zu einer Veränderung des Nutzerverhaltens kommen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch und damit die Betriebskosten könnten sich erhöhen. Insbesondere aufgrund der aktuellen Energiekrise, aber auch durch ein generell gesteigertes Bewusstsein für Nachhaltigkeit legen Mieter künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen und Gebäude. Bei Objekten, die diesen gesteigerten Anforderungen nicht entsprechen, kann es zu sinkender Nachfrage durch Mieter und Investoren kommen und damit auch zu Wertverlusten entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette. Es ist von einer steigenden Nachfrage von Mietern und Investoren nach energieeffizienten Objekten auszugehen.

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 wesentlichem Investmentkriterium eine hohe Bedeutung beimessen.

Die DIC verfügt über die entsprechende Expertise, um die Risiken und Chancen zu managen, die sich aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft ergeben. Seit dem Vorjahr hat die DIC das ESG-Team weiter verstärkt und stellt mit dem ESG-Komitee sicher, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und

erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

Dem ESG-Komitee gehören bei der DIC neben der Vorstandsvorsitzenden, welche das Thema Nachhaltigkeit verantwortet, und dem Head of Sustainability Führungskräfte sämtlicher Unternehmenseinheiten an. Die Aufgabe des Komitees besteht darin, abteilungsübergreifend wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie zu verabschieden und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

Der Ansatz der DIC besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien, in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen. Die DIC hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken.

Zur Erreichung dieses Klimaziels arbeiten wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten an der Aufstellung eines Klimapfades für das Commercial Portfolio. Dieser Klimapfad soll den Rahmen für die anstehenden Maßnahmen bilden und als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten dienen. Im Zuge der Planungen wird derzeit eine Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen erwogen und bereits umgesetzt: von der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, Mitarbeiterschulungen, der Einbindung der

Mieter, der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO<sub>2</sub>-Einsparung, über die Nutzung fernauslesbarer Zählerinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme und Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik.

Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen. Anhand unseres Klimapfades wird ermittelt, welche dieser Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung unseres Klimaziels entfaltet.

Über unsere Nachhaltigkeitsstrategie und unsere Nachhaltigkeitsziele sowie deren Umsetzung berichten wir transparent und nachvollziehbar mit unseren Nachhaltigkeitsberichten. Eine Zusammenfassung befindet sich im Abschnitt „Environmental, Social, Governance“ ab Seite 59.

Insgesamt stufen wir die Klima- und Umweltrisiken als gering ein und damit geringer als im Vorjahr.

## Finanzielle Risiken

### Finanzierungsrisiko – Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzensvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie 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 2022 sind (ohne

Berücksichtigung der VIB-Bridge) 88 % (Vorjahr: 87 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte würde sich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 7,1 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken (davon 4,0 Mio. Euro aus der VIB-Bridge). Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten (ohne VIB-Bridge) beträgt 1,9 % zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 1,8 %). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Konzernanhang.

Durch die Vereinbarung von attraktiven Finanzierungsbedingungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung eines Großteils des Bestandsportfolios der DIC haben wir im Vorjahr 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 2022 auf ca. 19,2 Mio. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,0 % p. a.

### Finanzierungsrisiko – 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.

Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir die Kredite und derivative Finanzins-

trumente 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.
- Debt Yield (Mieteinnahmen / Darlehensvolumen): gibt die Mieteinnahmen in Prozent der Verschuldung an.
- LTV (Loan To Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Bei keinem unserer Darlehensverträge dienen Aktien der DIC als Sicherheit oder Kenngröße. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2022 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt. Außerdem werden Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festgelegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristigen tragbaren Finan-

zierung 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 Aval- und Kreditlinien in Höhe von rund 73,8 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility in Höhe von 25,0 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar, unbesichert, erweitert auf Konzernebene die finanzielle Flexibilität und ist zum Bilanzstichtag mit 8,5 Mio. Euro in Anspruch genommen.

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 Pro-

gramms ist begrenzt auf 300 Mio. Euro. Die DIC wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur einsetzen, solange die Rückführung sichergestellt ist. Zum Bilanzstichtag haben wir von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2022 hat DIC die Platzierung von weiteren Schuldscheintranchen im Volumen von 100,0 Mio. Euro abgeschlossen. Bei der Neuemission wurde erneut ein ESG-Link angewendet, der eine Verknüpfung der Zinskonditionen mit verlässlich messbaren Nachhaltigkeitskennzahlen herstellt.

Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Konzernanhang.

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

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung als mittel ein und damit höher als im Vorjahr.

### 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 85,1 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 251,0 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.

Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC.

Insgesamt stufen wir das Bewertungsrisiko als mittel ein und somit höher als im Vorjahr. Chancen, die sich etwa infolge 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%	-251,0 Mio. Euro	-85,1 Mio. Euro	+101,8 Mio. Euro
	0%	-170,3 Mio. Euro	+/-0,0	+193,1 Mio. Euro
	-0,25%	-86,3 Mio. Euro	+87,4 Mio. Euro	+285,9 Mio. Euro

## Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Der Deutsche Corporate Governance Kodex sieht Angaben zum IKS und zum RMS vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit den von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind. Diese befinden sich im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“.

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

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

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

### Ertragschancen/-risiken aus ...

#### ... Mieterträgen

Zahlreiche Verlängerungen bestehender Mietverträge haben zu einer Sicherung und Stabilisierung unserer Mieterbasis beigetragen. Die im Gewerbeimmobilienbereich typische Kopplung der Miethöhe an den Verbraucherpreisindex hat im Umfeld der gestiegenen Inflation ebenfalls stabilisierend gewirkt. Die sinnvolle Ergänzung

des Commercial Portfolios durch Erwerb der VIB mit bonitätsstarken Mietern trug ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei.

#### ... Immobilienmanagementerträgen

Mit der im Geschäftsjahr 2022 weiter gewachsenen Basis der Assets under Management im Segment Institutional Business und der Ausweitung des Zwei-Säulen-Geschäftsmodells auf die VIB haben sich die Möglichkeiten des DIC-Drittgeschäfts für weiteres Fundraising und Auflage weiterer Investmentprodukte weiter vergrößert.

#### Strategiechancen/-risiken

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. Im Jahr 2023 fokussiert sich die DIC gezielt auf operative Exzellenz und die Erwirtschaftung eines steigenden Anteils langfristig planbarer Cashflows auf Basis einer soliden Bilanz- und Finanzstruktur. Mit dem Fokus auf Operational Excellence, der Konzentration aller Finanzierungs- und Kapitalmarktthemen im Ressort der Vorstandsvorsitzenden und der bereits im vierten Quartal 2022 vorgestellten Zusammenführung des Logistikgeschäfts unter dem Dach der VIB schärft die DIC ihre Aufstellung und Schlagkraft für die kommende Marktphase.

#### Finanzierungschancen/-risiken

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

die Finanzierungsrisiken mittelfristig weiter gesenkt. Im Fokus der Finanzierungsaktivitäten des Jahres 2023 steht unter anderem die Rückzahlung der Bridge für die Übernahme der Kontrollmehrheit an der VIB. Sie soll bis zum Ende der Laufzeit in mehreren Schritten zurückgeführt werden.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC hat sich damit in 2022 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. Skaleneffekte und Investmentopportunitäten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandhalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

## Prognosebericht

### Zielerreichung 2022

Die zuletzt im November 2022 prognostizierten Ziele und die damit verbundenen wesentlichen Leistungsindikatoren haben wir erreicht sowie wichtige strategische Meilensteine für die weitere Entwicklung und verlässliche Kontinuität der DIC umgesetzt:

- Unsere breit aufgestellte Immobilienplattform konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich ausbauen. Insbesondere die Übernahme der VIB im ersten Halbjahr 2022 sorgte für einen deutlichen Ausbau der Investments im Eigenbestand und damit auch für einen starken Ausbau wiederkehrender Cashflows aus Mieteinnahmen. Mit der Übernahme ist der Anteil der Logistikimmobilien insbesondere im Eigenbestand deutlich gestiegen, sodass sie zum Jahresende die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio sind.
- Auch für Dritte konnten wir in unserem Geschäftsreich trotz eines herausfordernden Transaktionsmarkts unsere zuletzt geplanten Investmentziele bis Jahresende 2022 umsetzen: Für den dritten Logistikkonzern des Unternehmens haben wir mit ersten Investments außerhalb Deutschlands in den Niederlanden den Startschuss für die Internationalisierung der Managementplattform getätigt. Zum Jahresende wurde außerdem ein neues Investmentprodukt mit Fokus auf Handelsimmobilien durch die VIB aufgelegt.
- Mit einer Green-Building-Quote von 31 % zum Jahresende 2022 konnten wir unter anderem durch die Übernahme der VIB ein wesentliches ESG-Ziel schon früher erreichen (geplant war ein Wert größer 20 % bis

Ende 2023). Zudem haben wir bei ESG-Ratings deutliche Verbesserungen erzielt.

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der unter anderem kriegsbedingt stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der erwarteten Abschwächung der Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kam es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte zu Verzögerungen und Neuplanungen. Davon war im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der DIC insbesondere der Geschäftsbereich Institutional Business betroffen, dessen Umsatz und Erträge aus Managementgebühren im stärkeren Maße vom Transaktionsmarkt abhängig sind als der Geschäftsbereich Commercial Portfolio, der im Wesentlichen Erträge aus Mieten generiert. Die zwischenzeitlich nach Abschluss der Übernahme der VIB angepasste Prognose wurde daher im November 2022 für das Geschäftsjahr 2022 für einige Kennzahlen erneut angepasst:

- Neu erwartet wurden FFO nun in Höhe von 114 bis 117 Mio. Euro (zuvor: 130 bis 136 Mio. Euro) und Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 90 bis 95 Mio. Euro (zuvor: 105 bis 115 Mio. Euro). Mit 114,2 Mio. Euro FFO wurde die jüngste Prognose erreicht. Gegenüber dem Vorjahr betrug das FFO-Wachstum rund 7 %. Die Immobilienmanagementenerträge lagen mit 88,4 Mio. Euro angesichts des anspruchsvollen Marktumfelds nur knapp unterhalb des Guidance-Korridors.
- Insbesondere die große Nachfrage nach Vertragsverlängerungen im Jahr 2022 und die wie erwartet deutlich höheren Bruttomieteinnahmen aus der

Mehrheitsbeteiligung an der VIB waren hierbei maßgeblich. Mit 176,0 Mio. Euro wurde der angestrebte Korridor von 170 bis 180 Mio. Euro für die Bruttomieteinnahmen erreicht.

- Mit 640 Mio. Euro Ankaufovolumen im Institutional Business (Ziel 650 bis 700 Mio. Euro) und einem Verkaufsvolumen von 393 Mio. Euro im Commercial Portfolio (Ziel 400 bis 500 Mio. Euro) wurden die Transaktionsziele weitgehend erreicht. Die Ankaufseite im Eigenbestand war neben einem Erwerb zu Jahresbeginn ganz wesentlich von der Übernahme der VIB in Höhe von 2,3 Mrd. Euro geprägt. Wie im November geplant, wurden bis Jahresende 2022 keine Verkäufe mehr aus dem Drittgeschäft getätigt (zuvor: 400 bis 600 Mio. Euro).

### Gesamtaussage 2023

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2023 insbesondere im ersten Halbjahr mit einem anhaltend zurückhaltenden Marktumfeld und geringen Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt. Im Vermietungsmarkt erwarten wir insgesamt stabile bis positive Rahmenbedingungen für die DIC.

Bedingt durch anhaltend hohe Inflationsraten ergeben sich auch für 2023 noch Mietwachstumspotenziale durch die Indexierung von Mietverträgen. Zum Jahresende 2022 sind rund 91 % der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Wir wollen unseren Verschuldungsgrad (LTV) sukzessive weiter auf ein Niveau unter 50 % reduzieren. Dies soll unter anderem durch Nutzung von Mitteln aus dem

Verkauf von Immobilien aus dem Eigenbestand erfolgen. Diese setzen sich einerseits aus nichtstrategischen Immobilien im Rahmen der Bestandsoptimierung und andererseits aus Immobilien und Portfolios für zukünftige Investmentstrategien im Institutional Business zusammen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir durch die Übernahme der VIB den Anteil der Asset-Klasse Logistik am gesamten Marktwert des Eigenbestands auf 39 % ausgebaut. Diesen Anteil wollen wir neben unserem Fokus auf die Asset-Klasse Büro auch weiterhin auf diesem Niveau halten. Die begonnene Internationalisierung im Logistikbereich wollen wir perspektivisch weiter vorantreiben.

Unsere segmentübergreifenden Assets under Management stiegen zum Jahresende 2022 auf rund 14,7 Mrd. Euro an. Wir planen einerseits einen Rückgang der Portfoliogröße des Commercial Portfolios durch den Verkauf von Immobilien zur Optimierung unserer Bilanz- und Finanzstruktur und andererseits weitere Investments für das Institutional Business im Rahmen bestehender und neuer Mandate. Letztere planen wir insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte, sodass wir zum Jahresende 2023 stabile bis leicht steigende Assets under Management erwarten.

Im Rahmen unserer ESG-Strategie setzen wir weiter auf die Umsetzung unserer Ziele und Weiterentwicklung in den täglichen Arbeitsprozessen. Im Fokus unserer ESG-Aktivitäten 2023 liegt die Umsetzung der Maßnahmen zur weiteren Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Verbrauchs je qm um 40 % bis zum Jahr 2030.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023

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. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider:

Gegen Jahresende 2022 hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3 %.

Aufgrund der anstehenden konjunkturellen Schwächephase auf Gesamtjahressicht rechnet JLL mit einem Rückgang der Nachfrage um rund 10 %. Büovermietungen werden traditionell geprägt durch den Dienstleistungssektor. Laut JLL entfielen im Schnitt in den letzten zehn Jahren mehr als 17 % des Vermietungsumsatzes auf die Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister. Auch Unternehmen aus der Industrie fragen oftmals in größerem Umfang Büroflächen nach und stehen in der Langfristbetrachtung auf Platz zwei mit einem durch-

schnittlichen Umsatzanteil von fast 13 %. Im Jahr 2022 ist ihr Anteil jedoch auf 8 % zurückgegangen, bedingt durch die aktuellen Krisen rund um Lieferketten, Inflation und Energie. Insofern rechnet JLL mit einer Zerteilung des Marktes in energieintensive Bereiche, zum Beispiel die Chemiebranche oder die Stahlproduktion, und weniger energieabhängige Segmente wie die Pharmaindustrie. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung erwartet JLL auf Jahressicht einen Anstieg um 60 Basispunkte auf 5,5 % in den Top-Bürostandorten. Diese Entwicklung wird insbesondere durch neue Arbeitsplatzmodelle gefördert, sodass in der Summe mehr Flächen aufgegeben als zusätzlich neu angemietet werden. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Spitzenmiete war zuletzt ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Auch für 2023 ist mit einer starken und anhaltend hohen Nachfrage nach Spitzenobjekten in den besten Lagen zu rechnen. Firmen vor allem der unternehmensbezogenen Dienstleister sind im Kontext des Arbeitnehmerumfelds bereit, ihre Investitionen in eigene Büroflächen zu erhöhen. Gleichzeitig zeichnet sich bei den Nebenkostenbelastungen (insbesondere Strom und Gas) eine leichte Entspannung ab. Vor diesem Hintergrund erwartet JLL in der Breite weiter steigende Spitzenmieten.

Im Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von Colliers im Jahr 2023 rückläufige Flächenumsätze in allen Top-8-Märkten, hauptsächlich aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit. Insgesamt wird die Nachfrage auf einem hohen Niveau bleiben. Neue Konsummuster und steigende E-Commerce-Quoten prägen die Flächennachfrage im Logistiksektor bereits seit einigen Jahren. Nach wie vor veränderte Warenströme aufgrund von Pandemie und Ukraine-Krieg führen außerdem weiterhin dazu, dass Mieter vermehrt auf Standorte innerhalb Europas zurückzugreifen. Das bedeutet höhere Nachfrage nach Pufferlagern, um unterbrechungsfreie Lieferfähigkeit zu gewährleisten.

Für die DIC sehen wir daher im Büro- und Logistikvermietungsmarkt weitere Chancen auf hohe Flächenumsätze in unserem betreuten Immobilienportfolio und die weitere Optimierung von wesentlichen Performancekennzahlen wie Vermietungsquoten und Mietwachstum auf Objekt- und Portfolioebene.

Nach wie vor ist im Transaktionsmarkt eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jenen der Verkäufer festzustellen. Die abweichenden Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite sind weiterhin ein wesentlicher Grund dafür, dass sowohl viele Käufer als auch Verkäufer sehr zurückhaltend agieren. Die Zurückhaltung vieler Investoren eröffnet mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr jedoch auch Chancen für Investoren, die von der Zinswende weniger stark betroffen sind. Dazu zählen vor allem eigenkapitalstarke Käufer. Auch für risikoaffine Investoren wird das Marktumfeld attraktiver, insbesondere im Value-Add-Segment. Ein sinkendes Neubauvolumen aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten in den nächsten Jahren

kommt Value-Add-Investoren darüber hinaus ebenfalls zugute. Neben der Fokussierung auf Value-Add-Investments bestehen weitere Potenziale durch neue ESG-Anforderungen für Investoren, Eigentümer und Mieter, die die Nachfrage im Jahr 2023 noch stärker prägen werden. Die DIC sieht hier unter anderem Chancen zur Umsetzung von „Manage to Green“-Investmentstrategien.

Aufgrund der Abwertung von Aktien und Anleihen im Jahr 2022 kann bei manchen Investoren auch 2023 noch Bedarf zur Rekalibrierung bestehen, sodass es zu einem relativen Anstieg an Verkäufern im Immobilienmarkt kommen kann. Zugleich erwarten die Experten von Colliers aber wieder eine steigende Käufer-Nachfrage, allerdings nicht auf dem Niveau der Jahre vor der Zinswende. Für das Gesamtjahr wird daher bei Gewerbeimmobilien ein Umsatz von unter 50 Mrd. Euro erwartet. Wir erwarten, dass sich die Zurückhaltung der Investoren zunächst im ersten Halbjahr 2023 fortsetzen wird, dann aber schrittweise zurückgeht. Der Anlagedruck bleibt für viele Investoren hoch und bei entsprechender Annäherung der Preisvorstellungen auf Verkäufer- und Käuferseite ist ein Anstieg der Marktaktivität plausibel. Die Investoren wollen dabei sicherstellen, dass der Zinsanstieg ein Ende findet, bevor Investmententscheidungen gefällt werden.

Den Prognosen der Europäischen Zentralbank zufolge soll sich die Inflation im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln. Laut Colliers werden sich Versicherer, Pensionskassen und private Anleger mit dem Thema Kaufkraft- und Vermögensverlust auseinandersetzen, solange das inflationäre Umfeld anhält. Insbesondere gewerbliche Immobilien bieten hier Chancen durch die häufige Nutzung von

Indexmietverträgen. Wir erwarten im Jahr 2023 keine signifikante Reduzierung der Immobilienquote durch die Investoren auf der DIC-Plattform.

Neben der Asset-Klasse Büro erreichte Logistik einen weiteren deutlichen Nachfrageschub und ist mittlerweile als zweitstärkste Asset-Klasse auf dem Investmentmarkt etabliert. Aufgrund der hohen Nachfrage bei einem geringen Angebot und steigenden Mietpreisen auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt stehen die Zeichen gut für weiteres Kaufpreiswachstum ab der zweiten Jahreshälfte 2023. Grundstücksmangel und steigende Baukosten prägen seit Jahren die Wettbewerbssituation. Daher wird die Nachfrage nach Logistikflächen an gut angebundenen Standorten die Wettbewerbssituation auf dem Logistikmarkt auch 2023 noch einmal verschärfen. Die niedrige Neubauaktivität führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass der Abstand zwischen Bestands- und Neubaumieten an Standorten mit besonders niedriger Leerstandsquote immer kleiner wurde. Darüber hinaus verzeichnen alle Top-8-Logistikregionen aufgrund des geringen Angebots bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage ein beschleunigtes Mietwachstum. Mit der strategischen Entscheidung und Übernahme der VIB sehen wir uns daher bestens aufgestellt in der Asset-Klasse Logistik weitere Chancen und Wertpotenziale innerhalb des DIC-Konzerns zu heben. Zudem verfügt die VIB über eine attraktive Entwicklungspipeline von rund 156.000 qm, die wir in den nächsten Monaten und Jahren vermarkten.

## Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

### Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Managementgebühren aus Transaktionen

Mit steigender Marktaktivität im zweiten Halbjahr 2023 sehen wir Chancen, die Potenziale der Immobilien in beiden Segmenten weiter auszuschöpfen.

Ausgehend von einem zum Jahresende verwalteten Immobilienvermögen von rund 14,7 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2023 mit einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung unserer Immobilienplattform. Insgesamt planen wir für 2023 segmentübergreifend Transaktionen im Volumen zwischen 0,7 und 1,5 Mrd. Euro.

In 2023 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 0,3 Mrd. bis 0,8 Mrd. Euro ausschließlich für das Segment Institutional Business geplant, die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen. Für den Eigenbestand (Commercial Portfolio) sind keine Akquisitionen geplant.

Für 2023 planen wir gezielte Verkäufe über alle Segmente in einem Volumen von rund 400 bis 700 Mio. Euro. Davon entfallen rund 300 bis 500 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 100 bis 200 Mio. Euro auf das Institutional Business.

### Entwicklung des Commercial Portfolios

Mit dem gezielten Verkauf von Immobilien aus dem Commercial Portfolio, das zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 4,5 Mrd. Euro aufweist, wollen wir Werte realisieren und die frei gewordenen Mittel unter anderem zu Refinanzierungszwecken und zur Optimierung der Bilanz- und Finanzstruktur nutzen. Auf Basis des

aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung, weiterer bilanzwirksamer Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr und der Konsolidierung der VIB über ein volles Geschäftsjahr rechnen wir mit steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 185 bis 195 Mio. Euro.

### Entwicklung des Institutional Business

Die Immobilienmanagementträge im Institutional Business setzen sich aus (1) Gebühren für die laufende Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Developments), (2) Transaktionsgebühren für Ankäufe, Verkäufe und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus (3) Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele zusammen. Aufgrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds erwarten wir deutlich geringere transaktionsabhängige Managementgebühren im Vergleich zu den Vorjahren. Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 70 bis 80 Mio. Euro.

### Steigerung des Anteils wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen

Für das Geschäftsjahr 2023 wird unser Fokus auf einer weiteren Portfolio- und Cashflow-Optimierung liegen, sodass wir nun insgesamt FFO (nach Minderheiten, vor Steuern) in einer Spanne von 90 bis 97 Mio. Euro erwarten. Wesentlicher Grund für die niedriger als im Vorjahr erwarteten FFO sind die anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen im Immobilieninvestitionsmarkt. Angesichts des seit 2022 veränderten Zinsumfelds und der weiterhin unklaren Auswirkungen einer schwächeren Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland rechnen wir insbesondere im ersten Halbjahr 2023 mit Verzögerungen bei An- und Verkäufen, die sich auf die

für das Geschäftsjahr 2023 erwarteten FFO auswirken. Hierbei werden insbesondere niedrigere transaktionsbedingte Managementgebühren im Institutional Business erwartet.

Unser Ziel ist außerdem der Ausbau wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Summe aus Nettomieteinnahmen und laufenden Managementgebühren bei rund 78% der Summe aus Nettomieteinnahmen und allen Gebühren. Für 2023 streben wir einen vergleichbaren oder höheren Prozentsatz an.

## Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu 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 erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein leichtes Wirtschaftswachstum von 0,3% und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.
- Es kommt nicht zu einer Verschärfung der Energiekrise, sondern zu einer Entspannung.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2023 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr Wirkung und erfordern keine weiteren unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- 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
- Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- Übernahmerechtliche Angaben und Erläuterungen

## Jahresabschluss der DIC Asset AG

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv. Unser Geschäftsmodell, die vollumfängliche Wertschöpfungskette von Immobilien für den Eigenbestand und die von der DIC bewirtschafteten Portfolios von institutionellen Investoren zu bedienen und dynamisch Werte zu schaffen, hat sich auch in diesem nach wie vor durch die Covid-19-Pandemie beeinflussten Geschäftsjahr und angesichts weiterer negativer geopolitischer Einflussfaktoren als sehr robust bewiesen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2022 war im Wesentlichen geprägt durch den Ankauf von 68 % an der VIB Vermögen AG über eine Tochtergesellschaft der DIC, die An- und Verkäufe im Segment Commercial Portfolio sowie das weitere Wachstum im Segment Institutional Business. Die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios, erstmals auch aus der VIB, resultierten insbesondere aus Transaktionsergebnissen, während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business überwiegend aus transaktionsunabhängigen Immobilienmanagementträgen zusammensetzen. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 115,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 60,7 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 25,3 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 39,0 Mio. Euro). Wie im Vorjahr sind hier im Wesentlichen Erlöse aus der Strukturierung von Transaktionen für das Segment Institutional Business enthalten, 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 abgelaufenen Geschäftsjahrs ist mit 16,1 Mio. Euro

auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 16,5 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 32,1 Mio. Euro liegen 4,8 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 27,3 Mio. Euro), was im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit der VIB-Transaktion begründet ist. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungsergebnis ist mit – 17,0 Mio. Euro um 15,8 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (Vorjahr: – 1,2 Mio. Euro), was im Wesentlichen an den im Vorjahr höheren Umsatzerlösen und geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt. Die Zinsaufwendungen, resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen sowie der Brückenfinanzierung für den Erwerb der Anteile an der VIB, betragen 38,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,7 Mio. Euro). Der im September 2021 emittierte Green Bond über insgesamt 400 Mio. Euro, das in 2021 ausgegebene Schuldscheindarlehen mit ESG-Link im Volumen von 280 Mio. Euro, die in diesem Geschäftsjahr ausgegebenen Schuldscheindarlehen mit ESG-Link über 100 Mio. Euro sowie die zum Bilanzstichtag noch mit einem Volumen von 400 Mio. Euro bestehende Brückenfinanzierung der VIB-Transaktion sind für den Anstieg der Zinsaufwendungen um insgesamt 16,5 Mio. Euro verantwortlich.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 8,9 Mio. Euro und ist somit um 12,1 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 21,0 Mio. Euro). Im Zuge von konzerninternen Umstrukturierungen der Darlehensbeziehungen sind Darlehen der DIC Asset AG an Tochtergesellschaften in eine separate Tochtergesellschaft eingebracht worden, was die Verringerung des positiven Zinssaldos erklärt.

Insgesamt erzielte die DIC Asset AG erneut einen gestiegenen Jahresüberschuss in Höhe von 62,6 Mio. Euro (Vorjahr: 61,0 Mio. Euro). Damit haben wir erneut ein Geschäftsjahr trotz anhaltender Herausforderungen erfolgreich abgeschlossen.

Die Finanzanlagen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 2.006,7 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 576,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1.430,4 Mio. Euro). Hierfür war insbesondere die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund der Umstrukturierung der konzerninternen Darlehensbeziehungen verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich verringerten sich um 357,6 Mio. Euro (– 50,0%) auf 359,4 Mio. Euro. Gleichzeitig verringerten sich die entsprechenden Verbindlichkeiten um 288,4 Mio. Euro auf 34,9 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen, bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich, zum 31. Dezember 2022 von 1.824,1 Mio. Euro um 506,3 Mio. Euro auf 2.330,4 Mio. Euro gestiegen (+ 27,7%), was im Wesentlichen durch den mittelbaren Erwerb von 68% der Anteile an der VIB begründet ist.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des sehr guten Jahresüberschusses sowie der erneut erfolgreich durchgeführten Sachkapitalerhöhung für die Aktiendividende um 19,1 Mio. Euro von 1.059,4 Mio. Euro auf 1.078,5 Mio. Euro (+ 1,8%). Gegenläufig wirkte die gezahlte Bardividende in Höhe von 43,5 Mio. Euro. Das Fremdkapital hat sich von insgesamt 1.534,2 Mio. Euro auf 1.494,3 Mio. Euro um

39,9 Mio. reduziert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 41,9% robust auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 40,9%).

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 2022 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von 61,0 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 62,6 Mio. Euro geringfügig übertroffen.

Für 2023 erwarten wir unter weiter anhaltenden schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei einer vor allem im ersten Halbjahr 2023 zurückhaltenden Transaktionstätigkeit und einem reduzierten Ergebnisbeitrag aufgrund geringerer Transaktionstätigkeit im Institutional Business ein Jahresergebnis unter dem Niveau des Vorjahres. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns ab Seite 86.

## 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, der auf der Unternehmenswebsite im Bereich Corporate Governance zu finden ist.

## 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 83.152.366,00 Euro besteht aus 83.152.366 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen 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, die 10% der Stimmrechte überschreiten, wird auf die Angaben im Anhang zum Jahres- und Konzernabschluss verwiesen.

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig. Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

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

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

### **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 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 Wandlungsrech-

ten 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 Wandlungs- und/oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen 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 2022 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 2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.372.232,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). 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 auszuschießen,

- 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 veräu-

bert 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 2022 keinen Gebrauch gemacht.

### **Bedingtes Kapital**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 600.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 16.372.232,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Options- und/oder Wandlungspflichten 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- bzw. Wandlungsrechten oder Options- 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 Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. Optionspflicht 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 24. März 2022 bis zum 23. März 2027 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 um bis zu 16.372.232,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 16.372.232 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022).

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

Die DIC 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 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 („DCGK“).

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG („DIC“) 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 auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem, Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch nachfolgend den obigen Abschnitt „Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der DIC“) 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 Kont-

roll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung. Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die DIC neben ökonomischen Themen auch ESG-Aspekten eine wesentliche Bedeutung bei. Nachhaltigkeit erfasst die gesamte Organisation und beinhaltet ein weites Spektrum an Themen. Weitere Informationen, insbesondere zu den bei der DIC Asset AG definierten quantifizierbaren ESG-Zielen, finden sich unter [www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/](http://www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/) und in dem dort veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht.

Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit sind Kernwerte der Unternehmenskultur. Sie basieren nicht nur auf der strikten Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Regeln, sondern auch auf einem Grundverständnis für ethisches Handeln. Dazu gehören Offenheit, Fairness und Toleranz, Schonung von Ressourcen, die Gleichberechtigung der Geschlechter und die Förderung von Vielfalt ebenso wie klare Leitlinien und Hilfestellungen für den Umgang mit Risiken und möglichen Konflikten.

Für den DIC-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 Mitar-

beiterinnen und 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 zusammengefassten Lagebericht der DIC sind die Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben.

Zudem verfügt der DIC-Konzern mit einem Code of Conduct über einen Leitfaden, nach dessen Maßgabe die Mitarbeiterinnen und 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-Konzerns im täglichen Handeln stets reflektiert werden. Die gleichen hohen rechtlichen und ethischen Standards, die der DIC-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-Konzern und seinen Geschäftspartnern bildet und die rechtlichen und ethischen Anforderungen der Zusammenarbeit beschreibt.

Als weitere Grundlage für verantwortungsbewusstes und rechtmäßiges Handeln wurden für den DIC-Konzern zudem eine Lobbyismus-Richtlinie und eine Antikorruptionsrichtlinie eingeführt. Die Verantwortung des DIC-Konzerns für seine Mitarbeiterinnen und Mit-

arbeiter ist in einer Arbeitsschutzrichtlinie festgeschrieben, die der Umsetzung eines effizienten Arbeitsschutzes und einer wirksamen Unfallvermeidung dient. Der DIC-Konzern hat sich darüber hinaus in einer Grundsatzklärung zur Achtung von Menschenrechten im Unternehmen und in jedem Schritt der Wertschöpfungskette bekannt.

Die hier genannten Dokumente stehen auf der Website der DIC unter [www.dic-asset.de/unternehmen#Werte](http://www.dic-asset.de/unternehmen#Werte) zum Download bereit.

Sofern weitere Unternehmensführungsinstrumente erforderlich werden sollten, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend handeln und diese implementieren.

### Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2022 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 14. Dezember 2022, 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 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 28. April 2022 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und ihnen in der Fassung vom 28. April 2022 entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten künftig die folgenden Ausnahmen:

- Der Kodex empfiehlt seit Geltung seiner Neufassung in Ziffer C.1 Satz 3, dass das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen soll. Der Aufsichtsrat hat die Neufassung des Kodex zum Anlass genommen, die Ziele für seine Zusammensetzung sowie das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu überprüfen und hat das Kompetenzprofil am 14. Dezember 2022 um die entsprechende Expertise erweitert. Seit diesem Zeitpunkt wird der Empfehlung entsprochen.
- Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem

berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied (i) aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat und/oder (ii) dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

- Abweichend von Ziffer D.5 des Kodexes (alt) bzw. D.4 des Kodexes (neu) 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. Hinsichtlich 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, sodass 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 (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.

sichtigung 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 Kodex 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 hinrei-

chend 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 Kodex 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 14. Dezember 2022

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

## Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

### Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC 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. Dabei berücksichtigt der Vorstand neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele. 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. Im Berichtsjahr verfügte der Vorstand über keinen Ausschuss. 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 und berät den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Die Überwachung und Beratung des Vorstands umfasst insbesondere auch Nachhaltigkeitsfragen. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat steht auf unserer Website im Abschnitt Unternehmen/Corporate Governance zur Verfügung. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Sitzungen sowie mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert

die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Er führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratspezifische Themen.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

### Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC bestand am 31. Dezember 2022 und besteht auch aktuell aus vier Mitgliedern. Die personelle Zusammensetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 sowie weitere Angaben zu den Vorstandsmitgliedern sind im Anhang bzw. Konzernanhang unter sonstigen Angaben aufgeführt. Aktuell gehören dem Vorstand Sonja Wärrtges als Vorsitzende (Chief Executive Officer, CEO), auch zuständig für Asset-, Property- und Portfoliomanagement, Finanzen, Controlling, Marketing, IR, Nachhaltigkeit und Administration, Johannes von Mutius, zuständig für das Transaktionsgeschäft (Chief Investment Officer, CIO), und seit dem 1. Januar 2023 auch Torsten Doyen, Vorstand Institutional Business, CIBO, und Christian Fritzsche, Vorstand Operations, COO, an.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden aufgrund abweichender Bestellungs-terminen zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die kon-

krete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 sowie weitere Angaben zu den Aufsichtsratsmitgliedern sind im Anhang bzw. Konzernanhang unter sonstigen Angaben aufgeführt.

### Nachfolgeplanung für den Vorstand, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes, des Deutschen Corporate Governance Kodexes und der Geschäftsordnung auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand sowie das Diversitätskonzept für den Vorstand und ein Anforderungsprofil berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen und der genannten Vorgaben wird ein Idealprofil erarbeitet, auf dessen Basis der Aufsichtsrat eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten vornimmt, mit denen strukturierte Gespräche geführt werden. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung der Anforderungsprofile und/oder der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt. Bei der Entscheidung über die Besetzung von Vorstandspositionen stellen die fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, die Führungsqualitäten, die bisherigen Leistungen und erworbenen Fähigkeiten sowie Kenntnisse über das Unternehmen DIC 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.

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

### Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat sich erneut am 14. Dezember 2022 mit den Zielen für seine Zusammensetzung und deren Umsetzung befasst. Die Ziele, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes (insbesondere auch zur Nachhaltigkeitsexpertise) berücksichtigen, 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) Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen, (vi) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieser Ziele ergänzen. Der Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung soll in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme bestehen und der Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Abschlussprüfung.

- 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 Folgendes: 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 auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Diversität geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter

im Gremium der Aufsichtsratsarbeit zugutekommen. Für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

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

### Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat der DIC

Auf der Grundlage der Ziele für seine Zusammensetzung und des Kompetenzprofils hat der Aufsichtsrat der DIC folgende Übersicht über die Qualifikationen seiner Mitglieder („Qualifikationsmatrix“) erstellt:

		<b>Prof. Dr. Gerhard Schmidt</b> Vorsitzender	<b>Michael Zahn</b> Stellv. Vorsitzender	<b>Dr. Angela Geerling</b>	<b>Prof. Dr. Ulrich Reuter</b>	<b>Eberhard Vetter</b>	<b>René Zahnd</b>
<b>Zugehörigkeitsdauer</b>	Mitglied seit	2002	2020	2022	2015	2018	2020
<b>Persönliche Voraussetzungen</b>	Unabhängigkeit						
	von Gesellschaft und Vorstand *		x	x	x	x	x
	vom kontrollierenden Aktionär **		x	x	x	x	x
	Kein Overboarding ***	x	x	x	x	x	x
<b>Diversität</b>	Geschlecht	männlich	männlich	weiblich	männlich	männlich	männlich
	Geburtsjahr	1957	1963	1970	1962	1962	1966
	Nationalität	deutsch	deutsch	deutsch	deutsch	deutsch	schweizerisch
	Ausbildungshintergrund	Rechtsanwalt, Steuerberater	Volkswirt	Juristin	Jurist und Betriebswirt	Theologe/Germanist/ Controller	Rechtsanwalt
	Ausgeübter Beruf	Rechtsanwalt/Partner Weil, Gotshal & Manges LLP	Ehemaliger CEO Deutsche Wohnen SE	Portfolio Manager Schroders Real Estate Asset Manage- ment GmbH	Präsident Sparkassenverband Bayern	Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung	CEO Swiss Prime Site AG
<b>Kenntnisse</b>	Geschäftsfelder						
	Gewerbeimmobilien	x	x	x		x	x
	Funds/Asset- und Propertymanagement	x		x			x
	Kapitalmarkt und Finanzierung	x	x			x	
	Sachverstand Rechnungslegung	x			x	x	x
	Sachverstand Abschlussprüfung				x		
	Nachhaltigkeit			x			x
	Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens		x				x

\* Im Sinne von C.7 DCGK

\*\* Im Sinne von C.9 DCGK

\*\*\* Im Sinne von C.4 und C.5 DCGK

Die Zielvorgaben für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und das Kompetenzprofil sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats in der aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats vollumfänglich erfüllt.

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

Die DIC 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 hatte 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. Zum Zeitpunkt des Fristablaufs wurde die Zielgröße für den Vorstand mit einer Quote von 1/4 (25%) erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde zum Zeitpunkt des Fristablaufs mit einer Quote von 16,66% (1/6) ebenfalls erreicht.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, mit Wirkung vom 1. Juli 2022 die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand weiterhin auf 25% und die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat weiterhin auf 1/6 festzulegen. Zur Erreichung der Zielgrößen wurde jeweils eine Frist bis zum 30. Juni 2027 bestimmt. Zum Berichtszeitpunkt werden mit einem Frauenanteil von 1/6 im Aufsichtsrat und von 25% im Vorstand beide Zielgrößen erreicht.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hatte 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 wurde zum Zeitpunkt des Fristablaufs mit einem Anteil von 15,38% (2/13) erreicht.

Der Vorstand hat beschlossen, mit Wirkung vom 1. Juli 2022 die Zielgröße für den Anteil von Frauen in der Führungsebene unterhalb des Vorstands (gemäß neuer Definition erweiterter Führungskreis inkl. Regionalleitern) auf 28,125% (9/32) festzulegen. Zur Erreichung dieser Zielgröße wurde eine Frist bis zum 30. Juni 2027 bestimmt. Zum Berichtszeitpunkt wird diese Zielgröße mit 28,125% (9/32) erreicht.

### **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 2022 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 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 Revisionsystems, 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. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses tauscht sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung aus und berichtet dem Ausschuss hierüber. Der Prüfungsausschuss berät regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

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

Prof. Dr. Ulrich Reuter verfügt insbesondere aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Vorsitzender und Mitglied des Prüfungsausschusses der DIC sowie seiner langjährigen Mitgliedschaft in den Aufsichtsgremien und Prüfungsausschüssen verschiedener Kreditinstitute über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch auf dem der Abschlussprüfung. Der Sachverstand bezieht sich jeweils auch auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt verfügt aufgrund seiner Qualifikation als Steuerberater sowie seiner langjährigen Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied des Prüfungsausschusses der DIC, aber auch zahlreicher weiterer börsennotierter und nicht börsennotierter Unternehmen wie ehemals der Grohe AG oder aktuell der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Darüber hinaus verfügt auch René Zahnd als langjähriger Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG (kотиert) und langjähriges Mitglied des Prüfungsausschusses der DIC über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der für die DIC bedeutenden Nachhaltigkeitsziele und deren Umsetzung.

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 und seines Ausschusses sowie zu der Struktur und den Abläufen der Zusammenarbeit im Gremium und zur Informationsversorgung, insbesondere durch den Vorstand. Die Ergebnisse werden sodann gemeinsam im Aufsichtsrat erörtert.

#### **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. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

#### **Vergütungsbericht und Vergütungssystem**

Den Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022, 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 Website der DIC im Bereich 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 oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC 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 2022 nicht erreichte.

#### **Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 hielt die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtges insgesamt 22.255 Aktien (Vorjahr: 12.475 Aktien), der ehemalige Kapitalmarktvorstand Patrick Weiden insgesamt 6.441 Aktien (Vorjahr: 6.200 Aktien) und der Investment-Vorstand Johannes von Mutius 7.888 Aktien (Vorjahr: 0 Aktien). Der ehemalige Vorstand Christian Bock hielt an beiden Stichtagen keine Aktien der DIC.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
19.12.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	15.130,29 Euro
19.12.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	15.151,64 Euro
30.11.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	30.200,00 Euro
30.11.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	10.098,67 Euro
15.11.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	20.073,39 Euro
11.08.2022	DIC Asset AG (Schuldtitel) XS2388910270	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	79.179,00 Euro
07.06.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	35.112,00 Euro
07.06.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	2.488,00 Euro
13.05.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	René Zahnd Aufsichtsrat	Kauf	47.964,00 Euro
27.04.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Erwerb von 570 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	7.910,46 Euro

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
26.04.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von 214.936 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	2.982.881,808 Euro
31.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Gewährung von 19.825 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	0 Euro
30.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Gewährung von 6.623.889 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	0 Euro
30.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Gewährung von 14.685 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	0 Euro
08.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	28.000,00 Euro
08.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	132.000,00 Euro
08.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	1.407.082,95 Euro
07.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	200.687,64 Euro
28.02.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	141.976,68 Euro

## Sonstige Angaben

### Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC 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 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 2022 wurde aufgrund der besonderen Umstände der Covid-19-Pandemie zum dritten Mal als virtuelle Hauptversammlung nach Maßgabe des zu Ende August 2022 ausgelaufenen sogenannten Covid-19-Gesetzes durchgeführt.

### Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal über den Geschäftsver-

lauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC 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 erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie 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: BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg) sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Die prüfungsrelevanten Teile des zusammengefassten Lageberichts werden auch vom Abschlussprüfer beurteilt. 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. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2022 erstmals Abschlussprüfer des Jah-

res- und Konzernabschlusses der DIC. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist Herr Christoph Hyckel. Neben Herrn Hyckel ist Herr Tobias Haerle für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem, das ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System umfasst, deckt auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele ab, was Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten einschließt. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst (DIC-Steuerungsrahmen). Wesentliche Merkmale des gesamten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der DIC haben im Geschäftsjahr 2022 das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Im Kontext des DIC-Steuerungsrahmens und der gesetzlichen Rahmenbedingungen finden zugleich unabhängige Überwachungen und Prüfungen statt. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.

# Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

<b>Aktivseite</b>		
in Euro	31.12.2022	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.060.723,73	200.824,48
	1.060.723,73	200.824,48
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	542.957,22	481.929,30
	542.957,22	481.929,30
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.995.093.768,71	1.374.106.274,39
2. Beteiligungen	1.303.802,62	1.526.547,45
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	17.080.327,01
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.334.949,11	9.160.073,32
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	28.566.843,19
	2.006.732.520,44	1.430.440.065,36
	2.008.336.201,39	1.431.122.819,14
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	505.242,96	217.958,09
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	358.991.610,85	716.632.935,98
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	403.812,50	361.601,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	21.633.042,81	27.026.361,46
	381.533.709,12	744.238.856,53
II. Wertpapiere	87.051.391,42	37.374.504,19
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	92.802.121,84	378.341.372,61
	561.387.222,38	1.159.954.733,33
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.103.977,06	2.539.196,12
	2.572.827.400,83	2.593.616.748,59

<b>Passivseite</b>		
in Euro	31.12.2022	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	83.152.366,00	81.861.163,00
– Bedingtes Kapital:		
16.372.232,00 Euro (Vorjahr: 15.814.309,00 Euro)		
II. Kapitalrücklage	930.784.254,97	914.156.142,74
III. Gewinnrücklagen	186.190,82	186.190,82
IV. Bilanzgewinn	64.424.836,19	63.219.015,78
	1.078.547.647,98	1.059.422.512,34
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	104.376,30	104.376,30
2. Sonstige Rückstellungen	10.371.887,05	12.042.625,72
	10.476.263,35	12.147.002,02
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	553.774.657,51	736.510.000,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	887.151.710,15	461.143.933,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.647,38	85.265,74
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.885.482,19	323.266.763,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	53.063,19	27.586,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.752.541,15	828.830,56
– davon aus Steuern:		
317.760,38 Euro (Vorjahr: 299.073,36 Euro)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
26.336,98 Euro (Vorjahr: 24.005,02 Euro)		
	1.480.750.101,57	1.521.862.380,32
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.053.387,93	184.853,91
	2.572.827.400,83	2.593.616.748,59

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

in Euro	2022	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	25.318.776,98	38.980.950,99
2. Sonstige betriebliche Erträge	6.531.917,64	3.847.996,65
<b>3. Rohergebnis</b>	<b>31.850.694,62</b>	<b>42.828.947,64</b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 14.604.912,83	- 15.079.127,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 57.358,28 Euro (Vorjahr: 79.002,05 Euro)	- 1.476.372,11	- 1.408.182,08
	<b>- 16.081.284,94</b>	<b>- 16.487.309,94</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 368.338,25	- 256.065,49
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 32.379.540,14	- 27.268.262,26
<b>7. Betriebsergebnis</b>	<b>- 16.978.468,71</b>	<b>- 1.182.690,05</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	115.512.545,30	61.003.309,27
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	645.876,48	3.225.236,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon an verbundene Unternehmen: 9.859.285,93 Euro (Vorjahr: 21.944.755,64 Euro)	10.167.191,86	22.411.054,69
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens – davon an verbundene Unternehmen: 85.588,00 Euro (Vorjahr: 50.131,00 Euro)	- 1.876.042,18	- 50.131,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 13.972,15	- 300.927,77
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: 1.641.825,48 Euro (Vorjahr: 4.199.965,55 Euro)	- 40.274.273,77	- 24.183.806,18
<b>14. Finanzergebnis</b>	<b>84.161.325,54</b>	<b>62.104.735,95</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 4.581.173,92	115.854,60
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>62.601.682,91</b>	<b>61.037.900,50</b>
17. Sonstige Steuern	0,00	527,93
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>62.601.682,91</b>	<b>61.038.428,43</b>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	63.219.015,78	58.591.506,95
20. Gewinnausschüttung	- 61.395.862,50	- 56.410.919,60
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>64.424.836,19</b>	<b>63.219.015,78</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### 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 2022 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. 2a 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 beizulegenden 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 strengen Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden 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 Aktivierungswahlrechts nicht angesetzt werden.

Die Realisierung der Beteiligungserträge 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.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Deutschland Value I, einem Spezial-AIF Sondervermögen i.S.d. KAG, enthalten. Der Fond investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 0,93% beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt 1.589 TEUR und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf 259 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von 28 TEUR erhalten.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Public Infrastructure I, einem Spezial-AIF Sondervermögen i.S.d. KAG, enthalten. Der Fond investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 1,83% beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt 4.905 TEUR und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf 670 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von 188 TEUR erhalten.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Public Infrastructure II, einem Spezial-AIF Sondervermögen i.S.d. KAG, enthalten. Der Fond investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 1,5% beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt 4.938 TEUR und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf 168 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von 82 TEUR erhalten.

#### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 60.271 TEUR (Vorjahr 37.179 TEUR) ausgewiesen.

Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 309 TEUR (Vorjahr 293 TEUR) ausgewiesen.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Rückforderungen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag des Geschäftsjahres in Höhe von 2.170 TEUR und Vorjahren in Höhe von 18.398 TEUR.

#### 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 19.088 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Ausschüttung 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 an dem die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 77% beteiligt ist. Der Fond investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Der Marktwert der Anteile beträgt 65.923 TEUR und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf - 2.041 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Ausschüttungen erhalten.

#### 5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält die Kosten für das Disagio der Anleihe Green Bond, die über die Laufzeit der Anleihe von 5 Jahre aufgelöst werden, in Höhe von 1.613 TEUR. Hiervon haben 1.173 TEUR eine Laufzeit von 1 bis zu 5 Jahren.

## 6. Grundkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 83.152.366,00 Euro (Vorjahr: 81.861.163,00 Euro) besteht aus 83.152.366 (Vorjahr: 81.861.163) auf den Namen lautenden nennbetragslosen 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.

## 7. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 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 Wandlungs- und/oder Optionspflichten 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 2022 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

## 8. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.372.232,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). 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 2022 keinen Gebrauch gemacht.

## 9. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 600.000.000,00 Euro

zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 16.372.232,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

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

anleihebedingungen 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 24. März 2022 bis zum 23. März 2027 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 um bis zu 16.372.232,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 16.372.232 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

## 10. Rücklagen und Bilanzgewinn

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Beträge im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 930.784 TEUR (Vorjahr: 914.156 TEUR). Im Geschäftsjahr 2022 wurden 16.628 TEUR aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende in die Kapitalrücklage eingestellt.

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

## 11. Rückstellungen

Der Posten sonstige Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Ausstehende Rechnungen	5.099	5.696
Tantieme	2.998	3.288
Urlaub	758	841
Aufsichtsratsvergütung (inkl. Prüfungsausschuss)	902	821
Virtuelle Stock Options	74	711
Steuerberatungskosten	382	507
Prüfung/Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss	159	112
Sonstige Rückstellungen	0	66
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>10.372</b>	<b>12.042</b>

## 12. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

in TEUR	Restlaufzeit			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	553.775 (VJ. 736.510)	153.775 (VJ. 186.510)	400.000 (VJ. 550.000)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	887.152 (VJ. 461.144)	414.652 (VJ. 86.144)	422.000 (VJ. 324.500)	50.500 (VJ. 50.500)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133 (VJ. 85)	133 (VJ. 85)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.885 (VJ. 323.267)	34.885 (VJ. 323.267)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Davon aus Lieferungen und Leistungen	2.453 (VJ. 708)	2.453 (VJ. 708)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	53 (VJ. 28)	53 (VJ. 28)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Davon aus Lieferungen und Leistungen	51 (VJ. 28)	51 (VJ. 28)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.752 (VJ. 829)	4.752 (VJ. 829)	0 (VJ. 0)	0 (VJ. 0)
	<b>1.480.750</b> <b>(VJ. 1.521.863)</b>	<b>608.250</b> <b>(VJ. 596.863)</b>	<b>822.000</b> <b>(VJ. 874.500)</b>	<b>50.500</b> <b>(VJ. 50.500)</b>

## 13. Latente Steuern

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2022 wie im Vorjahr keine latenten Steuern aus. Die passiven latenten Steuern i. H. v. 1.207 TEUR sowie aktive latente Steuern i. H. v. 43 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. 8.749 TEUR. 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 1.1.2022	Veränderung	Stand zum 31.12.2022
Aktive latente Steuern	2.589.738,79	6.202.004,09	8.791.742,88
Passive latente Steuern	212.154,84	994.455,71	1.206.610,55

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Dienstleistungen, wie z. B. Accounting und Administration, Strukturierungen und Finanzierungen, sowie einer Vermittlungs- und Strukturierungsprovision für die Auflage eines Investmentvehikels des Segments Institutional Business in Höhe von 19.950 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen an Konzerngesellschaften weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten sowie Finanzierungskosten und sonstige Verwaltungskosten 6.069 TEUR (Vorjahr: 2.426 TEUR). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten 8.198 TEUR (Vorjahr: 3.553 TEUR), Finanzierungskosten 4.621 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), Kosten für konzerninterne Personalgestellung 3.000 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), sowie sonstige Verwaltungskosten 15.489 TEUR (Vorjahr: 23.564 TEUR) enthalten. Im aktuellen Geschäftsjahr sind Kosten für die Anleiheemission in Höhe von 839 TEUR enthalten.

Die sonstigen Verwaltungskosten beinhalten u.a. Honorare für die Jahresabschlussprüfung inkl. Zwischenbericht sowie für die Steuerberatung von 724 TEUR (Vorjahr: 803 TEUR), Werbe- und Repräsentationskosten 1.329 TEUR (Vorjahr: 468 TEUR), Aufsichtsratsvergütungen 803 TEUR (Vorjahr: 821 TEUR) und Kosten für Personalsuche 572 TEUR (Vorjahr: 794 TEUR), Versicherungen 910 TEUR (Vorjahr: 710 TEUR), IT und Telekommunikation 2.342 TEUR (Vorjahr: 2.332 TEUR), periodenfremde Aufwendungen 1.927 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs 1.449 TEUR (Vorjahr: 2.092 TEUR). Für die Anmietung der Räumlichkeiten am MainTor Areal ergeben sich Büroraumkosten von 1.684 TEUR (Vorjahr: 1.589 TEUR).

## 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 1.357 TEUR zzgl. Umsatzsteuer aus Mietaufwendungen und 232 TEUR 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 104 TEUR für das Jahr 2023 und 27 TEUR für das Jahr 2024.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4.400 TEUR.

### 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 26. April 2022 wirksam.

- a. 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 12. Oktober 2022 7,37% (6.124.598 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 Management & Research Company LLC.
- b. Herr 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 15. März 2022 34,70% (28.408.909 Stimmrechte) be-

trug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,70% (28.408.909 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten lauten: Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.

- 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. Die Fidelity Investment Trust, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. April 2020 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Fidelity Investment Trust 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.

- i. 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.
- j. Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,31% (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 0,31% (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- k. Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,01% (6.867.520 Stimmrechte) beträgt.
- l. Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 19. Mai 2017 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (2.044.526 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der ASSET VALUE INVESTORS LIMITED 2,98% (2.044.526 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- m. Die BRITISH EMPIRE TRUST PLC, Exeter, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Mai 2017 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (2.042.218 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BRITISH EMPIRE TRUST PLC 2,98% (2.042.218 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.

- n. Die GMO Credit Opportunities Fund, L.P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.
- o. Die Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns als Manager/Investmentberater der GMO Credit Opportunities Fund, L.P. mit eigenen Entscheidungsbefugnissen hinsichtlich der Investition und Reinvestition des Fondsvermögens gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr Stimmrechten ist GMO Credit Opportunities Fund, L.P.

- p. Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.

Die APG Groep NV, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der APG Groep NV 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

- q. Die Stichting Pensioenfond 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 Pensioenfond ABP 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

- r. EII Capital Management, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG,

Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Management, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

EII Capital Holding, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Holding, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

- s. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juni 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,01% (entsprechend 8.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley 0,01% (entsprechend 8.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- t. Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. November 2013 die Schwellen von 10%, 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,02% (entsprechend 15.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Commerzbank Aktiengesellschaft 0,02% der Stimmrechte (entsprechend 15.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- u. Die BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41% (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- v. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

- w. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3% unterschritten hat und nun 1,71% beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

### 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	selbtschuldnerische 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	selbtschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	Union Investment Real Estate GmbH	5.000	2.000
DIC MainTor Porta GmbH	selbtschuldnerische Bürgschaft	DIC Asset AG (40%) DIC KGaA* (60%)	Union Investment Real Estate GmbH	2.750	1.100
DIC MainTor Porta GmbH	selbtschuldnerische 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
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 Düsseldorf Schwannstraße GmbH	Patronatserklärung	DIC Asset AG (100%)	BNP Paribas + Hansainvest	16.000	16.000

\* Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

#### 4. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden in der Gesellschaft durchschnittlich 81,86 FTE, davon 90 angestellte Vollzeitmitarbeiterinnen und Vollzeitmitarbeiter und 7 Teilzeitmitarbeiterinnen und Teilzeitmitarbeiter beschäftigt.

#### 5. Corporate Governance

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung“ zugänglich gemacht worden.

#### 6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 und zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im Februar 2023 folgende Personen an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Michael Zahn (stellvertretender Vorsitzender), ehem. Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE, Potsdam
- Frau Dr. Angela Geerling (seit 24. März 2022), Portfolio Manager der Schroders Real Estate Asset Management GmbH, München
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Präsident des Sparkassenverbands Bayern, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

Die Amtszeit des ehemaligen Mitglieds Klaus-Jürgen Sontowski endete mit Beendigung der Hauptversammlung am 24. März 2022.

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

##### Prof. Dr. Gerhard Schmidt

- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*
- TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*.\*\*
- VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\*
- DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor

##### Michael Zahn

- Cofinimmo S.A., Brüssel, Belgien: Independent Director im Board of Directors\*\*
- WBV Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH, Karlsruhe: Vorsitzender des Beirats
- Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats
- GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg: Mitglied des Immobilienbeirats

##### Dr. Angela Geerling

- EKF Finanz Frankfurt GmbH, Hofheim Wallau: Mitglied des Aufsichtsrats

##### Prof. Dr. Ulrich Reuter

- 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
- Bayerische Landesbausparkasse Anstalt des öffentlichen Rechts, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Prüfungsausschusses
- Deka Bank Deutsche Girozentrale Anstalt des öffentlichen Rechts, Frankfurt: Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Prüfungsausschusses
- Finanzinformatik GmbH & Co. KG, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats

**Eberhard Vetter**

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- RSGB SE, Essen: Mitglied des Verwaltungsrats
- KINEO Finance AG, Basel, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrats
- Vertical Topco S.à.r.l, Luxemburg, Luxemburg: Mitglied des Aufsichtsrats
- HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats

**René Zahnd**

- Jelmoli AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*
- Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*
- Swiss Prime Site Management AG, Zug, 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

\*\* börsennotiert

\*\*\* Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 Vergütungen von insgesamt 803 TEUR an die Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

**7. Vorstand**

Dem Vorstand gehören zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im Februar 2023 folgende Personen an:

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

Frau Sonja Wärrntges ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats
- Fraport AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
- VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Mitglied des Aufsichtsrats
- Herr Torsten Doyen, Chief Institutional Business Officer (CIBO),  
Diplomimmobilienökonom und Sparkassenkaufmann, Frankfurt am Main
- Herr Christian Fritzsche, Chief Operating Officer (COO),  
Diplom-Kaufmann, Dreieich
- Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (CIO),  
Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus

Herr Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
- VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats  
(seit 6. Februar 2023)

Die ehemaligen Vorstandsmitglieder Christian Bock (CIBO) und Patrick Weiden (CCMO) schieden einvernehmlich zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Vorstand der DIC Asset AG aus.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden an den Vorstand Vergütungen von insgesamt 4.271 TEUR gewährt. Zudem halten aktuelle und ehemalige Vorstandsmitglieder Optionen auf 700.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft (Frau Wärrntges 380.000, Herr Christian Bock 60.000, Herr von Mutius 200.000, Herr Patrick Weiden 60.000) aufgrund ihrer Vorstandstätigkeit bei der DIC Asset AG.

## 8. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2022

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	8.621	502
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	53	- 11
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90	1.171	297
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	284	137
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	104	- 27
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	25	- 1
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	400	125
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main <sup>6, 26, 1</sup>	100	183	0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main <sup>6, 26, 1</sup>	100	940	0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>14, 1</sup>	100	3.200	0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main <sup>7</sup>	100	2.070	250
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>7</sup>	100	19.540	1.150
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	12.036	857
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main <sup>7, 1</sup>	100	2.425	0
DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	295.946	26.635
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11, 1</sup>	100	25	0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11, 1</sup>	100	10.614	0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>49</sup>	100	2.694	64
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	5.866	338
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11, 1</sup>	100	25	0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	4.560	258
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	1.416	25
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	262	154
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	3.107	280
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	30.074	1.452
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11</sup>	100	2.454	629
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11, 1</sup>	100	27.830	0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main <sup>11, 1</sup>	100	17.716	0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>8</sup>	100	196.550	6.988
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100	29.953	1.397
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	90	4
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100	2.243	788
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100	10.485	2.422
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	625.655	25.441
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	1.120	40
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>34</sup>	20	361	17

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	20	4.639	- 127
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main <sup>16</sup>	100	3.642	- 273
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>1.12</sup>	100	7.525	0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>12</sup>	100	23.005	- 895
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>12</sup>	100	2.762	462
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>9</sup>	100	87.363	3.390
DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	592.126	588
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main <sup>1.21</sup>	100	25	0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	21	53
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1.20</sup>	100	25	0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99	25	4.878
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main <sup>24.36</sup>	100	86.983	- 2
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main <sup>24.31</sup>	100	86.983	- 2
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main <sup>37</sup>	100	36.991	- 23.759
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20	5	- 13
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1.22</sup>	100	182	0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1.22</sup>	100	25	0
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main <sup>22</sup>	100	4.706	420
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>22</sup>	100	4.478	1.046

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	22.668	1.918
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>1.23</sup>	100	1.791	0
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>51</sup>	100	816	108
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.057	1.042
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.532	6
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	3.780	0
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.518	762
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	84	79
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.358	- 25
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	2.035	23
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.337	1.324
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	3.822	547
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	1.367	158
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	8.960	0
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	10.267	560
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	7.474	1.168
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	14.736	438
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	11.982	0
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main <sup>23</sup>	100	2.527	- 513

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main <sup>51</sup>	100	2.930	440
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5	70.617	3.992
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 21</sup>	100	965	0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	26	- 580
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main <sup>18, 42</sup>	40	25	0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18, 45</sup>	40	25	0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18</sup>	40	25	0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main <sup>1, 18, 46</sup>	40	25	0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main <sup>29, 33</sup>	40	43.846	810
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	100	2.216	- 29
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	40	8	- 2
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>15</sup>	40	24.159	- 883
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9	31	- 158
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	100	342	- 29
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	50.746	- 24
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	43.289	0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	62	- 283
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main <sup>25, 1</sup>	100	2.625	450
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	96.256	383

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	7.710	1.421
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	105	0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>32</sup>	100	35.497	769
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>50</sup>	100	210	185
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	20.536	511
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	236	8
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	9.910	945
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	26	0
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	40.649	3.812
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	15.926	23
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	16	- 26
DIC Objekt Leinfeldern-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	24.116	62
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	94,9	1.726	50
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	9.215	192
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	143.823	0
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	26.460	817
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main <sup>50</sup>	100	13.501	105
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	22	- 1
DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	40.343	450

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,2</sup>	100	125	0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	13.508	0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	100	5.227	-29
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main <sup>4</sup>	100	286	212
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	8	-29
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	21.636	-1.812
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	2.325	0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,21</sup>	100	225	0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	34	9
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,21</sup>	100	4.515	0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100	3.316	1
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,13</sup>	100	11.621	0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	3.502	396
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	12.420	206
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	2.565	253
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	24.735	0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	4.831	731
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main <sup>13</sup>	100	5.713	306
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>10</sup>	100	100.311	10.328

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main <sup>15,28</sup>	20	349.141	12.331
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,25,35</sup>	100	50.770	0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	31	-24
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100	39.756	14.048
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>21</sup>	100	2.325	80
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,21</sup>	100	55	4
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,21</sup>	100	45.674	658
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	2.121	747
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	3.025	0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	4.977	417
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	2.185	122
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	100	1.340	30
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	14.793	110
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	2.545	175
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	5.021	508
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	9.815	59
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main <sup>5</sup>	100	1.557	335
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,5</sup>	100	725	0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	16.998	1.588

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main <sup>26</sup>	100	658	- 10
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	14	- 41
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	15	- 10
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	10	- 4
GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,14</sup>	100	46.180	0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	26	- 269
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	13	9
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	54	- 9
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main <sup>38</sup>	100	29	- 155
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	8	- 15
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	17	669
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main <sup>38</sup>	100	25	0
GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	80	- 93
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	4	- 2
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	32	- 128
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main <sup>1,37</sup>	100	15.026	0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>40</sup>	100	1.408	- 76
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>40</sup>	100	7.918	- 89
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main <sup>39</sup>	100	21	- 12

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapital- anteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	101	- 7
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	655	16
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>47</sup>	100	7	- 8
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main <sup>25</sup>	100	22	- 2
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	1.266	- 16
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9	16.166	0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>17,27</sup>	99,5	1.918	- 254
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>43,44</sup>	100	3.988	- 11
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>14</sup>	100	19	- 6
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>40</sup>	100	6.075	303
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>30</sup>	100	112	37
Realogis Holding GmbH, München <sup>48,53</sup>	25	13.026	5.964
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main <sup>41</sup>	20	1	- 4
VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau <sup>19</sup>	68,1	456.027	53.891
Merkur GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	100	5.400	553
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	100	8.571	- 626
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	100	10.233	3.980
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	100	1.050	847
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	100	167	130

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2022 in TEUR
DIC Fund Management GmbH, Frankfurt/Main <sup>52</sup>	100	29.233	1.491
DIC Fund Balance II GmbH, Frankfurt/Main <sup>52</sup>	100	16.076	416
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	94,98	2.362	1.219
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	94,98	2.481	1.021
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt <sup>52</sup>	94,88	50.233	8.205
VST Immobilien GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	89,9	712	638
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt <sup>52</sup>	75	8.913	1.084
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	74	11.313	1.936
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	74	727	-273
VSI GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	74	4.166	891
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau <sup>52</sup>	60	1.222	332
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt <sup>52</sup>	34,18	10.697	359
KHI Immobilien GmbH, Neuburg/Donau <sup>54</sup>	41,67	36.336	-50

<sup>1</sup> Ergebnisabführungsvertrag

<sup>2</sup> mittelbar über die DIC RMN-Portfolio GmbH

<sup>3</sup> mittelbar über die DIC Ruhr Portfolio GmbH

<sup>4</sup> davon 94% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

<sup>5</sup> mittelbar über die DIC VP Portfolio GmbH

<sup>6</sup> davon 94% mittelbar über die DIC 25 Portfolio GmbH

<sup>7</sup> mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH

<sup>8</sup> davon 15% mittelbar über die DIC Asset AP GmbH

<sup>9</sup> davon 15% mittelbar über die DIC Asset DP GmbH

<sup>10</sup> davon 15% mittelbar über die DIC Asset OP GmbH

<sup>11</sup> mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH

<sup>12</sup> mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH

<sup>13</sup> mittelbar über die DIC OP Portfolio GmbH

<sup>14</sup> mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

<sup>15</sup> mittelbar über die DIC OF REIT 1 GmbH

<sup>16</sup> davon 10,1% mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG

<sup>17</sup> davon 6% mittelbar über die DIC Objektsteuerung GmbH

<sup>18</sup> mittelbar über die MainTor GmbH

<sup>19</sup> mittelbar über die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA

<sup>20</sup> mittelbar über die DIC Zeil Portfolio GmbH

<sup>21</sup> mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH

<sup>22</sup> mittelbar über die DIC Hamburg Portfolio GmbH

<sup>23</sup> mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG

<sup>24</sup> davon 0,1% mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH

<sup>25</sup> mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG

<sup>26</sup> davon 6% mittelbar über die Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH

<sup>27</sup> davon 88% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

<sup>28</sup> es besteht eine wechselseitige Beziehung zur DIC Asset AG

<sup>29</sup> 20% mittelbar über die DIC MainTor Real Estate 1 GmbH

<sup>30</sup> mittelbar über die DIC Office Balance III GmbH

<sup>31</sup> davon 99,9% mittelbar über die DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR

<sup>32</sup> mittelbar über die DIC Retail Balance I GmbH

<sup>33</sup> 20% mittelbar über die DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG

<sup>34</sup> mittelbar über die DIC Development GmbH

<sup>35</sup> mittelbar über die DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG

<sup>36</sup> davon 94,9% mittelbar über die GEG German Estate Group GmbH

<sup>37</sup> mittelbar über die GEG German Estate Group GmbH

<sup>38</sup> mittelbar über die GEG Real Estate Management GmbH

<sup>39</sup> mittelbar über die GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG

<sup>40</sup> mittelbar über die German Estate Group GmbH

<sup>41</sup> mittelbar über die DIC GMG GmbH

<sup>42</sup> zum 31.10.2022 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

<sup>43</sup> davon 99,9% mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

<sup>44</sup> davon 0,1% mittelbar über GEG Emittent GmbH & Co. KG

<sup>45</sup> zum 01.06.2022 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

<sup>46</sup> zum 31.05.2022 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

<sup>47</sup> mittelbar über die GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH

<sup>48</sup> davon 25% mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH

<sup>49</sup> davon 10,1% mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG

<sup>50</sup> davon 10,1% mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG

<sup>51</sup> davon 10,1% mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG

<sup>52</sup> mittelbar über die VIB Vermögen AG

<sup>53</sup> zum 31.12.2021

<sup>54</sup> davon 33,33% mittelbar über die VIB Vermögen AG und mittelbar 8,33% von der Merkur GmbH

## Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Konzernabschluss) als Aufwand erfasste Honorar von 670 TEUR teilt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen:	635 TEUR
Andere Bestätigungsleistungen:	0 TEUR
Sonstige Leistungen:	35 TEUR

## 9. 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. Bezüglich der Transaktionen mit nahestehenden Personen verweisen wir auf den Abhängigkeitsbericht der DIC Asset AG.

## 10. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2022 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.

## 11. Unterzeichnung des Jahresabschlusses und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht wurden vom Vorstand nach den gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 62.601.682,91 Euro aus. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 64.424.836,19 Euro eine Gewinnausschüttung in Höhe von 62.364.274,50 Euro vorzunehmen.

Damit ergibt sich eine Dividende von 0,75 Euro pro Stückaktie auf das für 2022 dividendenbezugsberechtigte Grundkapital. Der danach verbleibende Bilanzgewinn von 2.060.561,69 Euro 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 („Aktien-dividende“) geleistet werden.

## 12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

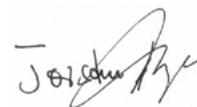
Im Januar 2023 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einem in 2022 verkauften Objekt für das Segment Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 51 Mio. Euro statt.

Frankfurt am Main, den 14. Februar 2023

Der Vorstand



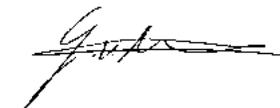
Sonja Wärntges



Torsten Doyen



Johannes von Mutius



Christian Fritzsche

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 1.1. – 31.12.2022

DIC Asset AG, Frankfurt am Main

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	551.706,47	1.021.101,25	0,00	1.572.807,72	350.881,99	161.202,00	0,00	512.083,99	1.060.723,73	200.824,48
<b>II. Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.575.647,53	268.164,17	0,00	1.843.811,70	1.093.718,23	207.136,25	0,00	1.300.854,48	542.957,22	481.929,30
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.387.106.739,42	621.102.882,31	32.955,99	2.008.176.665,74	13.000.465,03	85.588,00	3.156,00	13.082.897,03	1.995.093.768,71	1.374.106.274,39
2. Beteiligungen	1.554.592,45	2.000,00	221.170,83	1.335.421,62	28.045,00	3.574,00	0,00	31.619,00	1.303.802,62	1.526.547,45
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.080.327,01	128.102,45	17.208.429,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.080.327,01
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	9.160.073,32	1.298.938,52	124.062,73	10.334.949,11	0,00	0,00	0,00	0,00	10.334.949,11	9.160.073,32
5. Sonstige Ausleihungen	28.566.843,19	517.774,03	29.084.617,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.566.843,19
	<b>1.445.595.929,39</b>	<b>624.338.962,73</b>	<b>46.671.236,23</b>	<b>2.023.263.655,89</b>	<b>14.473.110,25</b>	<b>457.500,25</b>	<b>3.156,00</b>	<b>14.927.454,50</b>	<b>2.008.336.201,39</b>	<b>1.431.122.819,14</b>

# 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des 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 Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

- Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

### Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

#### Sachverhalt

Die DIC Asset AG hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften. Zum 31. Dezember 2022 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von 1.996,4 Mio. Euro sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 359,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Immobilienobjektgesellschaften bestehen, sowie auch für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen für die jeweiligen Immobilien ergeben.

Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe der Bilanzposten war die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der

Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der DIC Asset AG zu den Finanzanlagen und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Abschnitt „II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, der Aufstellung des Anteilsbesitzes und dem Anlagespiegel des Anhangs enthalten.

#### Prüferische Reaktion

Wir haben die Annahmen der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Fähigkeit der verbundenen Unternehmen zur Rückzahlung fälliger Verbindlichkeiten gewürdigt und uns anhand der Jahresabschlüsse und aktueller Planungsrechnungen mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der verbundenen Unternehmen befasst.

Darüber hinaus haben wir die von der DIC Asset AG ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Immobilienobjektgesellschaften u. a. anhand von Verkehrswertgutachten des durch die DIC Asset AG beauftragten externen Gutachters für die von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien nachvollzogen.

Wir haben uns von der beruflichen und fachlichen Qualifikation sowie der Unabhängigkeit des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Darüber hinaus haben wir ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung zugrunde lagen, und die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung
- die in Abschnitt „Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Angaben mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3A HGB

## Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei DIC\_Asset\_AG\_JA\_2022\_12\_31.xhtml 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 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteile 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 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 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, 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 Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

## Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. März 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der DIC Asset AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften 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 in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind 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 Christoph Hyckel.

**14. Februar 2023**

**BDO AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

gez. Härle  
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel  
Wirtschaftsprüfer