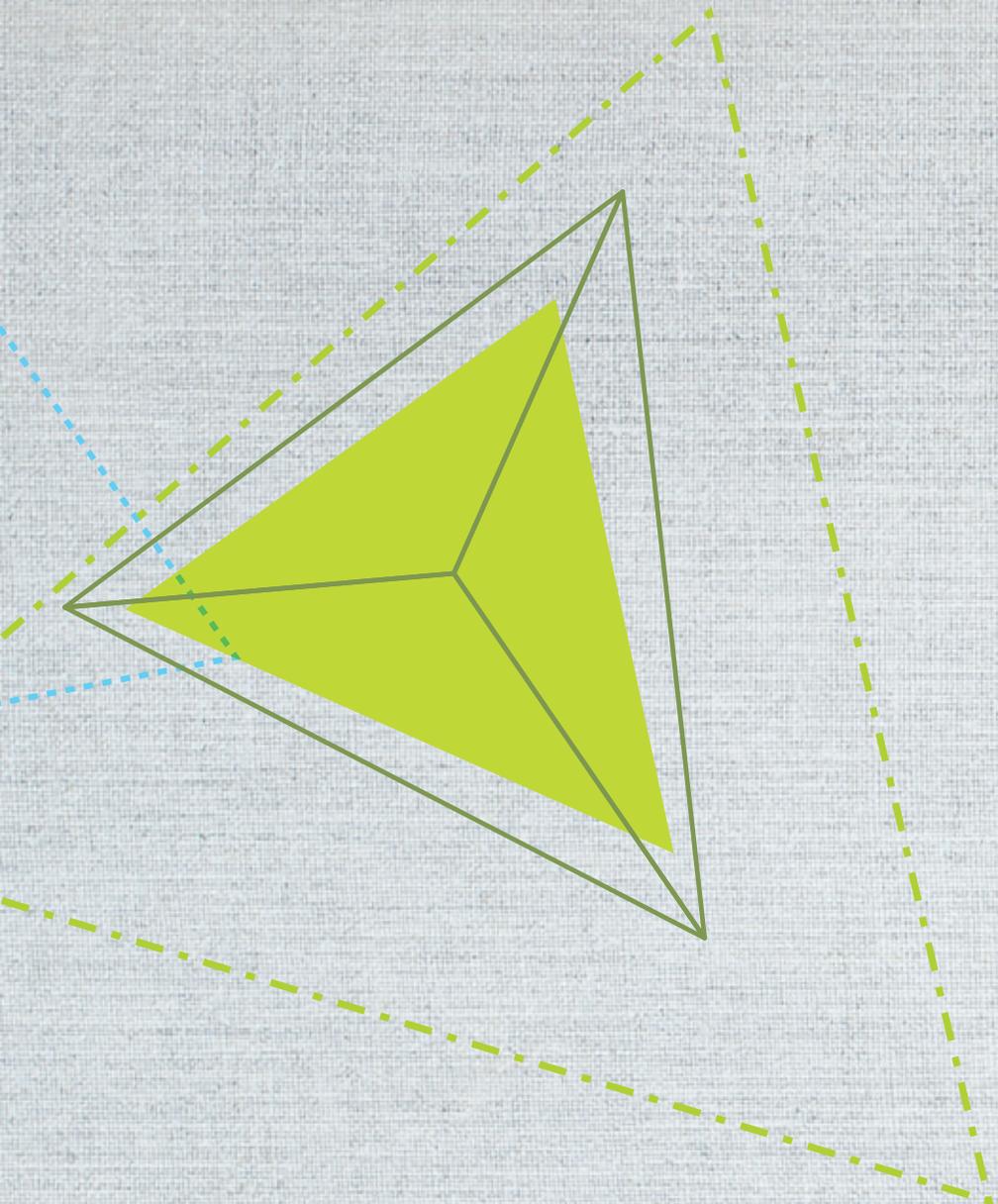


DIC ■



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2013

INHALT

—	VORWORT	2
—	NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN	3
—	KURZPROFIL	4
—	UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG	5
	Nachhaltigkeit bei der DIC Asset AG	5
	Die DIC Asset AG	8
	Corporate Governance	12
—	UNSERE STAKEHOLDER	16
	Investoren und Kapitalgeber	17
	Mieter	19
	Mitarbeiter	20
	Geschäftspartner	21
	Öffentlichkeit	22
	Meilensteinplanung	23
—	ÖKONOMIE	24
	Strategische Zielerreichung 2013	24
	Finanzmanagement	30
	Ausblick	30



—	ÖKOLOGIE	31
	Das Analyseportfolio	31
	Entwicklung der Verbrauchsdaten	33
	Öko-Bilanz der DIC Asset AG	37
—	SOZIALES	39
	Unsere Mitarbeiter	39
	Engagement und Mitgliedschaften	43
—	NACHHALTIGE ERFOLGE	44
	Die DIC zieht um!	44
	Nachhaltige Projektentwicklung MainTor –	
	The Riverside Financial District	46
	Nachhaltigkeit im Bestand	52
—	ANHANG	54
	GRI-Level	54
	GRI-/EPRA-Index	55
	Glossar	66
	Kontakt	68

VORWORT



Der Vorstand der DIC Asset AG (von links):
Rainer Pillmayer, Ulrich Höller, Sonja Wärtges

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

ein erfolgreiches Jahr liegt hinter uns. Wir haben die für 2013 gesetzten Ziele erreicht und die DIC Asset AG für die anstehenden Herausforderungen gestärkt.

Mit dem dritten Nachhaltigkeitsbericht möchten wir Sie in gewohnter Weise neben unserem alljährlich erscheinenden Geschäftsbericht auch über die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren des Unternehmens informieren. Wir berichten dabei umfassend über Nachhaltigkeitskennzahlen und beschreiben erfolgreich umgesetzte Maßnahmen sowie unsere zukünftigen Ziele.

Sehr erfreut waren wir über die EPRA-Auszeichnung des vorangegangenen Berichts im September 2013, welche die konsequente Umsetzung und das transparente Reporting nach den Best-Practice-Kriterien des Verbandes würdigte.

Seit der erstmaligen Veröffentlichung unseres Nachhaltigkeitsberichtes haben wir signifikante Fortschritte in der Umsetzung und Berichterstattung von nachhaltigen Maßnahmen erreicht.

- Wir haben unser Analyseportfolio in den letzten Jahren erheblich ausgebaut und decken heute bereits rund 50% der Mietflächen unseres betreuten Immobilienportfolios ab.
- Wir haben durch die Übernahme eines Joint Venture-Portfolios im Jahr 2013 die Portfolio- und Unternehmensstruktur der DIC Asset AG deutlich vereinfacht und unser Profil als direkter gewerblicher Immobilieninvestor signifikant gestärkt.
- Unser Geschäftsfeld Fonds ist weiter auf profitablen Wachstumskurs und sichert uns stetige zusätzliche Ergebnisbeiträge.
- Mit unserem größten Projekt „MainTor“ realisieren wir in Frankfurt ein nachhaltiges Stadtquartier, für das wir in 2013 weitere Vermarktungserfolge erzielt haben.
- Unseren Mitarbeitern am Hauptsitz in Frankfurt bieten wir seit April auf dem MainTor-Areal einen äußerst attraktiven, modernen und nachhaltigen Arbeitsplatz.

Um auch zukünftig langfristig tragfähige Erfolge zu erzielen, stellen wir sicher, dass der Nachhaltigkeitsansatz ein wichtiger Baustein unserer Unternehmensstrategie ist.

In unserem Geschäftsumfeld und den verschiedenen Tätigkeitsbereichen sehen wir nach wie vor Potenziale, die es in den kommenden Jahren weiter zu analysieren, zu heben und zu optimieren gilt.

Wir wünschen Ihnen mit dem aktuellen Bericht eine interessante Lektüre und freuen uns darauf, auch zukünftig fortlaufend über die Fortschritte in der nachhaltigen Ausrichtung der DIC Asset AG zu berichten.

Mit freundlichen Grüßen,

Ulrich Höller

Sonja Wärtges

Rainer Pillmayer

NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Ökonomische Kennzahlen

	2013	2012
Anzahl Immobilien	251	269
Mietfläche in m ² *	1.484.700	1.256.100
Leerstandsquote *	10,7%	10,9%
Miete pro m ² in Euro *	9,60	10,20
Bruttomietrendite *	6,6%	6,8%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro *	158,6	141,9
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro *	2.538,3	2.223,5
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	45,9	44,9
Konzernüberschuss in Mio. Euro	16,0	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	42,0	43,9
Netto-Eigenkapitalquote **	32,6%	31,6%
Net Asset Value in Mio. Euro	862,4	685,4

* Alle Werte anteilig; alle Werte ohne Projektentwicklungen,
bis auf Anzahl Immobilien

** Auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

Ökologische Kennzahlen *

	2012	2011	2010
pro m²			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	85,9	89,3	91,3
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	101,2	94,0	109,0
Indirekter CO ₂ -Ausstoß in kg CO ₂ e	49,7	49,6	58,4
Wasserverbrauch in m ³	0,26	0,27	0,27
pro Arbeitsplatz			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	1.718	1.786	1.827
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	2.024	1.880	2.180
Indirekter CO ₂ -Ausstoß in kg CO ₂ e	994	991	1.167
Wasserverbrauch in m ³	5,2	5,4	5,5

* bezogen auf das Analyseportfolio für den Berichtszeitraum 2010-2012

Soziale Kennzahlen

	2013	2012
Gesamt Mitarbeiter	136	140
Fluktuationsrate	10,6%	16,3%
Anteil Frauen	51%	48%
Anteil Männer	49%	52%
Abwesenheitsrate	4,6%	3,6%

KURZPROFIL

Die 2002 etablierte DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf ertragsstarke deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Das Unternehmen investiert schwerpunktmäßig in Büroimmobilien, mit einer ausgewogenen Verteilung auf große Bürostandorte und starke regionale Wirtschaftszentren. Die Investitionsstrategie der DIC Asset AG zielt dabei auf die Weiterentwicklung ihres qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios. Ihren Bestand bewirtschaftet die DIC Asset AG über ein eigenes Asset- und Propertymanagement.

Das betreute Immobilienvermögen summiert sich auf rund 3,4 Mrd. Euro mit rund 250 Objekten, der anteilige Immobilienbestand der DIC Asset AG beläuft sich auf 2,5 Mrd. Euro.

Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert:

- ◆ Das „Commercial Portfolio“ (2,2 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG.
- ◆ Das Segment „Co-Investments“ (0,3 Mrd. Euro) kombiniert Fondsbeteiligungen, Beteiligungen an Projektentwicklungen sowie Joint Venture-Investments.

Eigene Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen die Mieter und Objekte direkt. Diese Marktpräsenz

und -expertise schafft die Basis für den Erhalt und die Steigerung der Immobilienwerte.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert und im internationalen EPRA-Index für die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.

Highlights 2013

_____ Portfoliowachstum:

Mit der Übernahme eines Joint Venture-Portfolios mit einem Marktwert von 481 Mio. Euro haben wir unser Profil als gewerblicher Immobilieninvestor geschärft und dabei unsere Portfolio- und Unternehmensstrukturen gestärkt und deutlich vereinfacht.

Unser Fondsgeschäft haben wir weiter ausgebaut und uns damit langfristig attraktive zusätzliche Erträge gesichert (mehr auf Seite 26).

_____ Stärkung Eigenkapitalposition, Abschluss Finanzierungen:

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wir unsere Netto-Eigenkapitalquote auf 32,6% ausbauen und den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) auf 66,9% reduzieren. Mit einem beachtlichem Finanzierungsvolumen von rund 960 Mio. Euro über alle Segmente konnten wir eine deutlich verbesserte Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen realisieren (mehr auf Seite 30).

_____ MainTor – The Riverside Financial District:

Die DIC realisiert in Frankfurt eine der größten nachhaltigen Stadtquartiersentwicklungen Deutschlands in bester Innenstadtlage am Mainufer. 2013 haben wir weitere markante Fortschritte erzielt. Fünf von sechs Teilprojekten sind bereits verkauft und befinden sich im Bau. Die Vermarktung des letzten und markantesten Bauteils, des zentralen Büroturms „WINX – The Riverside Tower“ ist mit Beginn des Jahres 2014 gestartet.

Anfang April 2014 hat die DIC-Gruppe ihren Sitz in das „MainTor Primus“ im Riverside Financial District verlegt.



Ausgezeichnete Nachhaltigkeitsberichterstattung

Bereits mit dem zweiten Bericht wurde die Nachhaltigkeitsberichterstattung der DIC Asset mit dem Bronze-Award für die erfolgreiche Umsetzung und transparentes Reporting nach den Best Practice-Kriterien der EPRA ausgezeichnet. Die Verleihung des Awards erfolgte auf der jährlich stattfindenden europäischen Immobilienbranchenveranstaltung im September 2013.

UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

NACHHALTIGKEIT BEI DER DIC ASSET AG

Einführung

Seit 2009 berichtet die DIC Asset AG kontinuierlich über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Seit März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen Berichts, um der wachsenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen den entsprechenden Rahmen zu geben.

Die hauptverantwortliche Unternehmenseinheit ist der Bereich Investor Relations & Corporate Communications, der in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen die Reportingprozesse koordiniert, erforderliche Informationen auswertet und aufbereitet und direkt an den Vorstand berichtet.

Seit Beginn der Berichterstattung haben wir unser Analyseportfolio kontinuierlich ausgeweitet, per Ende 2012 deckt es rund 47 % der betreuten Mietfläche des DIC Asset-Portfolios ab. Diese umfangreiche Sammlung von Betriebs- und Verbrauchsdaten unserer Immobilien ermöglicht uns heute eine sehr detaillierte Analyse nach ökonomischen und ökologischen Kriterien und Leistungsindikatoren.

Unsere Berichterstattung orientiert sich grundsätzlich an dem einschlägigen Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit.

- ◆ Wir stellen das Geschäftsmodell der DIC Asset AG grundlegend vor und schildern unsere unternehmerischen Zielsetzungen zur Nachhaltigkeit und ihre Bedeutung für die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Darüber hinaus stellen wir die Organisationsstruktur der DIC Asset AG und ihre Prinzipien der Unternehmensführung dar.



- ◆ Wir beschreiben unsere relevanten Interessengruppen (Stakeholder), ihre unterschiedlichen Bedürfnisse und unsere langfristig orientierten Stakeholder-Ziele.
- ◆ In den drei Kapiteln Ökonomie, Ökologie und Soziales berichten wir detailliert über unsere Aktivitäten in Form von qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren.

Der aktuelle Bericht behandelt primär die Entwicklung der ökologischen Parameter des Analyseportfolios in den Jahren 2010–2012. Die ökonomischen und sozialen Berichtsinformationen beziehen sich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2013 und sind darüber hinaus mit Blick auf die Entwicklungen der DIC Asset AG in 2014 ergänzt.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Unser betreuter Immobilienbestand umfasst rund 1,9 Mio. m² Mietfläche und bietet unseren Mietern mit ihren Mitarbeitern und Kunden Raum für ihre Geschäftsaktivitäten. Durch die gemeinsame Nutzung der Immobilien werden Energieressourcen verbraucht, Kohlendioxid freigesetzt und Abfall produziert. Unsere Umwelt wird heute und auch zukünftig davon beeinflusst.

Wir haben als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandhaltern in Deutschland zählt, eine verantwortliche Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

Mit unserem langfristigen Anlagehorizont orientieren wir uns an einem langfristig tragfähigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zugunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten.

Unser strategischer Ansatz führt ökologische, soziale und ökonomische Aspekte zusammen und unterstützt uns bei unseren Entscheidungen und wirtschaftlichem Handeln. Dabei bedienen wir uns verschiedener Systeme und Indikatoren, angefangen bei Unternehmenszahlen, branchenweiten Benchmarks, Best-Practice-Beispielen bis hin zu Umweltaspekten, Maßstäben zur Gebäudeeffizienz, unseren Mitarbeitern, der Mieterzufriedenheit und weiteren ökonomischen und finanziellen Indikatoren.

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

- ◆ uns an Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards orientieren,
- ◆ Nachhaltigkeitsthemen in unsere Geschäftsprozesse integrieren,
- ◆ gute Beziehungen mit langfristiger Wirkung zu allen Interessengruppen pflegen,
- ◆ offen und transparent kommunizieren.

Wir streben an, den Nachhaltigkeitsansatz strategisch und organisatorisch dauerhaft in der Unternehmensstrategie zu verankern und schrittweise zu optimieren. Dazu gehört auch, Nachhaltigkeitsziele in unsere Geschäftsprozesse zu implementieren und dadurch für die Mitarbeiter in der täglichen Arbeit umsetzbar zu machen. Dies ist in Teilbereichen noch ein längerer dynamischer Prozess, den wir zukünftig regelmäßig in unseren Nachhaltigkeitsberichten dokumentieren werden.

Grundlagen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Wir berichten jährlich über die Ziele, Maßnahmen, Ergebnisse und Fortschritte unseres unternehmerischen Handelns gemäß des Drei-Säulen-Ansatzes zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Wir orientieren uns dabei am abgelaufenen Geschäftsjahr und berichten über den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013. Als Ergänzung und erweiterte Lektüre empfehlen wir unsere Geschäftsberichte 2012 und 2013, die unter www.dic-asset.de abrufbar sind.

Die Informationen und Daten des ökonomischen und sozialen Berichtsteils beziehen sich auf den DIC Asset-Konzern und seine Tochtergesellschaften. Bei Abweichungen weisen wir an entsprechender Stelle darauf hin. In unseren Ausführungen zur Ökologie decken wir das gesamte Immobilienprofil unseres gemanagten Portfolios ab. Somit betrachten wir Daten sowohl aus unserem Bestandsportfolio mit direkt gehaltenen Objekten, dem „Commercial Portfolio“, als auch von Objekten aus dem Bereich „Co-Investments“, an denen wir Minderheitsanteile halten.

Für die Ergebnisse im ökologischen Berichtsteil haben wir ein Analyseportfolio aus 100 Objekten untersucht und Daten für die Jahre 2010 bis 2012 berücksichtigt. Dabei haben wir grundsätzlich bei der Erhebung, Analyse und Auswertung eine vollständige Erfassung des umfassenden Datenmaterials angestrebt. Unter Abwägung von Kosten und Nutzen war das nicht in allen Fällen sinnvoll, so dass vereinzelt geeignete Annahmen und Vereinfachungen bei der Analyse der Daten vorgenommen wurden. Über die Berechnungsschritte und Umfang der ausgewerteten Daten informieren wir innerhalb der einzelnen Berichtsteile und im Anhang. Zusätzlich erheben wir die Verbrauchsdaten der DIC Asset AG an ihren sechs Standorten in Deutschland.

Orientierung an Reportingstandards

Das Thema Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung gewonnen. Hier wirken gesellschaftliche Einflüsse, gesetzliche Bestimmungen und auch eine Veränderung in den Ansprüchen verschiedener Interessengruppen zusammen. Die DIC Asset AG hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) und gemeinsam mit weiteren Branchenunternehmen die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft vorangetrieben. Dieser Kodex wurde im Herbst 2011 veröffentlicht. Für unsere Nachhaltigkeitsberichte berücksichtigen wir die Empfehlung des Kodex und streben dies auch zukünftig an.

Kernelement des ZIA-Branchenkodex ist die Selbstverpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts. Dieser bildet die Basis für eine nachprüfbar messung der Unternehmensaktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit. Der ZIA empfiehlt dabei die Übernahme des global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI). Auf branchenspezifische Einzelheiten wird über die Zuordnung zu Branchenclustern eingegangen. Die DIC Asset AG gehört als Unternehmen, das als Investor und Bestandshalter tätig ist und sich zudem an ausgewählten Projektentwicklungen beteiligt, zu den Clustern „Betreiben und Vermieten“, „Investieren“ sowie „Erstellen“.

Des Weiteren hat die EPRA (European Public Real Estate Association) die sogenannte „Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting“ im September 2011 veröffentlicht und die aus ihrer Sicht wichtigsten Schlüsselkennzahlen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Immobilienunternehmen zusammengefasst.

Wir orientieren uns mit dem vorliegenden Bericht am ZIA-Kodex, den Reportingstandards der GRI 3.1 Richtlinien und den Ergänzungen für die Bau- und Immobilienunternehmen (CRESS) sowie den Empfehlungen der EPRA.



Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Non-Profit-Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

www.epra.com

Global Reporting Initiative (GRI)

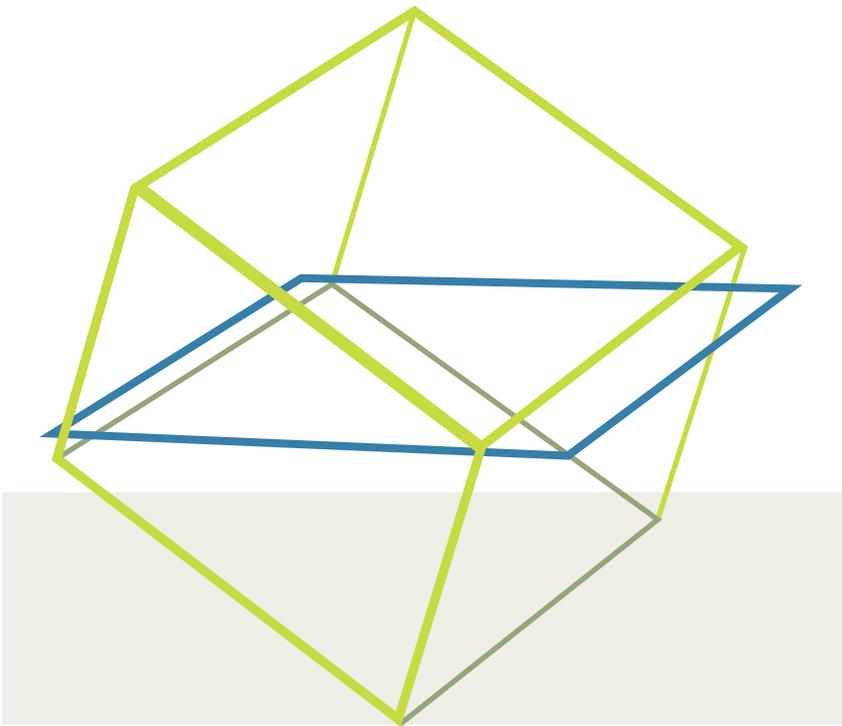
Die Global Reporting Initiative wurde 1997 gegründet, um die Grundlage für eine transparente, standardisierte und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung der globalen Wirtschaft zu schaffen. Ihre Richtlinien sollen die nachhaltige Entwicklung weltweit fördern und gleichzeitig Unternehmen/Organisationen bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten mit einem freiwilligen Rahmen für die Berichterstattung unterstützen.

www.globalreporting.org



Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. wurde 2006 gegründet, um der Immobilienwirtschaft eine einheitliche Interessenvertretung zu geben. Der Verband fördert und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, das wirtschaftliche, rechtliche, politische und steuerliche Umfeld der gesamten Immobilienwirtschaft zu erhalten und zu verbessern.

www.zia-deutschland.de



DIE DIC ASSET AG

Die DIC Asset AG ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf ertragsstarke deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Wir investieren schwerpunktmäßig in Büroimmobilien. Dabei zielt unsere Investitionsstrategie auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten und regional diversifizierten Portfolios.

Das betreute immobilienvermögen summiert sich aktuell auf rund 3,4 Mrd. Euro. Durch das eigene Management der Immobilien sichern und steigern wir Mieteinnahmen und Ertragskraft sowie den Wert unserer Immobilien und Co-Investments.

Aktiv auf dem deutschen Immobilienmarkt

Die Immobilienwirtschaft hat eine große Bedeutung für die deutsche Wirtschaft: sie ist zum einen der zweitgrößte Wirtschaftszweig Deutschlands, zum anderen machen Immobilien auch einen herausragenden Anteil des deutschen Anlagevermögens aus.

Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist stabil, langfristig liquide und übt damit eine große Anziehungskraft auf nationale und maßgeblich auch internationale Marktteilnehmer aus. Insbesondere Büroimmobilien sind darüber hinaus durch die hohe Flexibilität bei der Vermietung und die meist gute Zweitverwendungsfähigkeit attraktiv. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist der inländische Markt für Gewerbeimmobilien sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen.

Charakteristisch für die großen Wirtschaftszentren Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln und München sind ein hohes Büroflächenvolumen, sehr aktive Transaktionstätigkeiten und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch höherer Leerstand.

Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die als Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen fungieren. In diesen Regionen ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeiten weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil und der Leerstand ist meist niedriger.

Weil wir über unsere Niederlassungen bundesweit tätig und im Markt tief vernetzt sind, können wir die Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen und unseren Immobilienbestand angemessen und risikominimierend diversifizieren.

UNSER GESCHÄFTSSTRATEGIE

1. Klarer Fokus

In den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt investieren

Wir sind einer der größten Direktinvestoren im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Unser Investitionsfokus liegt ausschließlich auf Gewerbeimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt Büroobjekte.

2. Ertragsstarkes Portfolio

Ein regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Mietrenditen managen

Wir betreiben ein Qualitätsportfolio, das attraktive und langfristige Erträge erwirtschaftet und dank seiner breiten Diversifizierung Risiken abfedert.

3. Regionale Präsenz

Permanent im Markt sein, schnell und mit lokaler Expertise agieren

Wir sind bundesweit mit einem eigenen Niederlassungsnetz an den regionalen Portfolioschwerpunkten präsent. Dies erlaubt uns, attraktive Standorte, Marktchancen und Immobilien auch jenseits der international bekannten Investitionsschwerpunkte zu identifizieren.

4. Eigenes Immobilienmanagement

Professionelle Betreuung mit eigenen Expertenteams gewährleisten

Durch das interne Management des eigenen Bestands zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und Ertragskraft sowie die qualitative Verbesserung unseres Portfolios. Über sechs Niederlassungen und Büros an den Portfolioschwerpunkten verteilt betreuen rund 120 Mitarbeiter die Objekte und unsere Mieter in alltäglichen Immobilienfragen.

5. Ausgewogene Finanzstruktur

Langfristig abgesicherte Finanzierungen über Eigen- und Fremdmittel darstellen

Wir pflegen eine hohe Reputation bei unseren Kapitalpartnern und am Kapitalmarkt und sichern so den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Wir kombinieren flexibel verschiedene Finanzierungsformen und optimieren unsere Konditionen mit dem Ziel einer langfristig überschaubaren und tragfähigen Finanzarchitektur.

6. Internes und externes Portfoliowachstum

Wertsteigerungspotenziale sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt nutzen

Wir streben nach externen und internen Wachstumschancen, um die Profitabilität unseres Immobilienportfolios langfristig zu sichern und dabei die Attraktivität unseres Unternehmens am Kapitalmarkt zu steigern. Dabei achten wir stets auf eine stabile und angemessene Risikoverteilung.

7. Diversifizierte Ertragsquellen

Hochrentierliche Bestandsimmobilien und attraktive Co-Investments ausgewogen kombinieren

Unsere Ertragsquellen sind diversifiziert: Ergänzend zum Hauptteil unserer Erträge aus dem Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) erzielen wir regelmäßig Ergebnisse aus Beteiligungen und dem Immobilienmanagement für unsere Co-Investments.

Eine ausführliche Darstellung unserer Strategie finden Sie im Geschäftsbericht 2013 unter www.dic-asset.de.

Diversifizierung, regionale Segmentierung und Unternehmensstandorte

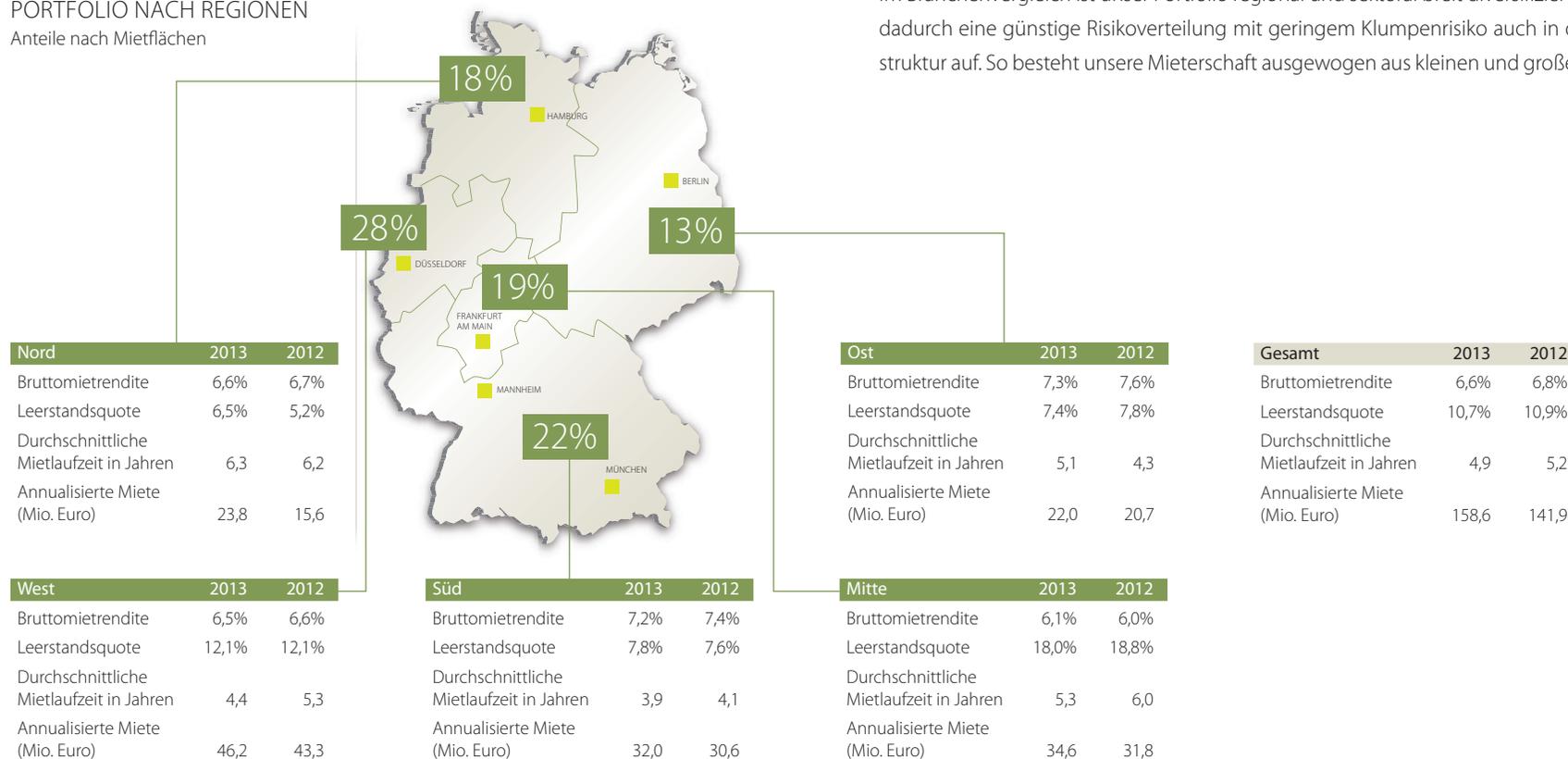
Unser ertragsstarkes Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,4 Mrd. Euro mit 1,9 Mio m² Mietfläche und erwirtschaftet anteilige jährliche Mieteinnahmen von 159 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (rund 70%) und Einzelhandel (rund 20%).

Bei unseren Investments achten wir auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl attraktive Chancen eröffnet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Die Portfolioschwerpunkte befinden sich in den wirtschaftsstarke westlichen und südlichen Bundesländern (Region West rund 30%, Region Süd etwa 22%), die Regionen Nord und Mitte stellen jeweils knapp unter 20%. Wir sind dabei ausgewogen zu jeweils etwa 50% in den großen Bürometropolen und in den regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Eine Vermietungsquote von über 89% und eine hohe, stabile Mietvertragslaufzeit von durchschnittlich rund fünf Jahren sind eine verlässliche Grundlage für stabile Cashflows. Im Branchenvergleich ist unser Portfolio regional und sektoral breit diversifiziert und weist dadurch eine günstige Risikoverteilung mit geringem Klumpenrisiko auch in der Mieterstruktur auf. So besteht unsere Mieterschaft ausgewogen aus kleinen und großen Mietern.

PORTFOLIO NACH REGIONEN

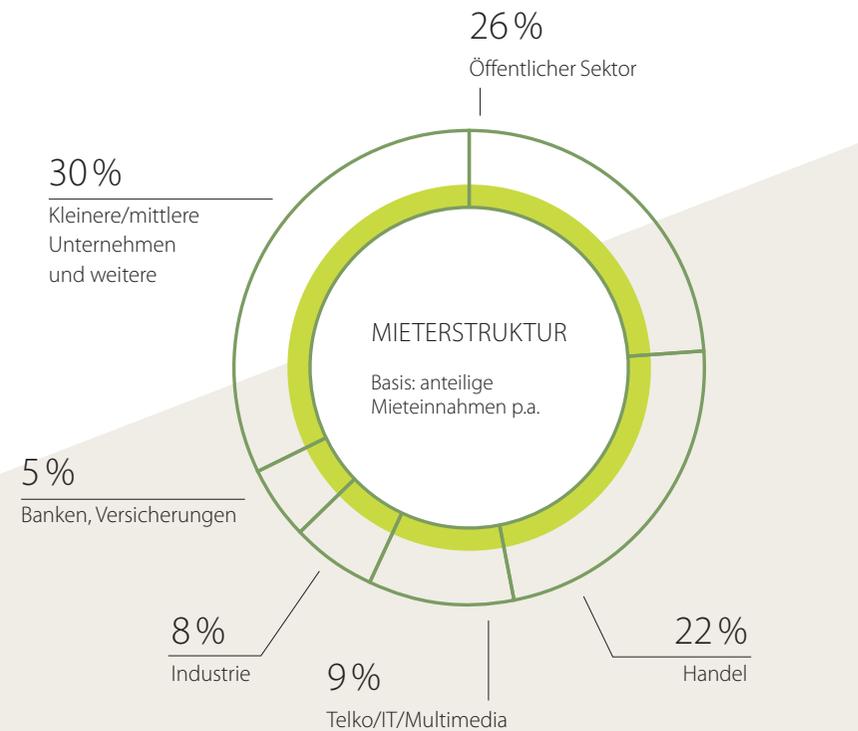
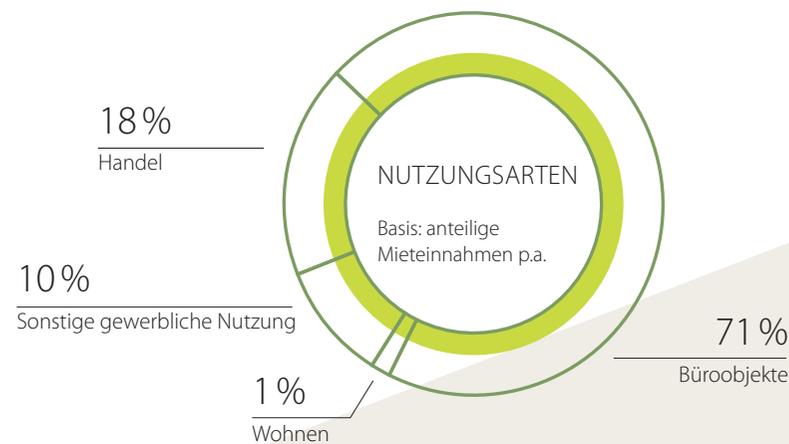
Anteile nach Mietflächen



Insgesamt bestehen rund 1.400 gewerbliche Mietverhältnisse mit Mietern aus den verschiedensten wirtschaftsstarken Branchen. 30% unserer Mieter sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor. Auf die größten 10 Mieter entfallen rund 39% der Mieteinnahmen, auf die größten 20 rund 55%. In der Regel sind mit unseren großen Mietern mehrere Mietverträge abgeschlossen, häufig verteilt auf verschiedene Objekte in unterschiedlichen Städten.

Wir betreuen unsere Mieter direkt und managen die Immobilien mit eigenen Teams in sechs Niederlassungen. Das DIC-Niederlassungsnetz gliedert Deutschland in fünf Portfolioregionen: Nord (Niederlassung Hamburg), West (Niederlassung Düsseldorf), Mitte (Niederlassung Frankfurt), Süd (Niederlassungen München und Mannheim) und Ost (Niederlassung Berlin).

Durch die Nähe zu Mietern, unseren Objekten und den regionalen Märkten erarbeiten wir uns einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung gegenüber standortfernen nationalen und internationalen Wettbewerbern. Zudem können wir so eine effiziente und reaktionsschnelle Vor-Ort-Betreuung von Mietern und Objekten realisieren.



CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance bezeichnet den rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen zur Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Dieser umfasst aktuelle Gesetze, Richtlinien und Kodizes sowie Absichtserklärungen und Geschäftspraktiken der Unternehmensleitung und -überwachung.

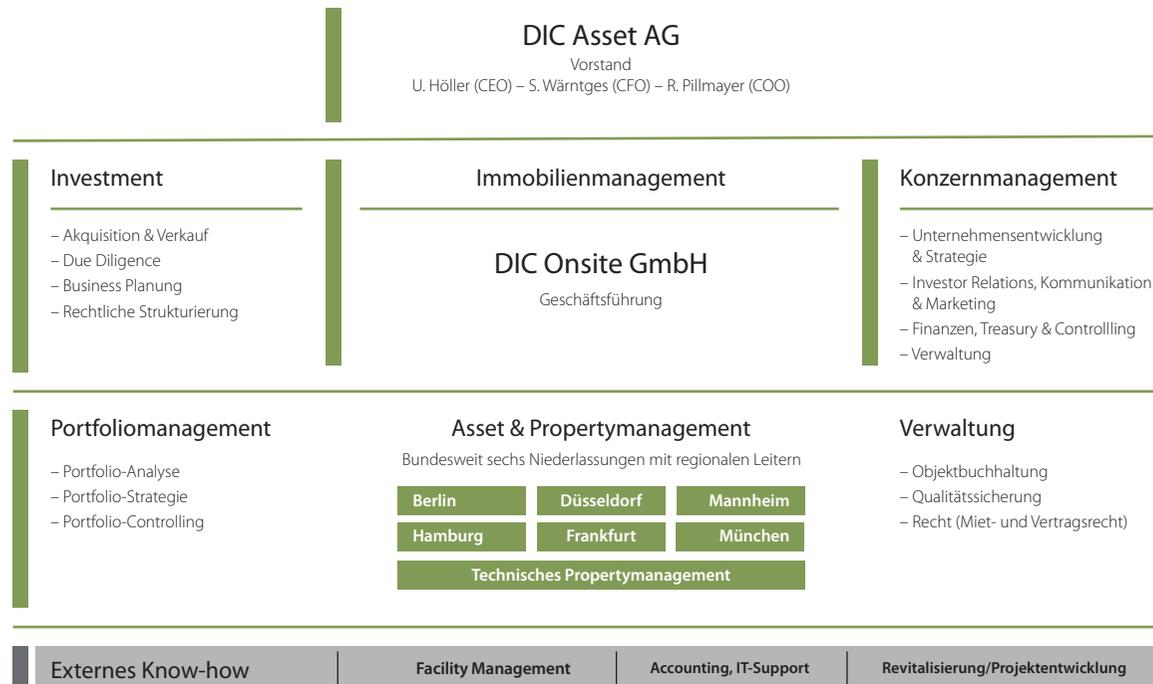
Die DIC Asset AG sieht in einer guten Corporate Governance die Basis für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung und misst ihr daher einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen im Geschäftsbericht 2013 im Risiko- und Chancenbericht). Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex sollen die in Deutschland geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung für nationale wie internationale Investoren transparent gemacht werden, um so das Vertrauen in die Unternehmensführung deutscher Gesellschaften zu stärken. Der Kodex beinhaltet gesetzliche Vorschriften, Empfehlungen und Anregungen. Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG informieren sich regelmäßig über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance-Kodexes und verabschieden jährlich eine Erklärung, inwieweit die DIC Asset AG den Empfehlungen des Kodex entspricht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2013 über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance-Kodexes informiert und mit der Erfüllung der Empfehlungen befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung der Entsprechenserklärung vom 11. Dezember 2013, die auf der Website der Gesellschaft unter www.dic-asset.de/investor-relations/CG dauerhaft zugänglich ist.

ORGANISATIONSTRUKTUR



Strategische Konzernstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung, unter anderem die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Darüber hinaus wird auf Konzernebene die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

Zwei Tochtergesellschaften der DIC Asset AG nehmen zudem wichtige operative Aufgaben wahr: Die DIC Onsite GmbH ist mit sechs regionalen Niederlassungen für das Immobilienmanagement zuständig, während die DIC Fund Balance GmbH für das Geschäftsfeld Fonds verantwortlich ist.

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat.

Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Geschäftsbericht 2013 detailliert erläutert wird.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind.

Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Das DIC-Niederlassungsnetz gliedert Deutschland in fünf Portfolioregionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt), Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin). Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen und Leerstandsentwicklung).

Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO).

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem inklusive des Risikofrüherkennungssystems unterstützt die DIC Asset AG beim Erreichen ihrer Ziele und ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensführung. Im Interesse von Management, Mitarbeitern und Investoren schützt es vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Damit sichergestellt ist, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen begegnet wird, ist dieses System in die Organisation eingebettet und für alle Mitarbeiter verbindlich.

Weiterentwicklung des Systems in 2013

Wir optimieren das Risikomanagementsystem permanent und passen es an die sich stetig weiterentwickelnden Strukturen der DIC Asset AG an. Die wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen unseres Unternehmens im Geschäftsjahr waren die Einführung eines neuen Softwaresystems für das Immobilienmanagement sowie die enge Anbindung an die Systeme zur Gesellschafts- und Finanzbuchhaltung. Hiermit haben wir unsere Prozesse effizienter gestaltet und können dank verbesserter Steuerungs- und Kontrollsysteme, Methoden und Werkzeuge Risiken effizienter identifizieren, bewerten und effektiver steuern.

Für eine standardisierte und nachvollziehbare Vorgehensweise haben wir für alle relevanten Risiken Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Die systematische Risikoanalyse ist in die allgemeinen Arbeitsprozesse integriert. Alle Mitarbeiter sind zu einem bewussten und selbstverantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Neu auftretende Risiken mit einer erheblichen finanziellen Auswirkung werden unmittelbar angezeigt. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Damit sind wir in der Lage, frühzeitig angemessene Maßnahmen zu ergreifen und Risiken zu steuern. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems. Damit stehen den Mitarbeitern jeweils aufgabenbezogen verbindliche Anweisungen für konzernweit einheitliche Handlungsweisen im Umgang mit Risiken zur Verfügung.

--► Ausführliche Details zum Risikomanagement finden sich im Geschäftsbericht 2013.

Neue Compliance-Richtlinien

Das Vertrauen unserer Stakeholder in die DIC Asset AG möchten wir kontinuierlich festigen. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir daher umfassende Compliance-Richtlinien eingeführt, durch die sich die DIC Asset AG und ihre Mitarbeiter zu einem verantwortungsbewussten und regelmäßigen Handeln verpflichten. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen.

Die neuen Compliance-Richtlinien wurden an alle Mitarbeiter der DIC Asset AG ausgegeben und von diesen mittels Unterschrift akzeptiert. Alle Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien an den direkten Vorgesetzten, die Personalabteilung oder den Vorstand zu melden. Für Verstöße gegen Compliance-Richtlinien im Rahmen von Geschäftsbeziehungen orientiert sich die DIC Asset an geltenden Rechten, Vorschriften und Gesetzen und meldet auftretende Vorfälle an die entsprechenden Behörden. Unsere Richtlinien berücksichtigen den Schutz des Einzelnen, daher behandeln wir Meldungen anonym und vertraulich ohne Nachteil für den meldenden Mitarbeiter.

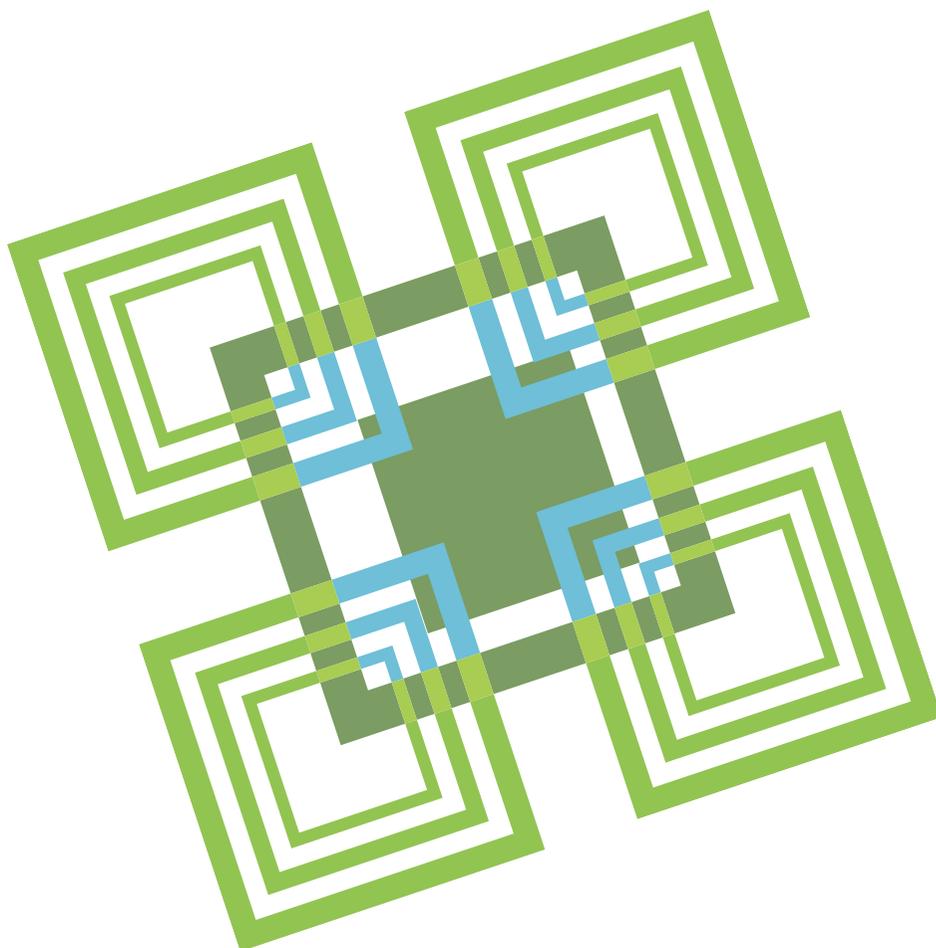
ECKPUNKTE DER COMPLIANCE-RICHTLINIEN DER DIC ASSET AG:

- > **1. Diskriminierungsschutz**
 - Keine Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweise aus Gründen der Rasse, ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.

- > **2. Vermeidung von Interessenkollisionen (zur Aufrechterhaltung transparenten unternehmerischen Handelns)**
 - Verbot der persönlichen Vorteilsnahme oder -gewährung, die in Verbindung mit der unmittelbaren oder mittelbaren geschäftlichen Tätigkeit steht.
 - Verbindliche Regelung zur Annahme und Gewährung von Geschenken/ Einladungen oder sonstigen Zuwendungen.
 - Verpflichtung zur Einhaltung von gesetzlichen Regelungen gegenüber Amtsträgern.
 - Keine Interessenskonflikte durch andere private Nebentätigkeiten oder Unternehmensbeteiligungen.

- > **3. Datenschutz**
 - Verpflichtung zur Einhaltung des Datengeheimnisses.
 - Zugang insbesondere zu geschützten personenbezogenen Daten nur im Rahmen der rechtmäßigen Aufgabenerfüllung.

- > **4. Verbotene Absprachen**
 - Bekenntnis zu einem fairen, freien und unverfälschten Wettbewerb.
 - Verbot kartellrechtswidriger Absprachen oder korrupter Praktiken mit Bezug auf Preise und Kalkulationen, Gewährleistungen und Garantien, Aufteilung von Kunden oder Zuständigkeitsgebieten oder Austausch geheimer Markt- und Kundeninformationen.



UNSERE STAKEHOLDER

Die DIC Asset AG verfügt dank ihrer deutschlandweiten Aktivitäten über ein breites Netzwerk in der Immobilienwirtschaft mit einer Vielzahl an Beziehungen zu Immobilienakteuren und Dienstleistern. Unsere Investoren und Kapitalgeber, rund 140 Mitarbeiter, circa 1400 Mieter, mehr als 6.000 Geschäftspartner sowie das gesamte Umfeld unserer Immobilien werden von unseren Entscheidungen und Aktivitäten beeinflusst.

Wir sind uns bewusst, dass sich unsere unternehmerischen Entscheidungen unterschiedlich auf die verschiedenen Interessengruppen ausprägen. Daher ist es wesentlich, dass wir die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Interessengruppen durch regelmäßigen gegenseitigen Austausch erkennen und verstehen. Im Sinne der Nachhaltigkeit beziehen wir die Interessen aller beteiligten Stakeholder mit ein. Wir streben an, unsere unternehmerische Tätigkeit soweit wie möglich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und im Sinne aller beteiligten Stakeholder zu verfolgen.

INVESTOREN UND KAPITALGEBER

Investoren und Kapitalgeber sind als Aktionäre direkt an der DIC Asset AG beteiligt oder haben unserem Unternehmen Finanzmittel zur Verfügung gestellt. Vor allem sind dies private und institutionelle Aktionäre (darunter die namhaften Großaktionäre Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, solvia Vermögensverwaltung, EII Capital Management, RAG-Stiftung und APG), Fondsinvestoren, Inhaber der DIC-Anleihen und eine Vielzahl an Finanzinstituten und Finanzierungspartnern (Banken und Versicherungen).

Ziele

- ⊕ Wir möchten unseren Investoren und Kapitalgebern eine ausreichend attraktive Verzinsung ihres Kapitals bieten und gleichzeitig langfristige Werte schaffen.
- ⊕ Wir wollen den Investoren und Kapitalgebern der DIC Asset AG stets ein realistisches und detailliertes Bild unseres Unternehmens, seiner Lage und der zukünftigen Entwicklung vermitteln. Dazu arbeiten wir mit unseren Kapitalpartnern eng zusammen und pflegen eine offene und transparente Kommunikation.

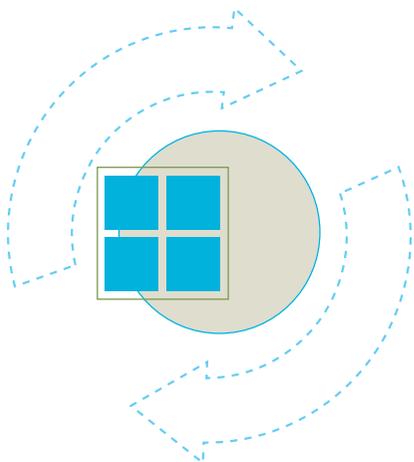
AKTIONÄRSSTRUKTUR



Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Wir haben in 2013 für das Wachstum unseres Portfolios in allen Geschäftsbereichen insgesamt rund 600 Mio. investiert. Der Hauptteil entfällt auf den Ankauf eines Joint Venture-Portfolios mit einem Marktwert von 481 Mio. Euro, den wir im Rahmen einer Sach- und Barkapitalerhöhung im November 2013 erfolgreich umgesetzt haben.
- ✓ Parallel haben wir die strategische Ausrichtung und operativen Ziele der DIC Asset AG bis zum Jahr 2016 mit dem Ziel formuliert, die Attraktivität unseres Unternehmens als einer der größten direkten Immobilienbestandhalter für Gewerbeimmobilien in Deutschland gegenüber internationalen und nationalen Investoren mittelfristig weiter zu verstärken.
- ✓ Durch die mit der Kapitalerhöhung verbundene gestiegene Anzahl ausstehender Aktien erhöhte sich die Marktkapitalisierung der DIC Asset AG auf nahezu 500 Mio. Euro. Der Anteil an Aktien im Streubesitz ist ebenfalls auf rund 67% angewachsen. Dies führt auch dank eines gestiegenen durchschnittlichen Aktienumsatzes zu einer höheren Liquidität der Aktie und damit höheren Attraktivität insbesondere bei institutionellen Investoren.

- ✓ Die Leerstandsquote unseres Portfolio haben wir in den letzten drei Jahren sukzessive um insgesamt rund 3,6 %-Punkte auf 10,7% per Ende 2013 gesenkt.
- ✓ Unser Geschäftsbereich Fonds ist ebenfalls gewachsen. Institutionellen Investoren bieten wir mit den Fonds die Möglichkeit, neben Investitionen in den Assetklassen Aktie und Anleihe in ausgesuchte Immobilienklassen zu investieren. Ende 2013 haben wir in den beiden bestehenden Fonds mit rund 520 Mio. Euro bereits ca. 75 % des angestrebten Fondsvolumens von mindestens 700 Mio. Euro erreicht. Neben Erträgen aus signifikanter Eigenbeteiligung erwirtschaften wir zusätzliche Managementeinnahmen für die Erbringung von Immobiliendienstleistungen für die Fonds. Diese zusätzlichen Einnahmen sind seit 2011 parallel zum Fondswachstum um 100% auf rund 6 Mio. Euro per Ende 2013 gestiegen.
- ✓ Wir stehen für eine kontinuierliche Dividendenpolitik: wie auch in den Vorjahren schlagen wir für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von 0,35 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 5,2% (bezogen auf den Schlusskurs am 31.12.2013).
- ✓ Auf über 21 Roadshows und 10 Konferenzen in sechs Ländern an 13 verschiedenen Standorten und in Gesprächen mit rund 280 institutionellen Investoren und Analysten haben wir über unser Unternehmen im Geschäftsjahr 2013 informiert. Zusätzlich haben wir drei eigene Veranstaltungen für Analysten durchgeführt.
- ✓ Nach Zustimmung unserer Aktionäre auf der Hauptversammlung im Juli 2013 haben wir im August 2013 die Aktiengattung von Inhaber- auf Namensaktien umgestellt. Dies erlaubt uns zukünftig eine direktere Ansprache und eine noch schnellere und effizientere Kommunikation mit unseren Aktionären, insbesondere erfolgt zukünftig die Einladung zur jährlichen Hauptversammlung direkt durch die Gesellschaft.
- ✓ Im April 2013 haben wir zum zweiten Mal deutsche und internationale Experten aus der Immobilien- und Finanzbranche zum DIC Investors' Day eingeladen. Rund 300 Investoren, Finanzpartner sowie Branchenteilnehmer aus dem In- und Ausland sind der Einladung gefolgt und diskutierten gemeinsam mit namhaften Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik über aktuelle Herausforderungen der Immobilienbranche.
- ✓ Die Qualität unserer Kommunikationsarbeit wird international erkannt: Unser Geschäftsbericht 2012 wurde bei dem weltweit größten Geschäftsberichtswettbewerb, den LACP Vision Awards, und den internationalen ARC Awards mit Silber und Bronze ausgezeichnet.
- ✓ Unsere umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde durch die EPRA im September 2013 mit dem Bronze Award gekürt.
- ✓ Die kontinuierliche und umfassende Kapitalmarktkommunikation der DIC Asset AG ist beim Deutschen Investor Relations Preis 2013 in der Kategorie SDAX mit dem 5. Platz honoriert worden, nach Platz 19 im Vorjahr.



MIETER

Rund 1.400 gewerbliche Mieter nutzen Flächen in unseren Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Büromieter und Handelsunternehmen. Die Unternehmensgröße reicht von kleineren und mittleren Unternehmen bis zu internationalen Konzernen.

Ziele

- ⊕ Unser übergeordnetes Ziel ist die Zufriedenheit unserer Mieter, die eine wesentliche Bedingung für unseren langfristigen Erfolg darstellt.
- ⊕ Wir streben bei allen unseren Mietern ein gutes langjähriges Vermieter-Mieter-Verhältnis an, dafür betreuen wir unsere Mieter persönlich, direkt und mit lokalem Bezug.
- ⊕ Wir wollen erreichen, dass unsere Mieter mit unserer Unterstützung und in unserem gemeinsamen Interesse die Immobilien effizient und ressourcenschonend nutzen.
- ⊕ Wir verfolgen eine hohe Mieterorientierung unserer Organisation, beispielsweise durch die Spezialisierung unserer Mitarbeiter auf Unternehmen mit einer gewissen Größe oder Branchenzugehörigkeit.
- ⊕ Wir arbeiten kontinuierlich auf die höchstmögliche Qualität unserer Immobilien hin. Durch regelmäßige Bestandsinvestitionen, welche die Nutzungsdauer, Gebäudeeffizienz, Ausstattung und Attraktivität erhöhen, schaffen wir Anreize für eine hohe Mieterzufriedenheit.

Aktivitäten und Erfolge

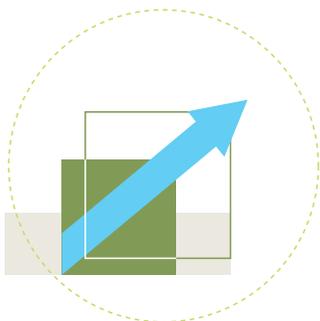
- ✓ Im Geschäftsjahr 2012 haben wir die Umsetzbarkeit von sogenannten „Grünen Klauseln“ in unseren Mietvertragsmustern geprüft und solche eingeführt. Dabei möchten wir mit gutem Beispiel vorangehen und unsere Mieter von den Vorteilen nachhaltiger Handlungsleitlinien im Unternehmen überzeugen (mehr dazu auf S. 44 „Die DIC zieht um!“).
- ✓ Wir haben in 2013 insgesamt Investitionen in unsere Immobilien in Höhe von 22,7 Mio. Euro vorgenommen. Die wesentlichen Anteile daran hatten Investitionen zur Erhaltung der Attraktivität sowie in den technischen Fortschritt unserer Objekte, die sich auch positiv auf die Nebenkosten unserer Mieter auswirken.
- ✓ Wir stehen laufend mit unseren Mietern im Gespräch. Priorität haben dabei die Servicequalität, die Verlässlichkeit sowie die stets gute Erreichbarkeit unserer kaufmännischen und technischen Property Manager. Wünsche oder Anforderungen unserer Mieter erfahren wir so frühzeitig. Im Durchschnitt betreut ein Mitarbeiter aus dem Asset- und Vermietungsmanagement rund 12 Objekte.

Green Leases (Nachhaltige Mietverträge)

In deutschen Mietverträgen existiert bereits eine Vielzahl von Regelungen, welche in anderen Ländern (beispielsweise in den USA) als „grüne Errungenschaften“ betrachtet werden. Dennoch gibt es auch in Deutschland noch Handlungs- und Regelungsbedarf, bisher existiert keine allgemeingültige Definition eines „Green Lease“.

Nur wenige allgemeingültige Regelungen lassen sich auf „jede Art von Immobilie“ in unserem Bestand übertragen. Insbesondere im Bereich der Nebenkosten und der Nachhaltigkeitspflichten der Vertragsparteien sehen wir zukünftig weitere vertragliche Regelungen im Interesse der ökologischen Nachhaltigkeit unserer Immobilien, die wir auch durch aktive Maßnahmen wie unser erfolgreich abgeschlossenes Projekt „Green Energy“ untermauern.

MITARBEITER



Die DIC Asset AG beschäftigt stichtagsbezogen zum Jahresende 2013 136 Mitarbeiter (2012: 140). Der größte Teil ist vor Ort im Immobilienmanagement tätig (rund 120) und verteilt sich auf die Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Mannheim, München und Frankfurt am Main. Ebenfalls in Frankfurt befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale. Von dort werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen (weitere circa 20 Mitarbeiter).

Ziele

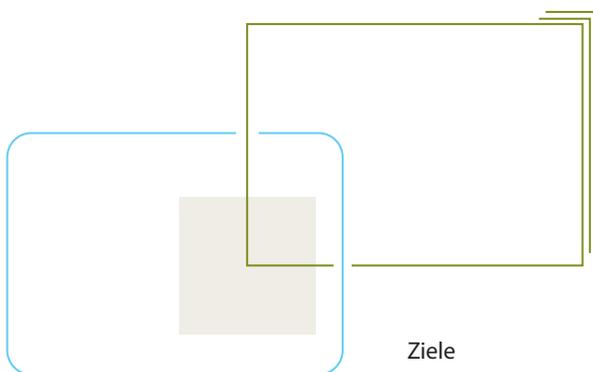
- ⊕ Als Arbeitgeber wollen wir für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv sein
- ⊕ Unsere ambitionierten unternehmerischen Ziele erreichen wir nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten.
- ⊕ Wir streben in allen Unternehmensbereichen eine langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter an
- ⊕ Durch die Ausbildung junger Menschen und die Unterstützung von Mitarbeitern nach der Elternzeit durch flexible Arbeitszeitmodelle möchten wir einen gesellschaftspolitischen Beitrag leisten.

Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

Unsere Mitarbeiter sind maßgeblicher Baustein unseres Erfolgs. Wir behandeln sie fair, wir sorgen für ein gutes Betriebsklima und wir honorieren ihre Leistung angemessen. Unsere Personalentwicklung sorgt dafür, dass Talente entdeckt und gefördert werden. Im Sinne des Unternehmens haben bei der Stellenbesetzung Qualifikation, persönliche Eignung und Teamfähigkeit höchste Priorität.

Wir fördern unsere Mitarbeiter ihren Fähigkeiten entsprechend und prüfen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der DIC. Unsere Führungskräfte unterstützen wir bei Personalaufgaben und geben ihnen, unter anderem durch Schulungen, Instrumente an die Hand. Wir führen regelmäßige Führungskräfte tagung mit dem Vorstand durch, um insbesondere den internen Wissensaustausch zu fördern. Da wir eine flache Hierarchie mit kleinen Teams besitzen, verzichten wir bewusst auf komplexe organisatorische und personelle Strukturen

- ✓ 2013 haben wir individuelle Einzelfortbildungen intensiv gefördert.
- ✓ Seit 2011 arbeiten wir mit einem neuen Personalentwicklungssystem. Dabei nutzen wir moderne Analysewerkzeuge und Prozesse, um systematisch Kompetenzen und Potenziale bei unseren Mitarbeitern zu erkennen, diese fair beurteilen zu können und langfristig bei ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.
- ✓ Auch in 2013 haben wir insbesondere die Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt intensiviert. Durch Vorträge unserer Führungskräfte, engen Kontakt zu Lehrstühlen und die Beteiligungen an Jobmessen stärken wir unsere Präsenz als attraktiver Arbeitgeber.
- ✓ Um eine gute Zusammenarbeit zu fördern und den Austausch von Know-How zu verbessern, veranstalten wir regelmäßig Arbeitssitzungen und Events, bei denen sich die Mitarbeiter aus den Niederlassungen und der Zentrale persönlich kennenlernen und austauschen können.
- ✓ Wir unterstützen und fördern die Leistungsorientierung und ein unternehmerisches Bewusstsein. In 2013 haben wir 12% der Lohnsumme als Prämien ausgeschüttet.
- ✓ Mit dem Umzug unseres Hauptsitzes in Frankfurt zum Ende des 1. Quartales 2014 auf das neue MainTor-Areal bieten wir unseren Mitarbeitern moderne und nachhaltige Büroarbeitsplätze, die den neuesten Anforderungen an Komfort und Effizienz gerecht werden (mehr auf S. 44 – „Die DIC zieht um!“).



GESCHÄFTSPARTNER

Die DIC Asset AG steht in Geschäftsbeziehung mit mehr als 6.000 Geschäftspartnern, mit denen wir gemeinsam Projekte realisieren oder deren Dienstleistung wir beziehen. Die meisten Beziehungen existieren entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette.

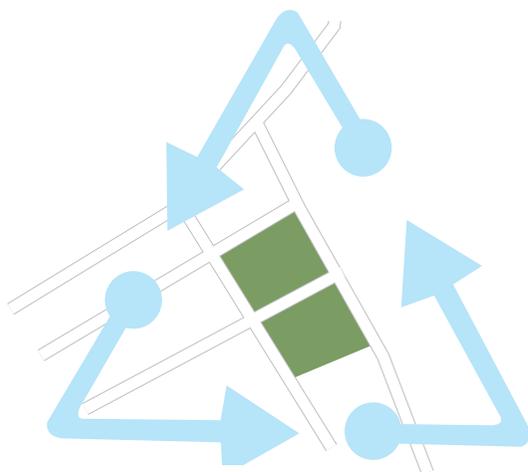
Ziele

- ⊕ Wir verstehen uns als langfristiger Partner entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, angefangen bei der Finanzierung bis hin zum effizienten Immobilienmanagement.
- ⊕ Wir zielen auf eine ökonomisch solide und dauerhaft ausgerichtete Unternehmensstruktur mit nachhaltigen, klaren und fairen Strukturen für unsere Geschäftspartner. Diese Grundlage erlaubt uns, Immobilienstrategien mit mehrjährigem Horizont zu verfolgen.
- ⊕ Wir wollen in den kommenden Jahren sukzessive alle Dienstleister von der Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit überzeugen und gemeinsam Verbesserungs- und Optimierungspotenziale erarbeiten. Nachhaltigkeitsaspekte werden nach Möglichkeit somit zukünftig Bestandteil des Leistungsumfangs unserer Dienstleister sein.

Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

Mit unserem eigenen Immobilienmanagement decken wir einen Großteil des Aufgabenfeldes der Mieterbetreuung ab. Darüber hinaus arbeiten wir mit überregionalen und regionalen Partnern zusammen, die wir unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien auswählen.

- ✓ Projekt „Green Energy“: Seit 2010 haben wir für alle von uns gemanagten Immobilien Rahmenverträge für die Versorgung mit Strom aus 100% regenerativen Energiequellen abgeschlossen und damit mehrere hundert Einzelverträge mit fossiler/atomarer Stromerzeugung abgelöst. Auch im Interesse unserer Mieter leisten wir damit einen ökologisch sinnvollen Beitrag und tragen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.



ÖFFENTLICHKEIT

Diese Gruppe umfasst alle Menschen, die Interesse an der DIC Asset AG oder Kontakt zu unserem Unternehmen haben. Ebenso zählen wir dazu die Mitarbeiter unserer Mieter, die in unseren Immobilien arbeiten sowie Menschen, die im Umfeld unserer Immobilien leben und arbeiten.

Ziele

- ⊕ Unser Anspruch ist es, die Bedürfnisse, Wünsche und Bedenken unseres Umfelds wahrzunehmen und uns dem Dialog zu stellen.
- ⊕ Wir unterstützen Initiativen, die Lebens- und Wirtschaftsräume beleben und weiterentwickeln – sowohl lokal, regional als auch überregional.
- ⊕ Die DIC Asset AG beteiligt sich an Projekten mit deutlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung. Wir achten dabei neben nachhaltigen Aspekten auf eine hohe Qualität und berücksichtigen die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld.

Maßnahmen, Aktivitäten und Erfolge

- ✓ Mit den verschiedenen Interessengruppen zur Wahrung des Gemeinwohls stehen wir in ständigem Dialog. Dazu gehört auch eine seit Jahren kontinuierliche, aktive Presse- und Medienarbeit.
- ✓ Gemeinsam mit weiteren Branchenteilnehmern fördern und stärken wir die Wahrnehmung von Immobilienunternehmen und engagieren uns daher fortlaufend in den einschlägigen Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association)

- ✓ Wir engagieren uns aktiv in Person des Vorstandsvorsitzenden Ulrich Höller im Nachhaltigkeitsrat des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um das Thema Nachhaltigkeit nicht nur im eigenen Unternehmen, sondern auch innerhalb der gesamten Branche zu fördern.
- ✓ Zusätzlich ist der Vorstandsvorsitzende Teil der Expertengruppe „Wohnen und Stadtentwicklung“ in Frankfurt am Main. Innerhalb eines fünfköpfigen Teams berät er den Oberbürgermeister in zentralen Fragen der zukünftigen und nachhaltigen Stadtentwicklung und bringt insbesondere sein Know-how im Bereich der Gewerbeimmobilien ein. Ziel ist die Gewährleistung einer weiterhin hohen Standortattraktivität Frankfurts sowohl als Arbeitsplatz als auch als Wohnort.
- ✓ Mit dem „MainTor – The Riverside Financial District“ ist derzeit eine der größten und nachhaltigsten Stadtquartierentwicklungen Deutschlands in der erfolgreichen Umsetzung. Rund 60% des Gesamtprojektes mit einem Projektvolumen von 750 Mio. sind bereits erfolgreich vermarktet und in Realisierung. (weitere Infos zum MainTor finden Sie auch auf den Seiten 46 bis 51).

MEILENSTEINPLANUNG

Mit unseren bisherigen Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit haben wir erste und erfolgreiche Schritte umgesetzt. Wir sind bestrebt, die noch junge Berichterstattung über den Status Quo der Nachhaltigkeit bei der DIC Asset AG kontinuierlich auszubauen und zu optimieren. Damit dokumentieren wir regelmäßig die Bemühungen, Fortschritte und Erfolge unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie.

Unsere Mitarbeiter sind die Basis für ein nachhaltiges Verhalten und fördern unser Nachhaltigkeitsbewusstsein, das wir Stück für Stück weiter in unsere tägliche Arbeit integrieren wollen. Mit gutem Beispiel voran gehend ermöglichen wir damit überzeugende Dialoge mit Mietern, Investoren und Geschäftspartnern und schaffen eine höhere Sensibilität im nachhaltigen Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen.

Um diesen langfristigen Prozess zu unterstützen und zu steuern, setzen wir uns Ziele. Kombiniert mit den Strategien, wie wir unseren Stakeholdern begegnen möchten, ergibt sich ein umfassender Meilensteinplan für den Nachhaltigkeitsansatz der DIC Asset AG.

STATUS QUO UND ERFOLGE SEIT 2011

- ✓ Aufnahme und schrittweise Vertiefung der Nachhaltigkeitsberichtserstattung
- ✓ Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- ✓ Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- ✓ Fortlaufende Erhebung der Verbrauchsdaten Energie und Wasser und Berechnung des CO₂-Beitrages in einem wachsenden Analyseportfolio
- ✓ Kontinuierliche Optimierung der Reportingstrukturen insbesondere zur effizienten Ermittlung der Verbrauchswerte Energie und Wasser
- ✓ Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in operativen Prozessen (Projekt „Green Energy“ – Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio, Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge)
- ✓ Dokumentation des Energieverbrauchs und der Emissionen der DIC Asset AG
- ✓ Sensibilisierung von Mitarbeitern der DIC Asset AG und Tochtergesellschaften für das Thema Nachhaltigkeit
- ✓ Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern mit dem Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren

ZIELE BIS 2016

- ▶ Fortlaufende Analyse der Ergebnisse unseres Analyseportfolios und Erarbeitung von Optimierungsansätzen (z.B. Optimierung der Energieeffizienz durch verbessertes Energiemanagement oder technische Erneuerungen)
- ▶ Sukzessive Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß gängiger Standards außerhalb und innerhalb der Immobilienbranche (GRI, ZIA und EPRA)
- ▶ Erreichen höherer Reportingniveaus nach GRI (Reporting-Level)
- ▶ Förderungen von Weiterbildungen zum Thema Nachhaltigkeit in relevanten Bereichen
- ▶ Fortlaufende Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben
- ▶ Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen
- ▶ Weitere Optimierung der Kapitalstruktur im Rahmen der strategischen und operativen Ziele bis 2016



ÖKONOMIE



Die DIC Asset AG ist ein wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen mit langfristiger Ausrichtung, das mit seinen Aktivitäten nachhaltige Werte zum Wohle von Aktionären, Mitarbeitern, Mietern sowie Geschäftspartnern schafft und einen positiven Beitrag für das Gemeinwesen leistet.

Unsere Prinzipien der ökonomischen Nachhaltigkeit

- ◆ Investitionen in dauerhafte Wertschöpfung
- ◆ Stabile langfristige Cashflows auf Basis eines diversifizierten Immobilienportfolios
- ◆ Ausgewogene und langfristig orientierte Finanzstruktur
- ◆ Renditeorientiertes Wachstum und Unternehmensentwicklung
- ◆ Kontinuität der positiven Ergebnisbeiträge und Dividenden

STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2013

Wir haben unsere strategische Zielsetzung im Geschäftsjahr 2013 auf breiter Front fortentwickelt und umgesetzt:

- ◆ Vereinfachung der Unternehmensstruktur und Stärkung unseres Profils als Direktinvestor durch die Übernahme eines 481 Mio. Euro umfassenden Joint Venture-Portfolios.
- ◆ Steigerung des FFO: Mit 125 Mio. Euro Mieteinnahmen haben wir die zu Jahresbeginn anvisierte Spanne von 121 bis 123 Mio. Euro übertroffen und zusammen mit den gesteigerten Managementerträgen einen wachsenden FFO von 45,9 Mio. Euro erzielt.
- ◆ Optimierung der Finanzierungsstruktur: signifikante Erhöhung der Durchschnittslaufzeit sowie Sicherung eines niedrigen Zinsniveaus durch Abschluss von neu arrangierten langfristigen Bankfinanzierungen im Volumen von rund 960 Mio. Euro über alle Portfoliosegmente.
- ◆ Reduzierung der Leerstandsquote unseres Immobilienportfolios auf 10,7%.
- ◆ Erfolgreiche Verkäufe im Gesamtvolumen von knapp 100 Mio. Euro unter Ausnutzung des attraktiven Transaktionsumfelds.
- ◆ Dynamisches Wachstum des Geschäftsfelds Fonds: Akquisitionen von 119 Mio. Euro steigern die Beteiligungs- und Managementerträge der DIC Asset AG

- ◆ Projektentwicklung MainTor mit entscheidenden Fortschritten in der Realisierung des Ertragspotenzials: fünf von sechs Teilprojekten sind erfolgreich verkauft und im Bau.
- ◆ Kontinuierlich hohe operative Ertragskraft als verlässliche Basis für eine hohe Dividendenkontinuität.

ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

	2013	2012
Anzahl Immobilien	251	269
Mietfläche in m ² *	1.484.700	1.256.100
Leerstandsquote *	10,7%	10,9%
Miete pro m ² in Euro *	9,60	10,20
Bruttomietrendite *	6,6%	6,8%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro *	158,6	141,9
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro *	2.538,3	2.223,5
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	45,9	44,9
Konzernüberschuss in Mio. Euro	16,0	11,8
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	42,0	43,9
Netto-Eigenkapitalquote**	32,6%	31,6%
Net Asset Value in Mio. Euro	862,4	685,4

* Alle Werte anteilig; bis auf Marktwert alle Werte ohne Projektentwicklungen

** Auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten



Hamburg



Duisburg



Köln



Frankfurt

ECKDATEN DES AKQUIRIERTEN PORTFOLIOS:

- ▶ Portfoliomarktwert 481 Mio. Euro
- ▶ starker Fokus auf Büronutzung (73%)
- ▶ Standorte diversifiziert in ganz Deutschland, mit Schwerpunkt in großen Bürostandorten (56%)
- ▶ Mietfläche 355.000 m²
- ▶ jährliche Mieteinnahmen rund 28 Mio. Euro, davon rund 37% aus dem öffentlichen Sektor
- ▶ durchschnittliche Mietlaufzeit 5 Jahre
- ▶ Bruttoanfangsrendite 6,1%
- ▶ Vermietungsquote 88%

Akquisitionsziel erreicht und Unternehmensstruktur vereinfacht

Im November 2013 hat die DIC Asset AG ein Joint Venture-Portfolio mehrheitlich übernommen, an dem sie bereits seit 2007 mittelbar und unmittelbar mit 20% beteiligt war und das Immobilienmanagement verantwortet. Mit der Akquisition haben wir einen deutlichen Schritt zur weiteren Vereinfachung unserer Portfolio- und Unternehmensstruktur geleistet und zugleich unserer Commercial Portfolio gestärkt. Durch die Akquisition ist der Anteil an Direktinvestments im Portfolio der DIC Asset AG von 84% auf 89% gestiegen. Der Erwerb erfolgte im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zu einem impliziten Eigenkapital-Kaufpreis von 46 Mio. Euro unter Berücksichtigung eines 30%igen Abschlages auf den anteiligen Nettosubstanzwert des Portfolios. Zusammen mit weiteren Ankäufen im Segment Co-Investments für den Geschäftsbereich Fonds haben wir damit unser für 2013 geplantes Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro voll erreicht und die Basis für hohe und stetige Erträge weiter ausgebaut.



Hannover



Hamburg



Rhein-Main-Region



Koblenz

Leerstandsquote erneut gesenkt

Auf Basis einer hohen Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2013 konnten wir die Mieteinnahmen like-for-like um 0,2% steigern. Insgesamt konnten wir den positiven Trend der letzten Jahre fortsetzen. Die Leerstandsquote unseres Immobilienportfolios konnten wir zum Jahresende auf 10,7% reduzieren. Ohne Berücksichtigung des im November 2013 akquirierten Portfolios, das einen höheren Leerstand aufwies, haben wir die angestrebte Marke von rund 10% erreicht.

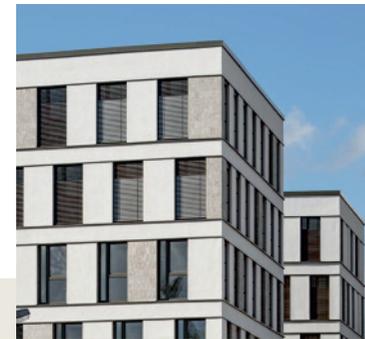
Fondsgeschäft auf stetigem Wachstumskurs

Im Geschäftsfeld Fonds konzipieren wir Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren und beteiligen uns grundsätzlich mit einem signifikanten Eigenkapitalanteil von rund 5-10% als Co-Investor. Dabei bringen wir unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Unser erster Fonds „DIC Office Balance I“ investiert seit 2010 in erstklassige Büroimmobilien in attraktiven Großstädten und wirtschaftsstarke Ballungszentren. Anfang 2013 haben wir den Einzelhandels-Fonds „DIC HighStreet Balance“ gestartet. Dieser investiert in erstklassige Geschäftshäuser in 1A-Innenstadtlagen und Fußgängerzonen kaufkräftiger Ober- und Mittelzentren Deutschlands.

Durch Ankäufe für die beiden Fonds im Volumen von rund 119 Mio. Euro haben wir in 2013 unser Fondsgeschäft deutlich auf Wachstumskurs gebracht : Das Fondsvolumen ist zum Jahresende auf insgesamt rund 525 Mio. Euro gewachsen. Damit sind bereits rund 75% des Zielvolumens der beiden Fonds von etwa 700 Mio. Euro realisiert. Die aus dem Fondsgeschäft resultierenden Ergebnisbeiträge wachsen kontinuierlich und sind 2013 auf 6,5 Mio. Euro gestiegen (2012: 4 Mio. Euro).

- ▷ Erwerb der Büroimmobilie „Stadttor Heidelberg“ für den Fonds „DIC Office Balance I“

Stadttor Heidelberg



Stadttor Heidelberg – Eine neue Generation von Gewerbeimmobilien

Die von der DIC Asset AG für rund 32 Millionen Euro erworbene Büroimmobilie „Stadttor Heidelberg“ setzt neue Standards in Sachen Energieeffizienz bei Büroliegenschaften. Wie alle Gebäude des auf einer Fläche von 116 Hektar neu entstandenen Stadtteils „Bahnstadt“ in Heidelberg erfüllt es den Passivhausstandard. Das 2013 fertiggestellte Objekt bildet gemeinsam mit einem weiteren Neubau auf der gegenüberliegenden Straße den südwestlichen Eingang zur Universitätsstadt.

Das Büro- und Geschäftshaus umfasst 11.000 m² Mietfläche und wird von derzeit fünf namhaften Firmen vorwiegend als Büroimmobilie genutzt. Die unmittelbare Umgebung bietet einen attraktiven Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Handel.

Welche Eigenschaften zeichnen ein Passivhaus aus?

- ◆ Bauteiltemperierung und Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- ◆ bodentiefe Passivhaus-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und teilweiser Schallschutzverglasung
- ◆ wärmebrückenfreie Konstruktion
- ◆ luftdichte Gebäudehülle in Folge entsprechender Wärmedämmung

Welche Vorteile ergeben sich für die Mieter?

- ◆ Geringere Nebenkosten aufgrund niedrigerer Kosten für Heizung und Warmwasser
- ◆ Erhöhte Raumqualität dank konstanter Frischluftversorgung und warmer Oberflächen durch Betonkerntemperierung
- ◆ Geringere Lärmbelästigung, da die Fenster nicht zwangsläufig zum Lüften geöffnet werden müssen
- ◆ Helle Büroräume durch große Verglasungsflächen

▷ Erwerb des Büroensembles „Loftwerk“ für den Fonds „DIC Office Balance I“

Loftwerk



LOFTWERK – Neubau mit DGNB-Zertifizierung

Die von der DIC Asset AG im Juli 2012 bereits vor Fertigstellung für rund 44 Mio. Euro erworbene Büroimmobilie „Loftwerk“ ist von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für das nachhaltige Energiekonzept in Silber zertifiziert. Wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte sind der kontrollierte, sparsame Umgang mit Ressourcen, die hohe Nutzerfreundlichkeit und die materialökologische Qualität des Objekts.

Das Büroensemble bestehend aus zwei 6- bzw. 7-geschossigen Gebäudeteilen umfasst 14.700 Quadratmeter Gesamtmietfläche und ist eingebettet in den geschichtsträchtigen Helfmann-Park im Osten von Eschborn. Deckenhöhen von bis zu 4,30 m sind ideal für offene Strukturen und schaffen eine besondere Arbeitsatmosphäre, die den neuesten Anforderungen an eine Wohlfühlatmosphäre am Arbeitsplatz gerecht werden.

Eine Vielzahl namhafter Unternehmen ist im „Loftwerk“ angesiedelt. Sie stehen für ein neues Bewusstsein im verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt und haben mit der Entscheidung für das Loftwerk die Basis für zufriedene Mitarbeiter gelegt.

Nachhaltigkeitszertifikat nach DGNB-Standard

Bereits in der frühen Planungsphase wurden Qualitätskriterien zum Erreichen einer Zertifizierung nach DGNB ausgearbeitet. Über 80 % der festgelegten Kriterien bewerten entlang der gesamten Lebensdauer eines Bauwerks dessen ökonomische und ökologische Auswirkungen.

Die wesentlichen Kriterien für die DGNB-Zertifizierung in Silber ...

- ◆ Ökologische Kriterien
- ◆ Ökonomische Kriterien
- ◆ Soziokulturelle und funktionale Qualität
- ◆ Technische Qualität
- ◆ Prozessqualität

... und wie diese erfüllt wurden

- ◆ Einsatz ausschließlich umweltverträglicher und entsprechend geprüfter Materialien
- ◆ Höchstmaß an Flexibilität für Mietbereiche, teilbar ab 200 m²
- ◆ Hohe Aufenthaltsqualität durch öffentlichen Fahrradweg, Fahrradstellplätze, Mitarbeiter-Duschen, barrierefreie Zugänge, komplett begrünte Dachflächen und gezielt geschaffene Außenraumqualitäten durch großzügigen Innenhof
- ◆ umfangreiches Konzept zur Umbaubarkeit, Rückbau sowie Recyclingfreundlichkeit sämtlicher Bauteile und Bauprodukte
- ◆ Messkonzept für ein effizient gesteuertes Gebäude- und Energiemanagement

Portfoliomarktwert stabil

Wir optimieren unser Portfolio stetig. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir mit einem Verkaufsvolumen von rund 100 Mio. Euro über alle Portfoliosegmente hinweg unser ursprüngliches Jahresziel von 80 Mio. Euro übertroffen. Wir konnten dabei die gestiegene Nachfrage am Investmentmarkt nutzen und Verkaufspreise erzielen, die im Durchschnitt 6% über dem zuletzt festgestellten Marktwert lagen.

Die jährliche Bewertung unserer Immobilien führte zum Jahresende zu einem Bewertungseffekt von -0,63%. Die positiven Effekte aus erfolgreichen Vermietungen konnten die Einflüsse von schrittweise kürzeren Mietlaufzeiten bestehender Mietverträge nicht vollständig kompensieren.

Per 31.12.2013 wies unser Immobilienportfolio einen anteiligen Marktwert von 2.538,3 Mio. Euro aus, maßgeblich gestiegen durch den Portfolioerwerb im November 2013. Der Net Asset Value stieg um 26% auf 862,4 Mio. Euro (2012: 685,4 Mio. Euro), der Net Asset Value je Aktie belief sich in Folge der erhöhten Aktienanzahl durch die Kapitalerhöhung auf 12,58 Euro (2012: 14,99 Euro).

Mieteinnahmen auf stabil hohem Niveau, Immobilienmanagementerträge ausgebaut

Wir konnten in 2013 sowohl die Bruttomieteinnahmen mit rund 125 Mio. Euro als auch die Nettomieteinnahmen mit rund 112 Mio. Euro stabil halten. Positiv wirkte sich die Portfolioakquisition im November 2013 aus, die den planmäßigen Rückgang der Mieteinnahmen durch Verkäufe im Laufe des Geschäftsjahres 2013 ausgleichen konnte.

Die Verkaufserlöse aus unserem Bestandsportfolio erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 5,4 Mio. Euro auf 81,1 Mio. Euro. Die Gewinne aus den Verkäufen verdoppelten sich auf 7,6 Mio. Euro.

Durch das Wachstum im Fondsgeschäft stiegen die Erträge aus dem Immobilienmanagement um 14% auf 6,5 Mio. Euro und konnten so den planmäßigen Wegfall von Erträgen nach Objektverkäufen im Segment Co-Investments sowie den Wegfall der Immobilienmanagementgebühren für das erworbene Joint Venture-Portfolio kompensieren.

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der laufenden Portfoliobewirtschaftung wiedergibt, stieg um 1,0 Mio. Euro auf 45,9 Mio. Euro und erreichte damit die zum Jahresbeginn erwartete Spanne.

FINANZMANAGEMENT

Solide Kapitalstruktur

Unser Unternehmen ruht auf einer tragfähigen Finanzierungsarchitektur. Wir nutzen für Finanzierungszwecke klassische Bankenfinanzierungen, unseren Zugang zum Kapitalmarkt (Aktien und Anleihen) und andere Finanzpartner. Unsere Eigenkapitalausstattung haben wir in den letzten Jahren durch kontinuierliche Ergebnisüberschüsse, Kapitalerhöhungen, regelmäßige Verkäufe und Darlehensrückführungen signifikant gestärkt. Zudem bieten wir strategischen Finanzpartnern die Möglichkeit, sich z.B. über Fonds und andere Co-Investments mit Eigenkapital an Investitionen, Wachstum und unserer Expertise zu beteiligen.

Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2013 ein Finanzierungsvolumen von rund 960 Mio. Euro realisiert. Dadurch haben wir die Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen per Ende 2013 deutlich auf durchschnittlich 4,5 Jahre gesteigert. Den durchschnittlichen Zinssatz konnten wir auf einem attraktiven Niveau von 4,1% festigen.

Für die Gestaltung einer stabilen Finanzierungsstruktur richten wir die Immobilienfinanzierungen an den jeweiligen Immobilienzielen aus und vereinbaren grundsätzlich langfristige Finanzierungen über meist 5-8 Jahre. Die Finanzierung des laufenden Geschäfts sowie der Bestandsinvestitionen erfolgt vor allem aus den kräftigen Cashflows unserer Immobilien. Die Investitionen in den Bestand bauen wir seit Jahren kontinuierlich aus. Weil unsere Einnahmen berechenbar sind, bieten sie eine verlässliche Basis für den effizienten und langfristigen Fremdkapitaleinsatz. Wir finanzieren unsere Investitionen mit einem ausgewogenen Verhältnis aus Eigen- und Fremdkapital. Dabei bestehen keine außerbilanziellen Finanzierungsformen. Bankfinanzierungen erfolgen objekt- und portfoliobezogen auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt.

Fremdmittel vereinbaren wir zu attraktiven Konditionen und nutzen zur Absicherung derivative Zinssicherungsinstrumente oder vereinbaren einen festen Zinssatz. Per Ende 2013 sichern wir mit 95% die Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen ab.

AUSBLICK

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2014 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Wir wollen 2014 auf Basis unserer soliden Marktposition die positive Entwicklung des Unternehmens in der operativen Ertragstärke und in den Bilanzrelationen weiter fortsetzen.

Wir verfolgen 2014 moderates Wachstum, dazu werden wir unser Bestandsportfolio weiter über unser Immobilienmanagement optimieren und die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios über Zukäufe im Fondsbereich weiter ausbauen. Verkäufe bleiben dabei weiterhin Bestandteil unserer stetigen Ertragszielung und werden darüber hinaus genutzt, um die Netto-Eigenkapitalquote zu steigern bzw. den Verschuldungsgrad zu reduzieren.

Auf Basis unseres aktuellen Portfoliobestands, eines in 2014 geplanten höheren Verkaufsvolumens von rund 150 Mio. Euro sowie eines geplanten weiteren Ausbaus unseres Fondsgeschäfts mit einem Investitionsvolumen von rund 150 bis 200 Mio. Euro rechnen wir mit Mieteinnahmen zwischen 145 und 147 Mio. Euro. Dabei sind die Mieteinnahmen aus dem Ende 2013 erworbenen Portfolio bereits berücksichtigt. Auf dieser Basis erwarten wir 2014 ein operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 47 und 49 Mio. Euro.

Die aktuelle Geschäftsentwicklung im Jahr 2014 der DIC Asset AG können Sie unseren Quartalsberichten unter [--> www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de) entnehmen.

ÖKOLOGIE

Im Mittelpunkt der ökologischen Nachhaltigkeit steht die dauerhafte Aufrechterhaltung der Tragfähigkeit und Belastbarkeit unserer Ökosysteme. Das primäre Ziel der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen wie Energie, Wasser und weiterer Rohstoffe ist die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit, um eine dauerhafte und gleichmäßige Erfüllung aller materiellen und immateriellen Leistungen und Funktionen der Umwelt zu gewährleisten.

Unsere Prinzipien der ökologischen Nachhaltigkeit

- ◆ Effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien
- ◆ Nachhaltige Maßnahmen im Bestand und bei Projektentwicklungen
- ◆ Optimierung und Reduzierung von CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch

Immobilien tragen wesentlich zum allgemeinen Energieverbrauch und der Emission von Treibhausgasen bei. Der effiziente und umweltschonende Betrieb unserer Immobilien ist sowohl für uns als auch für unsere Mieter von hoher Bedeutung. Wir sind mit unseren Mietern kontinuierlich im Gespräch über Einsparpotenziale im Energieverbrauch und zeigen Optimierungsmöglichkeiten der

Ressourcennutzung auf. Immobilien, Prozesse und Abläufe passen wir so an, dass unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit eine möglichst effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird.

DAS ANALYSEPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der DIC Asset AG setzte sich per Ende 2012 aus 269 Objekten mit einer betreuten Mietfläche von ca. 1,9 Mio. m² zusammen. Für den aktuellen Bericht konnten wir den Umfang unseres Analyseportfolios erneut vergrößern, per Ende 2012 umfasste es 100 Objekte mit rund 880.000 m², dies entspricht etwa 47% des Gesamtportfolios.

In unserem Analyseportfolio sammeln wir jährlich Daten für die Verbrauchsarten Strom, Heizenergie und Wasser und ermitteln den Beitrag der CO₂-Emissionen. Damit können wir Rückschlüsse auf den Umwelteinfluss des von uns gemanagten Immobilienportfolios ziehen und geeignete Maßnahmen zur Optimierung im Energiemanagement der Immobilien ableiten.

Objekte

- ◆ 100 (+ 22 Objekte, 28%ige Steigerung gegenüber Nachhaltigkeitsbericht 2012)

Abdeckung

- ◆ rund 47% des gesamten betreuten Immobilienportfolios

Mietfläche

- ◆ rund 880.000 m²

Nutzungsarten

- ◆ rund 68% der analysierten Mietflächen sind Büroflächen

Marktwert

- ◆ rund 1,5 Mrd. Euro per Ende 2012

Ermittlung der Verbräuche

Die Auswertung der Daten unseres Analyseportfolios erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2010 bis 2012. Für die Jahre 2010 und 2011 dokumentieren wir in diesem Bericht rückwirkend die Verbräuche des vergrößerten Analyseportfolios. Aufgrund der Ausweitung des Analyseportfolios weichen die Auswertungen für die Vorjahre gegenüber den letzten veröffentlichten Berichten ab.

Für die Verbrauchsarten Heizenergie und Wasser greifen wir auf die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurück. Für die Ermittlung des Stromverbrauchs nutzten wir ausschließlich tatsächliche Verbrauchswerte, die wir größtenteils durch Befragung unserer Mieter ermittelt haben.

Zusätzlich zur Gesamtbetrachtung haben wir für das Analyseportfolio eine Like-for-like-Betrachtung der Jahre 2010 bis 2012 vorgenommen. In die Like-for-like-Analyse werden nur Immobilien einbezogen, die sich in zwei Vergleichsperioden im Bestand befinden. Mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen während des Betrachtungszeitraums werden so bereinigt.

Für unser Reporting ermitteln wir Durchschnittswerte über die Verbrauchsdaten des Analyseportfolios. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine unterschiedliche Nutzungsintensität von Gebäuden die Werte maßgeblich beeinflussen kann: Objekte mit eigenem Rechenzentrum und Kühlungssystem im Dauerbetrieb weisen zum Beispiel einen durchschnittlich höheren Energieverbrauch auf. Immobilien mit größerem Lagerflächenanteil oder ohne eigenes Kühlungssystem verbrauchen dagegen meist deutlich weniger Energie.

Bei der Auswertung verzichten wir auf methodische Anpassungen zur Neutralisierung von Effekten, die aus veränderter Nutzung der Mietflächen, der Leerstandsentwicklung des Immobilienportfolios, unterschiedlicher Materialbeschaffenheit und Alter der Gebäude sowie aus externen Einflüssen – wie beispielsweise Wettereinflüssen – resultieren können.

Stetiger Wachstum des Analyseportfolios

In den letzten Jahren konnten wir unser Analyseportfolio kontinuierlich ausbauen. Seit Beginn der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist das Analyseportfolio von 58 Objekten auf aktuell 100 Objekte angewachsen, das entspricht einer Steigerung um rund 72%. Auch in den nächsten Jahren wollen wir das Analyseportfolio sukzessive weiter ausbauen und daran arbeiten, weitere Mieter unserer Im-

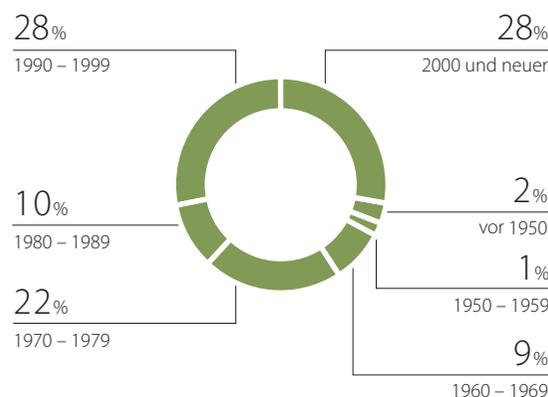
mobilien für eine Kooperation bei der Datenerhebung zu gewinnen. Unser Ziel ist die größtmögliche Abdeckung des Immobilienbestandes.

Die größte Herausforderung liegt dabei in der umfassenden Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt, da der Großteil unserer Mieter eigene Versorgungsverträge abschließt. Für eine möglichst vollständige Erhebung sind wir auf die Kooperation derjenigen Mieter angewiesen, die Strom (und teilweise auch Wasser) selbst beziehen.

Je umfassender der Datenpool ist, desto genauer können wir Erkenntnisse zu einem nachhaltigen und effizienten Immobilienbetrieb ableiten und gemeinsam mit unseren Mietern geeignete Ansätze für die Optimierung der Energieeffizienz unserer Immobilien erarbeiten.

VERTEILUNG NACH BAUJAHR *

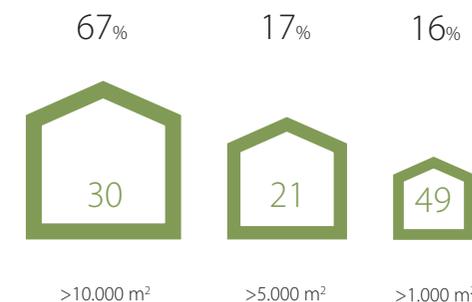
in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



* Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

ANZAHL DER IMMOBILIEN UND GRÖSSENVERTEILUNG

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



ENTWICKLUNG DER VERBRAUCHSDATEN

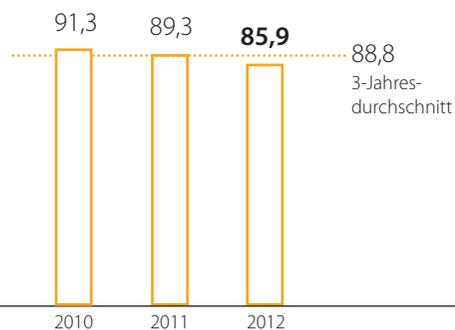
Strom

Für die Auswertung des Stromverbrauchs im Zeitraum 2010–2012 lagen uns im Durchschnitt für 68% der Mietflächen des Analyseportfolios die Stromverbrauchsdaten vor.

Im Jahr 2012 betrug der absolute Stromverbrauch in unserem Analyseportfolio 52,1 Mio. kWh (2011: 52,7 Mio. kWh). Bezogen auf die Mietfläche entspricht dies einem Wert von 85,9 kWh/m² (2011: 89,3 kWh/m²).

In der Like-for-Like-Betrachtung wurden im Jahr 2012 51,2 Mio. kWh Strom verbraucht. Damit ist der Stromverbrauch like-for-like gegenüber 2010 um 5,1% (-2,7 Mio. kWh) zurückgegangen.

STROMVERBRAUCH in kWh/m²



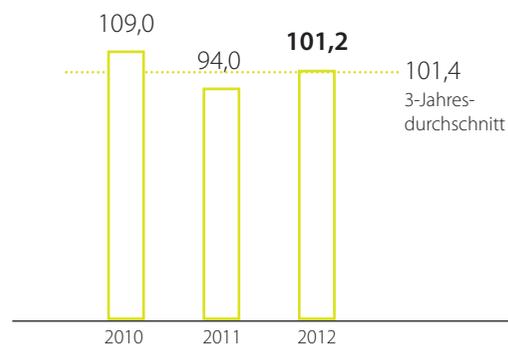
Heizung

Bei der Ermittlung des Heizenergieverbrauchs konnten wir über die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen und durch die von Mietern zur Verfügung gestellten Verbrauchswerte auf Daten von 96% der Mietflächen des Analyseportfolios zugreifen.

Der absolute Heizenergieverbrauch betrug 2012 in unserem Analyseportfolio 88,0 Mio. kWh (2011: 78,8 Mio. kWh). Auf die Fläche bezogen entspricht dies einem Wert von 101,2 kWh/m² (2011: 94,0 kWh/m²).

In der Like-for-Like-Betrachtung belief sich der Heizenergieverbrauch 2012 auf rund 83,4 Mio. kWh. Gegenüber 2010 ging der Verbrauch damit um 5,8% (-5,1 Mio. kWh) zurück, während gegenüber 2011 ein Anstieg um rund 7,2 Mio. kWh zu verzeichnen war. 2011 lag der Gesamtverbrauch aufgrund relativ milder Winterabschnitte deutlich unterhalb von 80 Mio. kWh. Der Anstieg des Heizenergieverbrauchs im Jahr 2012 war daher zu erwarten.

HEIZENERGIEVERBRAUCH in kWh/m²

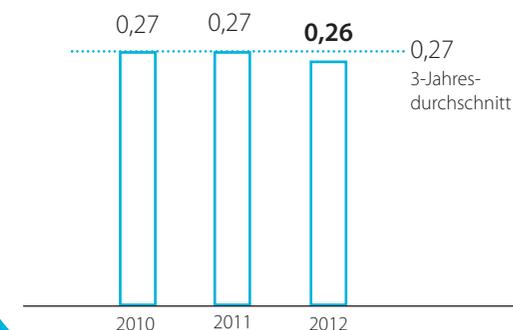


Wasser

Bei der Ermittlung des Wasserverbrauchs werteten wir für den Zeitraum 2010–2012 über die Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen durchschnittlich Daten von 95% der Mietflächen des Analyseportfolios aus.

Der absolute Wasserverbrauch in unserem Analyseportfolio belief sich 2012 auf rund 222.000 m³ (2011: rund 224.300 m³). Dies entspricht einem Wert von 0,26 m³/m² (2011: 0,27 m³/m²). In der Gesamtbetrachtung blieb der Verbrauch über den Analysezeitraum weitgehend stabil.

WASSERVERBRAUCH in m³/m²



In der Like-for-Like-Betrachtung ermittelten wir für 2012 einen Verbrauch von rund 213.900 m³. Der Wasserverbrauch ist im Vergleich zu 2010 um -4,6% (rund -10.200 m³) zurückgegangen.



CO₂-Beitrag

Der Verbrauch von Energie setzt Treibhausgase frei, die maßgeblich zum Klimawandel beitragen. Unser Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen weitestmöglich zu minimieren.

Grundlage der Berechnung des CO₂-Umweltbeitrags unseres Analyseportfolios sind die Verbrauchsdaten für Strom und Heizenergie. Für die Berechnung des CO₂-Umweltbeitrags des Stromverbrauchs verwenden wir die veröffentlichten Angaben der regionalen und lokalen Stromversorger unserer Immobilien.

Den CO₂-Umweltbeitrag der verbrauchten Heizenergie berechnen wir für die unterschiedlichen Energieträger mittels spezifischer Umrechnungsfaktoren. Die direkte und indirekte Heizenergieversorgung unserer Immobilien basiert auf den drei Energieträgern Fernwärme, Erdgas und Heizöl, wobei Fernwärme mit einem Anteil von 57% dominiert.

ENERGIEVERSORGUNG NACH ENERGIEART

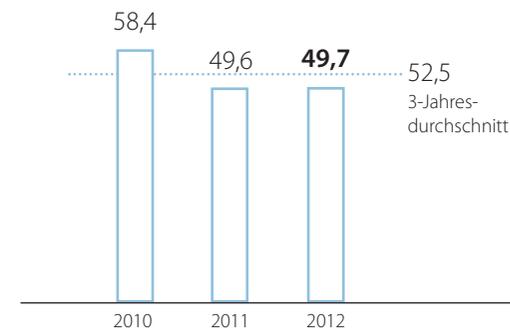


Zur Berechnung der CO₂-Emissionen verwenden wir folgende Faktoren:

- ◆ Fernwärme: 216,1 g CO₂e/kWh *
- ◆ Heizöl: 319,0 g CO₂e/kWh *
- ◆ Erdgas: 246,0 g CO₂e/kWh *

* Quelle: GEMIS Datenbank Version 4.8 und Bericht des Öko-Institut e.V. „Bestimmung spezifischer Treibhausgas-Emissionsfaktoren für Fernwärme“

CO₂-AUSSTOSS in kgCO₂e/m²



Im Jahr 2012 verursachte das Analyseportfolio CO₂-Emissionen von rund 35.980 tCO₂e (2011: rund 34.500 tCO₂e). Bezogen auf die Mietfläche entspricht dies einem Wert von 49,7 kgCO₂e/m² (2011: 49,6 kgCO₂e/m²).

In der Like-for-Like-Betrachtung wurden 2012 rund 34.560 tCO₂e emittiert. Verglichen mit dem Jahr 2010 ist der CO₂-Ausstoß like-for-like um -12,4% (-4.900 tCO₂e) zurückgegangen.

Verbrauch einer typischen DIC-Immobilie

Die durchschnittliche Fläche einer DIC-Immobilie, die sich aus dem Quotienten von vermietbarer Fläche und Anzahl Immobilien im Portfolio errechnet, belief sich Ende 2012 auf 7.385 m². Auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte des Analyseportfolios ergibt sich für eine Immobilie dieser Größe folgende ökologische Jahresbilanz:

ENERGIE-, WASSER- UND EMISSIONSWERTE

Basis: Durchschnittsmietfläche einer typischen DIC-Immobilie

Ø 2010–2012	pro Jahr	m ² /Jahr
Stromverbrauch (in kWh)	0,66 Mio.	88,8
Heizenergieverbrauch (in kWh)	0,75 Mio.	101,4
CO ₂ e Emissionen (in CO ₂ e)	388 t	52,5 kg
Wasserverbrauch (in m ³)	1.984	0,27



ABSOLUTE VERBRAUCHSWERTE *

	2012	2011	2010
Indirekter Stromverbrauch (kWh)	52.114.039	52.707.160	54.889.805
Anzahl analysierte Objekte	70 von 269	72 von 269	70 von 269
entspricht Mietfläche in m ²	606.605	590.370	600.967
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)	88.011.913	78.832.896	91.278.289
Anzahl analysierte Objekte	97 von 269	98 von 269	97 von 269
entspricht Mietfläche in m ²	869.668	838.612	837.236
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e)	35.984.321	34.502.135	40.527.248
Anzahl analysierte Objekte	97 von 269	98 von 269	97 von 269
Wasserverbrauch (m³)	222.028	224.318	229.296
Anzahl analysierte Objekte	94 von 269	97 von 269	96 von 269
entspricht Mietfläche in m ²	847.457	833.874	834.325

* in Bezug auf das Analyseportfolio

LIKE-FOR-LIKE VERBRAUCHSWERTE*

	2012	2011	2010	Veränderung
Indirekter Stromverbrauch (kWh)	51.165.398	52.061.025	53.906.143	-5,1%
Anzahl analysierte Objekte	66 von 269	66 von 269	66 von 269	
entspricht Mietfläche in m ²	573.797	573.797	573.797	
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)	83.420.009	76.237.872	88.556.930	-5,8%
Anzahl analysierte Objekte	93 von 269	93 von 269	93 von 269	
entspricht Mietfläche in m ²	809.085	809.085	809.085	
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e)	34.560.113	33.577.618	39.461.344	-12,4%
Anzahl analysierte Objekte	93 von 269	93 von 269	93 von 269	
Wasserverbrauch (m³)	213.938	218.309	224.148	-4,6%
Anzahl analysierte Objekte	94 von 278	94 von 278	94 von 278	
entspricht Mietfläche in m ²	829.051	829.051	829.051	

* in Bezug auf das Analyseportfolio

KENNZAHLEN*

	2012	2011	2010	Veränderung
Indirekter Stromverbrauch (kWh/m²)	85,9	89,3	91,3	-5,9%
kWh/Arbeitsplatz**	1.718	1.786	1.827	
Anzahl analysierte Objekte	70 von 269	72 von 269	70 von 269	
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh/m²)	101,2	94,0	109,0	-7,2%
kWh/Arbeitsplatz**	2.024	1.880	2.180	
Anzahl analysierte Objekte	97 von 269	98 von 269	97 von 269	
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e/m²)	49,7	49,6	58,4	-14,9%
kgCO ₂ e/Arbeitsplatz**	994	991	1.167	
Anzahl analysierte Objekte	97 von 269	98 von 269	97 von 269	
Wasserverbrauch (m³/m²)	0,26	0,27	0,27	-4,7%
m ³ /Arbeitsplatz**	5,2	5,4	5,5	
Anzahl analysierte Objekte	94 von 269	97 von 269	96 von 269	

* in Bezug auf das Analyseportfolio ** durchschnittlicher Arbeitsplatz in 5 Großstädten Deutschlands rund 20 m² (Quelle: Facility Management – Bürokostenreport 2012)

ÖKO-BILANZ DER DIC ASSET AG

Die DIC Asset AG ist mit rund 140 Mitarbeitern an sechs Standorten in Deutschland präsent. Für die Auswertung der Verbrauchsdaten in den von uns genutzten Immobilien nutzen wir die gleiche methodische Vorgehensweise wie bei der Auswertung unseres Analyseportfolios.

Der Stromverbrauch der DIC Asset AG betrug im Geschäftsjahr 2012 rund 43,6 kWh/m² (2011: 41,3 kWh/m²). Gegenüber dem Jahr 2010 erhöhte sich der Verbrauch um 2,4%. Die DIC Asset AG bezieht an allen sechs Standorten Heizenergie aus Fernwärme und Gas. Der Heizenergieverbrauch ist mit 59,9 kWh/m² in 2012 (2011: 74,7 kWh/m²) deutlich gesunken, gegenüber 2010 ein Rückgang um rund 31%.

Der Wasserverbrauch liegt mit 0,31 m³/m² in 2012 nahezu auf dem Niveau von 2011 und 2010.

Grundsätzlich sind wir bestrebt, unsere Mitarbeiter an allen Standorten für ein ökologisches Denken und Handeln und für das Thema Energieeffizienz zu begeistern. Mit dem Standortwechsel unseres Hauptsitzes innerhalb Frankfurts sind wir seit April 2014 Hauptmieter einer nachhaltigen Büroimmobilie, die nach den höchsten Green Building-Standards entwickelt wurde. Damit haben wir die Voraussetzungen für ein energieeffizientes Arbeiten verbessert und darüber hinaus viele weitere Vorteile für unsere Mitarbeiter geschaffen, darunter beispielsweise das Angebot eines DIC-Jobtickets, wodurch wir die Nutzung des klimafreundlichen ÖPNV unterstützen (mehr dazu auf den Seiten 44 ff. „Die DIC zieht um!“).

Mit dem Projekt „Green Energy“ haben wir seit 2010 die Stromversorgung zur Bewirtschaftung der Allgemeinflächen unserer Immobilien aus regenerativen, CO₂-neutralen Energiequellen (Ökostrom) sichergestellt. Wir unterstützen damit eine umweltfreundliche Stromgewinnung.

Auch unsere Unternehmensstandorte haben wir sukzessive auf die Belieferung mit Ökostrom umgestellt. Seit 01.01.2011 wird der Standort Mannheim durch den lokalen Stromversorger mit Ökostrom beliefert, seit 2012 auch die Standorte Frankfurt und Hamburg. Im Jahr 2013 folgten die Standorte Düsseldorf und München und seit Anfang 2014 der Standort Berlin.

ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH DER DIC ASSET AG Absolute Werte

	2012	2011*	2010*	Veränderung
Stromverbrauch (in kWh)	199.085	186.377	191.027	4,2%
in kWh/m ²	43,6	41,3	42,6	2,4%
in kWh/Mitarbeiter	1.443	1.534	1.745	-17,3%
Heizenergieverbrauch (in kWh)	273.432	335.956	390.788	-30,0%
in kWh/m ²	59,9	74,4	87,2	-31,3%
in kWh/Mitarbeiter	1.981	2.765	3.569	-44,5%
Wasserverbrauch (in m ³)	1.395	1.353	1.417	-1,6%
in m ³ /m ²	0,31	0,30	0,32	-3,3%
in m ³ /Mitarbeiter	10,1	11,1	12,9	-21,9%
Anzahl Objekte	6	6	6	
entspricht Fläche in m ²	4.530	4.500	4.480	
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	138,0	121,5	109,5	

*Änderung der Vorjahre durch Neuberechnung und Korrektur für einen Standort

Die CO₂-Bilanz der DIC Asset AG beinhaltet alle Treibhausgasemissionen – gemessen in Kohlendioxid –, die im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit entstehen.

Neben den durch Nutzung der Immobilien an unseren Standorten entstehenden Emissionen sind dies hauptsächlich CO₂-Emissionen die durch Dienstreisen der Mitarbeiter per Flugzeug, Bahn sowie mit Fahrzeugen unseres Fuhrparks verursacht werden.

Im Geschäftsjahr 2012 belief sich die CO₂-Bilanz inklusive Mieterverbrauch auf 36.368 tCO₂e (2011: 34.935 tCO₂e).

Zukünftig wollen wir die CO₂-Emissionen der DIC Asset AG noch detaillierter erfassen und die Auswertung optimieren. Insbesondere die Qualität der Datenerhebung zum Pendelverkehr unserer Mitarbeiter an allen Standorten ist eine größere Herausforderung, die wir für die nächsten Berichten sukzessive optimieren möchten.

TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN GEMÄSS GHG-PROTOKOLL* in tCO₂e

	2012	2011	2010	Veränderung
Scope 1				
Fuhrpark	274	269	271	1,1%
Scope 2				
DIC-Verbrauch**	86	137	170	-49,4%
Scope 3				
Dienstreisen	24	27	24	0%
Mieterverbrauch (Basis Analyseportfolio)	35.984	34.502	40.527	-11,2%
Gesamt tCO₂e	36.368	34.935	40.992	-11,3%

* ohne Berücksichtigung des Mitarbeiter-Pendelverkehrs

** Versorgung mit Ökostrom für die Unternehmensstandorte Mannheim ab 01.01.2011, Frankfurt ab 01.01.2012, Hamburg ab 01.10.2012

„Greenhouse Gas Protocol“ (GHG Protocol)

Unsere CO₂-Bilanzierung richten sich nach dem weltweit anerkannten Standard des „Greenhouse Gas Protocol“. Dieser Standard unterscheidet drei Emissionsbereiche, die sogenannten Scopes:

- Scope 1 erfasst die direkten CO₂-Emissionen. Für die DIC Asset AG stammen diese aus dem Fuhrpark des Unternehmens.
- Scope 2 bezieht sich auf die indirekten CO₂-Emissionen. Diese entstehen bei unseren Lieferanten bei der Erzeugung von Energie (Strom und Wärme) für unsere Geschäftsstandorte.
- Scope 3 umfasst alle anderen CO₂-Emissionen, die mit unserer Unternehmenstätigkeit in Zusammenhang stehen. Darunter fallen Treibhausgas-Emissionen aus Geschäftsreisen und Pendelverkehr sowie die CO₂-Emissionen, die durch die Nutzung unseres Analyseportfolios verursacht werden.

SOZIALES

Als einer der größten Bestandhalter gewerblicher Immobilien in Deutschland sind wir nicht nur Teil des beruflichen Lebens vieler Menschen, sondern beeinflussen mit unseren Aktivitäten auch das lokale und regionale Umfeld in den Städten und Gemeinden. Wir übernehmen deshalb gesellschaftliche Verantwortung und engagieren uns im sozialen und gesellschaftspolitischen Bereich, auch wenn dies nicht unmittelbar zu einem finanziellen



Erfolg beiträgt. Darüber hinaus streben wir einen verantwortungsvollen und stets fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern an.

UNSERE MITARBEITER

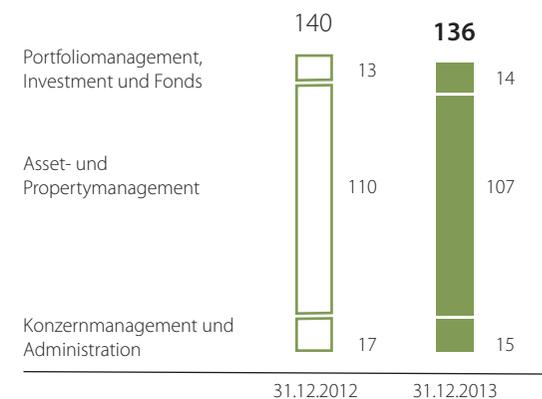
Die DIC Asset AG ist eines der großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland – bewusst ohne die Spezifika eines Großunternehmens. Unsere Mitarbeiter sollen ihre Ideen und ihr Leistungspotenzial entfalten und weiterentwickeln können. Wir setzen auf schlanke Strukturen, permanenten Ideenaustausch und Flexibilität, um stets nach der besten Lösung zu streben. Die daraus resultierende Schnelligkeit in Entscheidungsweegen und die Flexibilität beim Erkennen und Ergreifen von Chancen ist uns wichtig – sie erlaubt uns, den entscheidenden Schritt schneller zu sein.

Die Kenntnisse, die Leistungsfähigkeit und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten. Wir schätzen und fördern daher unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Der beste Nährboden dafür ist ein gesundes Unternehmensklima, in dem Fairness herrscht und Vielfalt und Chancengleichheit positive Auswirkungen auf die Arbeit und das Miteinander haben.

Unsere Prinzipien der sozialen Nachhaltigkeit

- ◆ Fairer und toleranter Umgang mit unseren Stakeholdern
- ◆ Gutes Arbeitsklima und Förderung unserer Beschäftigten
- ◆ Langfristige Partnerschaften mit leistungsfähigen Unternehmen
- ◆ Behutsame Stadtentwicklung mit Respekt vor gewachsener Umgebung
- ◆ Gemeinnütziges und soziales Engagement mit Fokus auf Belebung des öffentlichen Raums

ANZAHL MITARBEITER



Zum Jahresende 2013 beschäftigte die DIC Asset AG 136 Mitarbeiter (2012: 140). Verglichen mit dem Vorjahr haben wir die Administration schlanker aufgestellt und zugleich die Bereiche Portfoliomanagement, Investment und Fonds gestärkt.

Der Großteil unserer Mitarbeiter arbeitet im Immobilienmanagement an der direkten Wertschöpfung unserer Immobilien. Mit sechs Niederlassungen sind wir deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Der Unternehmenssitz der DIC Asset AG ist Frankfurt am Main, von hier aus werden zentrale Management- und Administrationsaufgaben wahrgenommen.

Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

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 dem Erreichen strategischer, operativer und individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. Die DIC Asset AG hat

2013 in Summe 12,1 Mio. Euro an ihre Mitarbeiter ausgezahlt. Darin enthalten waren leistungsorientierte Vergütungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 12%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,5 Mio. Euro.

Systematische Personalentwicklung

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter.

Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und unternehmensweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir themenspezifische Schulungen beispielsweise zum Thema Nachhaltigkeit sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem in den Bereichen Sprachen und Präsentationsfähigkeiten an. 2013 haben wir individuelle Einzelfortbildungen intensiv gefördert. Die Einführung einer unter-

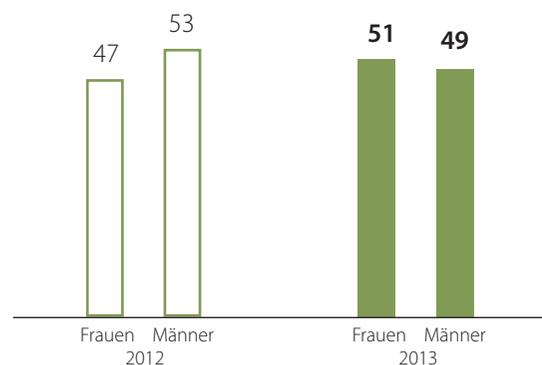
nehmensspezifischen Immobiliensoftware wurde von einer flächendeckenden Mitarbeiterschulung begleitet.

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, zum Beispiel durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus führen wir regelmäßige Führungskräfte-tagungen mit dem Vorstand durch. Dabei werden neben dem internen Wissensaustausch auch andere branchen- und immobilien-spezifische Themen durch Spezialisten-vorträge vertieft.

Attraktiver Arbeitgeber

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber und in die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – anders als viele Großkonzerne – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Um dies bekannt zu machen, intensivieren wir unter anderem die Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt. Dort halten unsere Führungskräfte Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen. Zudem haben wir erneut am Immobilien-Karriereforum des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Juni 2013 teilgenommen.

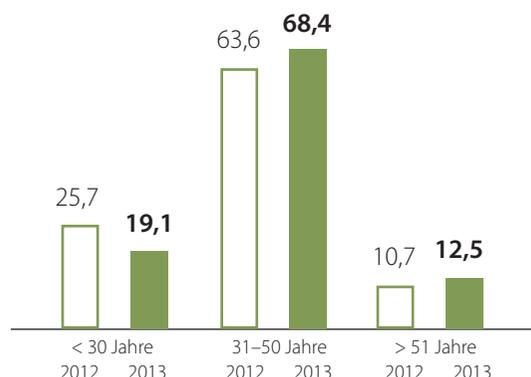
VERHÄLTNISS WEIBL./MÄNNL. MITARBEITER in %



Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2013 haben wir in unseren Niederlassungen zwei Studenten nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten durch Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Dabei werden sie auch mit Aufgaben des Tagesgeschäfts betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms, das derzeit von einem Mitarbeiter genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

ALTERSSTRUKTUR in %



Flexible Arbeitszeitmodelle

Die DIC Asset AG bietet flexible Arbeitszeitmodelle an, vor allem um Mitarbeiter nach der Elternzeit bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz zu unterstützen. So ermöglichen wir unseren Mitarbeitern die Vereinbarung von Familie und Beruf. Im Jahr 2013 arbeiteten insgesamt 15 Mitarbeiter (11%) in Teilzeit, 2012 waren es 13 Mitarbeiter (9%).

Offene Kommunikation, Teamgeist fördern

Neben etablierten Instrumenten der Personalentwicklung wie jährlichen Feedbackgesprächen ist uns der offene Austausch unserer Mitarbeiter gerade über Hierarchiegrenzen hinweg wichtig. Generell sollen sich unseren Mitarbeitern jederzeit mit Fragen und Anliegen an ihre Vorgesetzten wenden können.

Regelmäßig stattfindende Sitzungen von Arbeitsgruppen, bei denen Mitarbeiter aus den Niederlassungen und der Zentrale in unterschiedlichen Projekten zusammenarbeiten, fördern eine gute Kooperation und den Austausch von Know-How. Die in 2013 neu eingeführten Compliance-Richtlinien sollen ebenfalls zu einem verantwortungsbewussten Miteinander beitragen.

Um die gemeinsame Arbeit zu unterstützen, veranstalten wir Mitarbeitererevents, bei denen wir teamfördernde Aktivitäten nutzen, um die Gemeinschaft und den Zusammenhalt unserer Mitarbeiter zu fördern. Darüber hinaus sind wir mit einem Großteil unserer Mitarbeiter regelmäßiger Teilnehmer des Frankfurter JP Morgan Corporate Challenge-Laufs. Neben der sportlichen

Komponente stehen dabei Werte wie Teamgeist, Kommunikation, Kollegialität, Fairness und das Gemeinschaftsgefühl im Vordergrund.

Ausgewogene Mitarbeiterstruktur

Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitarbeitern ist bei der DIC Asset AG seit Jahren ausgeglichen. Per Ende 2013 beschäftigen wir 51% weibliche Mitarbeiter (2012: 47%). Mit rund 68% ist der Großteil der Mitarbeiter zwischen 31 und 50 Jahre alt.

Abwesenheit auf niedrigem Niveau

Wir streben an, krankheitsbedingte Ausfalltage durch geeignete Maßnahmen soweit wie möglich zu reduzieren. Nach längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen führen wir mit betroffenen Mitarbeitern Rückkehrgespräche. Dabei erarbeiten wir gemeinsam gezielte Präventivmaßnahmen, die die Wahrscheinlichkeit eines erneuten Ausfalls beim Wiedereinstieg minimieren soll.

ZU- UND ABGÄNGE *

	2013				2012		
	Männer	Frauen	Gesamt		Männer	Frauen	Gesamt
Zugänge	9	12	21	Zugänge	12	21	33
Abgänge	9	6	15	Abgänge	11	12	23
Fluktuation in %			10,6	Fluktuation in %			16,3

* bereinigt um Personalwechsel innerhalb der DIC-Gruppe, basierend auf Arbeitnehmerkündigungen aus unbefristeten Verträgen.

Die Abwesenheit je Mitarbeiter erhöhte sich im Vergleich zu 2012 von durchschnittlich 9,1 Tage auf 11,9 Tage. Das entspricht einer Abwesenheitsrate von 4,6% im Jahr 2013 (2012: 3,6%). Die Steigerung ist vor allem auf eine stärkere Erkältungswelle zurückzuführen, die Deutschland in den Wintermonaten zum Jahresbeginn 2013 erfasste.

Die krankheitsbedingte Abwesenheit von Mitarbeitern der DIC Asset AG liegt damit weiterhin deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert von Arbeitnehmern in Deutschland, der sich 2013 auf 14,7 Fehltagen belief (2012: 14,2)*.

* Quelle: Techniker Krankenkasse (www.tk.de) Ausblick Gesundheitsreport 2014 und Gesundheitsreport 2013

ABWESENHEIT

	2013	2012
Tage insgesamt	1.612	1.272
Ø Abwesenheitstage je Mitarbeiter	11,9	9,1
Abwesenheitsrate * in %	4,6	3,6

* Krankheitstage / (Sollarbeitstage x durchschnittliche Mitarbeiterzahl)

ENGAGEMENT UND MITGLIEDSCHAFTEN

Aktive Verbandsarbeit

Wir engagieren uns in Branchenverbänden und -organisationen mit dem Ziel, Themen mit Nachhaltigkeitsbezug wie Transparenz, Berichtswesen oder Kommunikation gegenüber Investoren im Immobilienwesen noch stärker zu verankern.

Um die Wahrnehmung von Immobilienunternehmen und deren Belangen zu stärken, engagieren wir uns gemeinsam mit weiteren Branchenteilnehmern vor allem in den Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association). Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller ist als Executive Board Member bzw. Vizepräsident in den Vorstandsgremien von EPRA und ZIA aktiv. CFO Sonja Wärtnges bringt ihre Expertise im EPRA Reporting & Accounting Committee und im entsprechenden ZIA-Ausschuss ein. Immo von Homeyer, Leiter Investor Relations & Corporate Communications, unterstützt verschiedene Aktivitäten sowohl im EPRA Investor Relations Committee als auch beim ZIA, um die professionelle Investoren- und Medienansprache in der Branche weiterzuentwickeln.

Engagement für Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung

Wir engagieren uns aktiv in Person des Vorstandsvorsitzenden Ulrich Höller im Nachhaltigkeitsrat des ZIA, um das Thema Nachhaltigkeit nicht nur im eigenen Unternehmen, sondern auch innerhalb der gesamten Branche zu fördern.

Zusätzlich ist der Vorstandsvorsitzende Teil der Expertengruppe „Wohnen und Stadtentwicklung“ in Frankfurt am Main. Innerhalb eines fünfköpfigen Teams berät er den Oberbürgermeister in zentralen Fragen der zukünftigen und nachhaltigen Stadtentwicklung und bringt insbesondere sein Know-how im Bereich der Gewerbeimmobilien ein. Ziel ist die Gewährleistung einer weiterhin hohen Standortattraktivität Frankfurts als Arbeitsplatz und Wohnort.

Bereits im Jahr 2011 haben wir im ZIA an der Entwicklung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft mitgewirkt, der im September 2011 veröffentlicht wurde. Der Branchenkodex erhält als Kernelement die Selbstverpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts und soll die Grundlage für eine nachprüfbar messung der Unternehmensaktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit bilden.

DIC Investors' Day: Investoren- und Branchentreffen

Am 18. April 2013 trafen sich zum zweiten Mal deutsche und internationale Experten aus der Immobilien- und Finanzbranche zum DIC Investors' Day. Geladen waren 300 Investoren, Finanzpartner sowie Branchenteilnehmer aus dem In- und Ausland. Namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik diskutierten über aktuelle Herausforderungen der Immobilienbranche und branchenübergreifende Impulse. Aufgrund des Erfolgs und des Zuspruchs werden wir dieses Treffen regelmäßig wiederholen und als Branchentreffen etablieren.



Unterstützung der Branchenvernetzung

Darüber hinaus engagieren wir uns in Form von Sponsoring von Immobilien-Konferenzen und wichtigen Branchentreffen (bspw. Quo Vadis, Real Estate Forum), um den Erfahrung- und Informationsaustausch innerhalb der Branche zu fördern und die DIC Asset AG auf nationaler wie internationaler Ebene zu präsentieren.

NACHHALTIGE ERFOLGE

DIE DIC ZIEHT UM!

Anfang April 2014 war es soweit. Die DIC hat ihren Hauptsitz in Frankfurt an das MainTor verlegt und ist als einer der ersten Mieter im neuen „MainTor Primus“ eingezogen. Am neuen Standort erwarten die DIC und ihre Mitarbeiter auf insgesamt sieben Stockwerken mit einer Fläche von 3.300 m² zahlreiche Vorteile.

Neben modernen und nachhaltigen Büroarbeitsplätzen, die den neuesten Anforderungen an Komfort und Effizienz gerecht werden, bietet das MainTor durch die zentrale Innenstadt-lage zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Nähe, eine direkte Anbindung an den Nahverkehr und das herrliche Mainufer in nur wenigen Metern Entfernung.

Der Umzug eines Unternehmens ist ein Kraftakt für alle Mitarbeiter und eine logistische Herausforderung. Ein Umzug bietet einem Unternehmen aber auch die Chance, neue Ideen und Verbesserungen in das alltägliche Arbeitsumfeld zu integrieren. Wir haben die Chance genutzt und zahlreiche Verbesserungen geschaffen, um den Arbeitsplatz für unsere Mitarbeiter noch komfortabler zu gestalten und ein Maximum an Atmosphäre und Aufenthaltsqualität zu bieten.



VORTEILE DES NEUEN DIC-ARBEITSPLATZES

- > Zentrale Innenstadtlage mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und vielfältiger Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- > Unmittelbare Anbindung an den Nahverkehr
- > Angebot eines DIC-Jobtickets zur Förderung der Nutzung des klimafreundlichen ÖPNV
- > Umsetzung neuester Office-Trends mit separaten Kommunikationszonen, natürlicher Belüftungstechnik und unterschiedlichen Lichtstimmungen
- > Hohe Räume und hochwertiges Interieur
- > Multifunktionale Raumtechnologie und modernste Kommunikationstechnik
- > Großzügige Dachterrasse und Mitarbeiterlounge mit Altstadt- und Skylineblick
- > Fahrradstellplätze und Mitarbeiterduschen
- > Eigene DIC-Bibliothek mit einem breiten Sortiment an Immobilien-Fachbüchern

Um unsere Mitarbeiter über die Neuerungen an Ihrem zukünftigen Arbeitsplatz zu informieren, haben wir mit dem „MainTor Primus-Guide“ eine umfassende Willkommensmappe erstellt. Diese ist auch für zukünftige Mitarbeiter konzipiert, um sich schnell im neuen Arbeitsumfeld zurechtzufinden.

Darüber hinaus haben wir in den „MainTor Primus-Guide“ auch umfassende Umweltleitlinien und Handlungsempfehlungen aufgenommen. Wir wollen unsere Mitarbeiter damit zu einem umweltfreundlichen Verhalten im täglichen Leben und Arbeiten animieren und so auch in Bezug auf die Mieter in unseren Immobilien mit gutem Beispiel vorangehen.

UMWELTLEITLINIEN DER DIC

- ◆ **Ressourcenverbrauch**
Wir verpflichten uns zur Optimierung des Verbrauches aller Ressourcen in allen Bereichen des Gebäudes und zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, Abfall und Wasser.
- ◆ **Öffentlichkeitsarbeit**
Wir informieren unsere Mitarbeiter und Geschäftspartner regelmäßig über unsere Geschäftstätigkeiten.
- ◆ **Kontinuierliche Verbesserung**
Wir verpflichten uns zur regelmäßigen Überprüfung und ständigen Optimierung unserer Betriebsabläufe in ökologischer und ökonomischer Hinsicht auch unter Einbeziehung der Ideen aller Mitarbeiter.
- ◆ **Entsorgung**
Wir verpflichten uns zur größtmöglichen Müllvermeidung und im Rahmen unserer Möglichkeiten zur einheitlichen Mülltrennung.
- ◆ **Beschaffung**
Wir achten beim Einkauf auf regionale Produkte, nachwachsende Ressourcen sowie anerkannte Umweltkennzeichen. Auch unsere Dienstleistungspartner wollen wir dahingehend positiv beeinflussen.
- ◆ **Selbstverpflichtung der Geschäftsführung und Mitarbeiter**
Das Thema Nachhaltigkeit ist wesentlicher Bestandteil unseres Denkens und Handelns. Wir verpflichten uns zum sorgsamem Umgang mit den uns anvertrauten Ressourcen sowie zum ständigen Optimierungsprozess unserer eigenen Arbeit sowie der Arbeit unserer Dienstleister.



NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG MAINTOR – THE RIVERSIDE FINANCIAL DISTRICT

Die DIC realisiert eine der attraktivsten Entwicklungsflächen in der Frankfurter Innenstadt und schafft ein offenes und belebtes Quartier. Am Bankenviertel und direkt am Main entstehen drei Hochhäuser: der „WINX – The Riverside Tower“ mit rund 110 Metern Höhe und zwei Türme mit je rund 65 Metern Höhe. Während die Hochhäuser größtenteils für die Büronutzung vorgesehen sind, ergänzen kleinere Wohngebäude die Nutzungsvielfalt. Die nach neuesten Green-Building-Standards entwickelten Gebäude bilden ein Quartier mit einem urbanen Nutzungsmix aus Büros, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie und bieten Raum für circa 3.000 Arbeitsplätze und rund 200 exklusive Wohnungen. Mit dem MainTor-Quartier wird das Mainufer des Frankfurter Bankenviertels architektonisch aufgewertet und städtebaulich veredelt. Die DIC Asset AG ist an dem Gesamtprojekt mit 40% beteiligt.

Wir realisieren das MainTor-Projekt in sechs unabhängigen Teilprojekten mit Größen zwischen 5.500 m² und 35.000 m². Alle Teilprojekte werden nur nach erfolgreicher Vorvermarktung – somit nicht spekulativ – in die Realisierungsphase überführt. Durch die unterschiedlichen Gebäudegrößen und Mietniveaus unserer Objekte können wir einen sehr breiten Interessentenkreis ansprechen. Durch die Aufteilung in separate Teilprojekte vermeiden wir wesentliche Risiken einer großen zusammenhängenden Projektentwicklung sowohl bei der Baurealisierung, der Vermietung als auch bei der Vermarktung.

Signifikante Vermarktungserfolge in 2013

Zum Jahreswechsel 2012/2013 wurden zwei große Vermietungserfolge erzielt: CMS Hasche Sigle wird Hauptmieter im Bürogebäude „Maintor Panorama“ und mietet über 9.000 m² – das sind rund 70% der Mietfläche. Union Investment, die bereits Hauptmieter im „MainTor Porta“ ist, übernimmt dort weitere rund 8.000 m² und wurde damit zukünftiger Alleinmieter.

Im Dezember 2013 erwarb ein von der Union Investment Real Estate gemanagter Fonds das vollständig und langfristig angemietete „MainTor Porta“ für 155 Mio. Euro. Das im Bau befindliche Gebäude wird nach Einzug des Mieters im Herbst 2014 in das Eigentum des Käufers übergehen.

Bis zum Jahresende gelang die frühzeitige und sehr erfolgreiche Vermarktung von 88% der Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“. Mit 92% per Ende April 2014 hat sich der Vermarktungsstand der vollständigen Vorvermarktung weiter genähert.

Damit sind Ende 2013 rund 60% des gesamten Projektvolumens vermarktet bzw. in Realisierung. Die Vermarktung des letzten und markantesten Bauteils, des zentralen Büroturms „WINX – The Riverside Tower“, ist mit Beginn des Jahres 2014 gestartet.

MainTor: Nachhaltig von der Planung bis zur Nutzung

Bereits bei der Planung des MainTor-Areals hatte das Thema Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung. Nachhaltige Projektentwicklung heißt, Einsparpotenziale konsequent auszuschöpfen, Flächen ideal zu nutzen, die Produktivität und Lebensqualität der Mitarbeiter zu fördern und die Umgebung der Immobilie miteinzubeziehen. Um dies zu erreichen gilt es, bereits früh in der Planungsphase die richtigen Entscheidungen zu treffen. Bei der Umsetzung in der Bauphase werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das MainTor-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Von einer modernen, effizienten und umweltschonenden Immobilie profitieren nach Vollendung dann nicht nur die Entwickler, sondern in besonderem Maße deren Nutzer. Für alle gewerblichen Teilprojekte des MainTor-Quartiers streben wir die bestmögliche Green-Building-Zertifizierung DGNB Gold an.

HISTORIE DES MAINTOR AREALS – WIEGE DES BANKENVIERTELS

- 1873 Gründungsstätte der Degussa als „Deutsche Gold- und Silber-Scheideanstalt“ mit der ersten modernen Münzprägstätte in Frankfurt am Main
- ab 1956 Geschlossenes Areal, Verlust wichtiger öffentlicher Wegbeziehungen zwischen Stadt und Main
- ab 1986 Monofunktionale Nutzung als Verwaltungssitz der Degussa/Evonik
- 2005 DIC erwirbt zusammen mit Morgan Stanley das Degussa-Areal
- 2007 Vereinbarung zwischen der Stadt Frankfurt und DIC zur Neustrukturierung des MainTor-Areals
- 2009 **Dezember:** Internationaler Architekturwettbewerb zur künftigen Architektur der beiden Hochhäuser „WINX“ und „MainTor Panorama“
- 2010 Bestandskräftiger Bebauungsplan liegt vor
- 2011 **Januar:** Auszug EVONIK (ehemals Degussa)
Juni: Verkauf des ersten Teilprojekts „MainTor Primus“
August: Start der Abbrucharbeiten

- 2012 **Januar:** Großvermietung im „MainTor Porta“ an Union Investment (14.000 m², 70% Vorvermietung)
März: MainTor-Projekt Sieger in der Kategorie „Best German Project“ des MIPIM Award 2012
Juli: Verkauf „MainTor Panorama“ und „MainTor Patio“ vor Baustart an Ärzteversorgung Westfalen-Lippe für 150 Mio. Euro
August: Grundsteinlegung „MainTor Porta“
Dezember: Vermarktungsstart der Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“



- 2013 **Januar:** Großvermietungen im „MainTor Panorama“ an CMS Hasche Sigle (über 9.000 m², 70% der Mietfläche) und im „MainTor Porta“ an Union Investment (rund 8.000 m²)
Februar: MainTor-Projekt Gewinner des Immobilienmanager Award 2013 in der Kategorie Kommunikation/Marketing
Dezember: Verkauf „MainTor Porta“ an einen Fonds der Union Investment Real Estate für 155 Mio. Euro.
Dezember: rund 88% der Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“ erfolgreich vermarktet (Stand April 2014: 92%)



- 2014 **Januar:** Vermarktungsstart des letzten Teilprojektes „WINX – The Riverside Tower“
April: DIC bezieht „MainTor Primus“ als neues Headquarter

ÖKOLOGISCHE ZIELE

Es ist unser Anspruch für die ökologische Nachhaltigkeit des MainTor-Projekts, energiesparende, ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Lösungen für den Bau und den Betrieb der Immobilien zu finden und dabei bauliche und technische Optimierungspotenziale voll auszuschöpfen. Daher haben wir uns bereits in den ersten Planungsphasen mit den Anforderungen zur Erreichung der höchsten Nachhaltigkeitsstandards beschäftigt. Beispielsweise wurde für zukünftige Energieversorgung und die effiziente Nutzung frühzeitig ein Pflichtenheft erstellt, das die spezifischen energetischen Ziele für die jeweiligen Gebäude definiert.



In der Realisierungsphase schließen wir auch das gesamte Beschaffungsverfahren einschließlich der Herstellung von Baumaterialien in unsere Nachhaltigkeitsbetrachtungen mit ein. Ebenso achten wir bei der Auswahl der baubegleitenden Unternehmen auf die Einhaltung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele und prüfen dies fortlaufend während des Baufortschritts. Mit Beginn der Realisierung des Projektes haben wir 64.000 m² Fläche mit insgesamt 130.000 t Beton abgerissen. Dafür waren rund 800.000 Baggerbisse, 6.500 Stunden Baggereinsatz und 10.500 PS Maschinenleistung notwendig. 200 t Stahl wurden vollständig recycelt und 20.000 t Schutt wiederaufbereitet, insgesamt wurden damit 95% des Abbruchmaterials recycelt.

Wir haben uns in der Planungsphase zum Ziel gesetzt, die Referenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um bis zu 25% zu unterschreiten. Für das letzte Teilprojekt „WINX – The Riverside Tower“ haben wir aktuell die Planung auf die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ausgerichtet, die für Neubauten ab dem 1. Januar 2016 ein Unterschreiten der Referenzwerte der EnEV 2009 um 25% vorschreibt. Mit der Anpassung der aktuellen und laufenden Planung für das letzte Teilprojekt berücksichtigen wir damit frühzeitig sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und realisieren ein zukunftsfähiges Produkt nach neuesten Standards.



ÖKONOMISCHE ZIELE

Mit der Entwicklung des MainTor-Areals erschließen wir ein Stadtquartier in einmaliger Flusslage und realisieren dabei einen Flächenzuwachs von 64.000 m² auf 108.000 m² (BGF), was einem Flächengewinn von +40% entspricht.

Ein herausragender urbaner Nutzungsmix mit erstklassigen Wohnungsbaufächen ergänzend zu den Hauptnutzungsarten Büro, Gastronomie Einzelhandel schafft eine neue Verbindung von urbanem Leben und Arbeiten am Fluss und positioniert das MainTor mit einem Angebot an Premiumflächen im Bankenviertel.

Mit der erfolgreichen Vermarktung von fünf der sechs Teilprojekte haben wir das Projektrisiko deutlich gesenkt. Alle fünf verkauften Teilprojekte sind aktuell im Bau bzw. in Fertigstellung, das sind rund 60% des Gesamtprojekts mit einem Projektvolumen von insgesamt rund 750 Mio. Euro. Der Abriss und die Baumaßnahmen schreiten planmäßig und im kalkulierten Kostenrahmen voran. Dabei legen wir zur Vermeidung von Kostenrisiken einen hohen Wert auf ein laufendes Controlling im Rahmen der Projektplanungen und -realisierungen.

SOZIALE ZIELE

Mit dem MainTor-Projekt streben wir an, die städtebauliche und sozio-kulturelle Situation zu verbessern, dabei die gebaute Mit- und Umwelt zu respektieren und das historisch-kulturelle Erbe mit einzubeziehen.

Aufwertung des Stadtbildes und der Innenstadt

Durch die Öffnung eines über Jahrzehnte für die Öffentlichkeit unzugänglichen Quartiers schaffen wir ein neues, belebtes Areal in einmaliger Lage im Bankenviertel am Mainufer. Im MainTor-Areal entsteht die begehrte Verbindung von urbanem Leben und Arbeiten am Fluss – durch die Kombination von Büroflächen, Shops, Kultur, Lifestyle und Wohnen.



Vielfältiges Gastronomiekonzept

Wir haben mit der Planung für die Vermarktung der zukünftigen Gastronomieflächen begonnen. Dabei übt insbesondere die zukünftig lebendig-urbane Plaza eine hohe Anziehungskraft aus. Unter dem Motto „making people feel at home“ sprechen wir mit dem Anspruch für das Außergewöhnliche verschiedene kulinarische Gastronomiekonzepte an. So sollen zukünftig die bis zu 3.000 Büronutzer und rund 400 Bewohner des Areals sowie Besucher und Passanten des MainTors ein vielfältiges Gastronomieangebot genießen. Die Flächenangebote der MainTor-Teilprojekte bieten ausreichend Platz für Ideen. In einer speziell für die Ausschreibung der Gastronomieflächen erstellten Broschüre zeigen wir verschiedene Konzepte und Realisierungsmöglichkeiten auf.

Offene und zeitnahe Kommunikation

Von Beginn des Projektes an haben wir die Öffentlichkeit über die Neuentwicklung des Areals am Mainufer informiert. Mit Beginn der Abrissarbeiten in 2011 hat die DIC eine umfassende laufende Kommunikationsoffensive gestartet, um alle Interessierten laufend und gut zu informieren. Diese beinhaltet unter anderem eine eigene MainTor-Website, Pressemitteilungen, informative Bauzäune und das eigene MainTor-Magazin „The Riverside“. Anrainer in der unmittelbaren Nachbarschaft wurden darüber hinaus in persönlichen Gesprächen, Informationsveranstaltungen und schriftlich über alle Schritte informiert.

NACHHALTIGKEIT IM BESTAND

Ein effizienter und umweltschonender Betrieb unserer Bestandsimmobilien ist für uns und unsere Mieter von großem Interesse. Wir sind bezüglich des Einsparpotenzials im Energieverbrauch kontinuierlich mit den Mietern unserer Immobilien im Gespräch und zeigen Optimierungsmöglichkeiten auf. Prozesse und Abläufe wie beispielsweise die Energieversorgung, die Müllentsorgung oder Wartungsmaßnahmen fassen wir logistisch zusammen, so dass eine effiziente und gleichzeitig kostensparende Leistungserbringung möglich wird. Viele unserer Objekte sind direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und damit für die Mitarbeiter unserer Mieter gut erreichbar. Auch die Wiedervermietung und Repositionierung von Immobilien und der damit verbundene Abbau von Leerstand leistet aus ökonomischer Sicht einen wertvollen Beitrag zur Nachhaltigkeit. So ist entlang des Lebenszyklus der Immobilien durch einen hohen Vermietungsstand sichergestellt, dass Mieteinnahmen generiert werden, die in Teilen auch wieder in den Erhalt und die effiziente Bewirtschaftung der Immobilien zurückfließen können.

Wir haben die Bestandsinvestitionen seit Jahren kontinuierlich ausgebaut, um unsere Immobilien zu modernisieren und deren Effizienz und Attraktivität für unsere Mieter zu steigern. 2013 haben wir 22,7 Mio. Euro in den Bestand investiert. Darüber hinaus haben wir in Immobilien investiert, die nach den neuesten Green-Building-Standards errichtet wurden.

Investitionsbeispiele, die wir in den vergangenen Geschäftsjahren erfolgreich umgesetzt haben, finden Sie in diesem Bericht auf den Seiten 27, 28 und 53.

eBay-CAMPUS, Berlin



Langfristige erfolgreiche Vertragsverlängerung mit eBay-Zentrale

- ◆ Vorzeitige Verlängerung der Mietverträge über 20.000 m²
- ◆ Cashflow sehr langfristig zu aktuellen Marktmieten gesichert

Die eBay-Deutschlandzentrale in Berlin mit rund 20.000 m² Mietfläche ist vollständig an das Online-Auktionshaus vermietet und gehört seit 2005 zum Portfolio der DIC Asset AG.

Im zweiten Quartal 2013 gelang es uns, sehr frühzeitig eine Vertragsverlängerung zwei Jahre vor Ablauf der Mietverträge zu erreichen. Die Verträge wurden zum aktuellen Marktmietenniveau geschlossen. Wir beteiligen uns mit einem Baukostenzuschuss an Mieterausbauten, u.a. zur Modernisierung der Kantine. Damit erreichen wir eine langfristige Sicherung der Mieteinnahmen im Objekt und steigern zugleich die Objektqualität.

Bochumer Fenster, Bochum



Neu positioniert und langfristig vermietet

- ◆ Umstrukturierung von Leerstandsflächen und Repositionierung am Markt
- ◆ Langfristige Großvermietung über 6.700 m² an Ruhr-Universität Bochum
- ◆ Starke Verbreiterung des Nutzungsmixes

Die ehemalige Stadtbadgalerie ist eine markante Immobilie im Zentrum von Bochum. Das Objekt verfügt über rund 23.700 m² Mietfläche, verteilt auf einen Nutzungsmix aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Nutzungen.

Auf Grund der notwendig gewordenen Einstellung des Schwimmbadbetriebs nach schweren Wasserschäden im Oktober 2012 und angesichts eines damaligen Leerstands von Fitnessstudio- und Einzelhandelsflächen hat die DIC Asset AG in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und Experten ein neues Nutzungskonzept für die gesamte Immobilie entwickelt. Die Immobilie bleibt auch zukünftig ein Multitenant-Objekt mit attraktivem Einzelhandel und langjährigen etablierten Büromietern. Aus ehemaligen Fitnessstudioflächen und leerstehenden Einzelhandelsflächen werden Büros, Seminarräume und Hörsaalflächen sowie eine öffentliche Cafeteria, 400 m² Verkehrsflächen konnten dabei in Mietflächen umgewandelt werden. Insgesamt 6.700 m² hat die Ruhr-Universität Bochum für mehr als zehn Jahre angemietet. Mit der Universität als weiterem Hauptmieter verbreitert sich die Nutzungsstruktur. Die jährlichen Mieteinnahmen steigen um rund 40%.

ANHANG

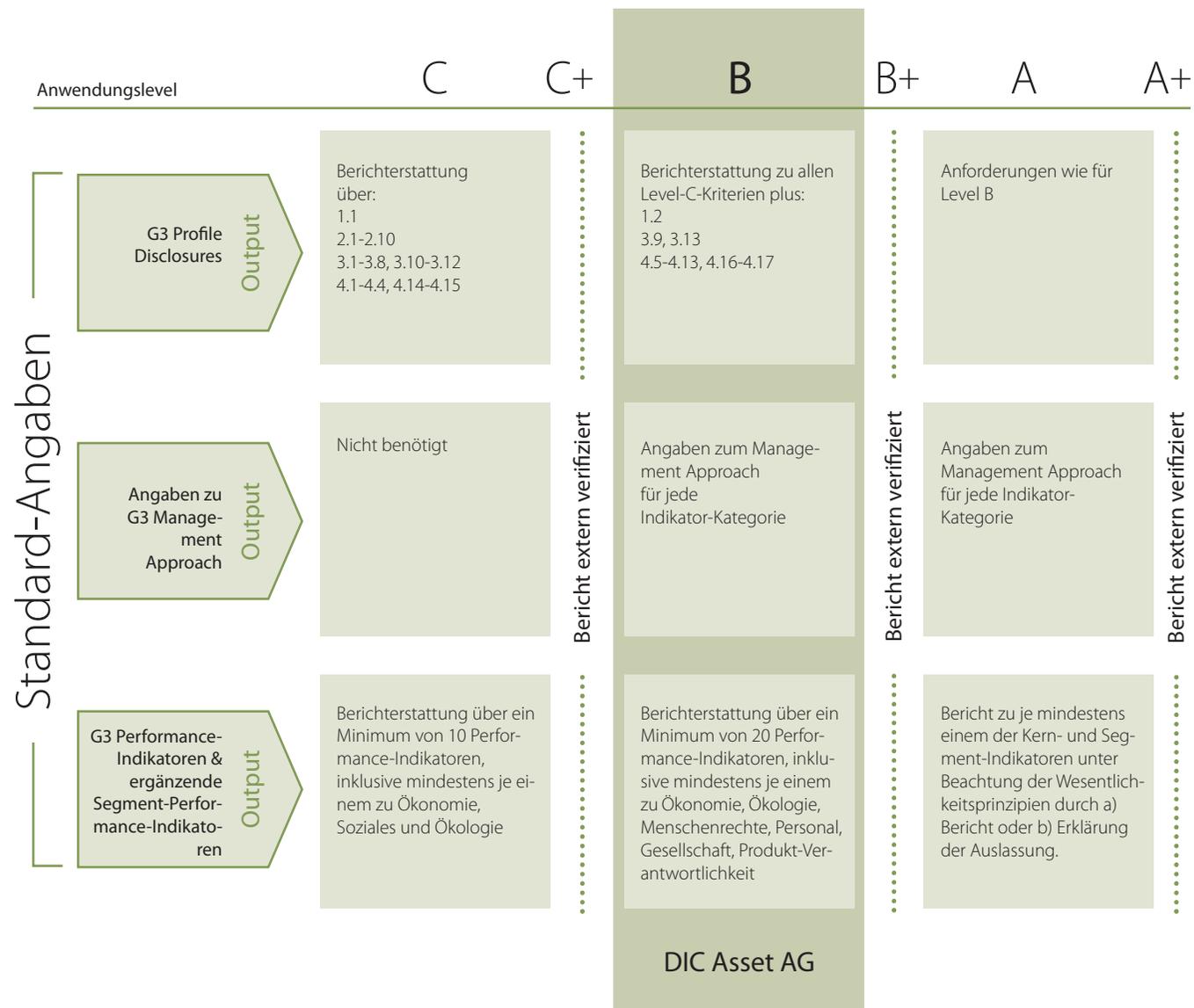
SELBSTEINSCHÄTZUNG GEMÄSS GRI-ANWENDUNGSLEVEL

Die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) sind ein international anerkannter Leitfaden für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie schlagen Berichterstattungsprinzipien und spezifische Inhalte mit dem Ziel vor, die Vergleichbarkeit von Unternehmensberichten zu erhöhen und die Qualität und Detailgenauigkeit der Berichte zu verbessern.

Der GRI strebt eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Richtlinien an. Die Global Reporting Initiative (GRI) hat im Sommer 2013 die vierte umfassende Überarbeitung ihres Rahmens für Nachhaltigkeitsberichterstattung ("G4-Richtlinien") veröffentlicht. Der Berichtsrahmen wird durch branchenspezifische Prinzipien und Indikatoren ergänzt, um die Berichterstellung und Performancemessung einzelner Wirtschaftszweige zu erleichtern.

Wir haben im aktuellen Bericht den bisherigen Berichtsrahmen G3.1 verwendet und streben die Umstellung auf G4 mit dem nächsten Nachhaltigkeitsbericht an. Zusätzlich zu den G3.1-Richtlinien haben wir uns an den Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor (CRESS) und den EPRA „Best Practice Recommendations“ zur Messung unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung orientiert.

Den Erfüllungsgrad unseres zweiten Nachhaltigkeitsberichts schätzen wir selbst auf dem Level B ein.



GRI-/EPRA-INDEX

STANDARDANGABEN TEIL I: Angaben zum Profil

Profil Angaben	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
1.	Strategie und Analyse			
1.1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers der Organisation.	■ ■	Seite 2	
1.2	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen.	■ ■	Seiten 1-14	
2.	Organisationsprofil			
2.1	Name der Organisation	■ ■	DIC Asset AG	
2.2	Wichtigste Marken, Produkte bzw. Dienstleistungen.	■ ■	Seiten 4, 8-9	
2.3	Organisationsstruktur einschließlich der Hauptabteilungen, der verschiedenen Betriebsstätten, Tochterunternehmen und Joint Ventures.	■ ■	Seiten 4, 8-10, 13	
2.4	Hauptsitz der Organisation.	■ ■	Neue Mainzer Straße 20 • MainTor, 60311 Frankfurt am Main, Deutschland	
2.5	Anzahl der Länder, in denen die Organisation tätig ist und Namen der Länder, in denen Hauptbetriebsstätten angesiedelt sind oder die für die im Bericht abgedeckten Nachhaltigkeitsthemen besonders relevant sind.	■ ■	Ein Land (Deutschland), Seite 4	
2.6	Eigentümerstruktur und Rechtsform.	■ ■	Aktiengesellschaft	
2.7	Märkte, die bedient werden (einschließlich einer Aufschlüsselung nach Gebieten, abgedeckten Branchen und Kundenstruktur).	■ ■	Seiten 4, 8, 10-11	
2.8	Größe der berichtenden Organisation.	■ ■	Seite 4	
2.9	Wesentliche Veränderungen der Größe, Struktur oder Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum.	■ ■	Seiten 4, 17, GB 2013 Seiten 17, 20	
2.10	Im Berichtszeitraum erhaltene Preise.	■ ■	Seite 18	
3.	Berichtsparameter			
3.1	Berichtszeitraum (z. B. Haushaltsjahr/Kalenderjahr) für die im Bericht enthaltenen Informationen.	■ ■	Umwelt Verbrauchsdaten 2010-2012, wirtschaftlich und soziale Angaben für den Berichtszeitraum 2012-2013	
3.2	Veröffentlichung des letzten Berichts, falls vorhanden.	■ ■	21.12.12 (1)	
3.3	Berichtszyklus (jährlich, halbjährlich usw.)	■ ■	jährlich, Update des ersten Nachhaltigkeitsberichts erschien 2012	
3.4	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht und seinem Inhalt.	■ ■	Peer Schlinkmann und Immo von Homeyer	
3.5	Vorgehensweise bei Bestimmung des Berichtsinhalts.	■ ■	Seiten 5-6	
3.6	Berichtsgrenze (z. B. Länder, Abteilungen, Tochterunternehmen, gepachtete Anlagen, Joint Ventures, Zulieferer).	■ ■	Seite 6	
3.7	Besondere Beschränkungen des Umfangs oder der Grenzen des Berichts (für eine Erklärung des Umfangs siehe die Erläuterungen zum Vollständigkeitsprinzip).	■ ■	Seite 6	
3.8	Die Grundlage für die Berichterstattung über Joint Ventures, Tochterunternehmen, gepachtete Anlagen und ausgelagerte Tätigkeiten sowie andere Einheiten, die die Vergleichbarkeit der Berichtszeiträume und/oder der Angaben für verschiedene Organisationen erheblich beeinträchtigen kann.	■ ■	siehe GB Anhang Seiten 105-113, 129-131	
3.9	Erhebungsmethoden und Berechnungsgrundlagen für Daten, die für Indikatoren und andere Informationen im Bericht verwendet werden, einschließlich der den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen und Methoden. Begründen Sie alle Entscheidungen, die GRI Indikatorprotokolle nicht anzuwenden oder erheblich davon abzuweichen.	■ ■	Seiten 31-38	
3.10	Erläuterungen, welche Auswirkung die neue Darstellung von Informationen aus alten Berichten hat und warum die Informationen neu dargestellt wurden (z. B. Übernahmen, neue Referenzjahre/-zeiträume, Art des Geschäfts, Messmethoden).	■ ■	Seiten 31-38	





Profil Angaben	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
3.11	Wesentliche Veränderungen des Umfangs, der Berichtsgrenzen oder der verwendeten Messmethoden gegenüber früheren Berichtszeiträumen.	■ ■	Seite 31-38	
3.12	Index in Form einer Tabelle zur Angabe, an welcher Stelle im Bericht die Standardangaben enthalten sind.	■ ■	Seiten 55-65	
3.13	Richtlinien und zurzeit angewendete Praxis im Hinblick auf die Bestätigung des Berichts durch externe Dritte.	■ ■	Selbsteinschätzung: GRI-Level B	
4.	Governance, Verpflichtungen und Engagement			
4.1	Führungsstruktur der Organisation (Corporate Governance) einschließlich Ausschüssen unter dem obersten Leitungsorgan, die für bestimmte Aufgaben, wie z. B. die Erarbeitung von Strategien oder die Aufsicht über die Organisation, zuständig sind.	■ ■	Seiten 12-13, GB 2013 Seiten 118-121	
4.2	Geben Sie an, ob der Vorsitzende des höchsten Leitungsorgans gleichzeitig Geschäftsführer ist.	■ ■	Seiten 12-13, GB 2013 Seiten 118-121	
4.3	Geben Sie für Organisationen ohne Aufsichtsrat bitte Anzahl und Geschlecht der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans an, die unabhängig oder keine Mitglieder der Geschäftsführung sind.	■ ■	n.r., duale Managementstruktur (siehe Seite 12)	
4.4	Mechanismen für Inhaber von Anteilen und für Mitarbeiter, um Empfehlungen oder Anweisungen an das höchste Leitungsorgan zu adressieren.	■ ■	Seiten 15, 18-22, GB Seiten 7-11	
4.5	Zusammenhang zwischen der Bezahlung der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans, der leitenden Angestellten und der Mitglieder der Geschäftsführung (einschließlich Abfindungen) und der Leistung der Organisation (einschließlich der gesellschaftlichen/sozialen und der ökologischen Leistung).	■ ■	GB 2013 Seiten 121-123	
4.6	Bestehende Mechanismen, mit denen das höchste Leitungsorgan sicherstellen kann, dass Interessenkonflikte vermieden werden.	■ ■	GB 2013 Seiten 119-121	
4.7	Verfahren zur Bestimmung der Zusammensetzung und der Qualifikationen und der Erfahrung der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans und seiner Ausschüsse unter Einbeziehung des Geschlechts und anderer Vielfaltsindikatoren.	■ ■	GB 2013 Seite 120	
4.8	Intern entwickelte Leitbilder, interner Verhaltenskodex und Prinzipien, die für die ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistung der Organisation von Bedeutung sind, sowie die Art und Weise, wie diese umgesetzt werden.	■ ■	Seiten 2-6, 15, 45	
4.9	Verfahren des höchsten Leitungsorgans, um zu überwachen, wie die Organisation die ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistung ermittelt und steuert, einschließlich maßgeblicher Risiken und Chancen sowie der Einhaltung international vereinbarter Standards, Verhaltensregeln und Prinzipien.	■ ■	Seiten 2, 5-7, GB 2013 Seiten 51-61	
4.10	Verfahren zur Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans selbst, insbesondere im Hinblick auf die ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistung.	■ ■	GB 2013 Seiten 125-128	
4.11	Erklärung, ob und wie die Organisation den Vorsorgeansatz bzw. das Vorsorgeprinzip berücksichtigt.	■ ■	GB 2013 Seiten 51-61	
4.12	Extern entwickelte ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Vereinbarungen, Prinzipien oder andere Initiativen, die die Organisation unterzeichnet bzw. denen sie zugestimmt hat oder denen sie beigetreten ist.	■ ■	Seiten 7, 43	
4.13	Mitgliedschaft in Verbänden (wie z. B. Branchenverbänden) bzw. nationalen/internationalen Interessenvertretungen, in denen die Organisation: * ein leitendes Amt inne hat; * an Projekten oder Ausschüssen teilnimmt; * erhebliche finanzielle Beiträge leistet, die über die gewöhnlichen Mitgliedsbeiträge hinausgehen oder; * die Mitgliedschaft für die Organisation von strategischer Bedeutung ist.	■ ■	Seiten 7, 43	
4.14	Liste der von der Organisation einbezogenen Stakeholder-Gruppen.	■ ■	Seiten 16 -22	
4.15	Grundlage für die Auswahl der Stakeholder, die einbezogen werden sollen.	■ ■	Seiten 16 -22	
4.16	Ansätze für die Einbeziehung von Stakeholdern, einschließlich der Häufigkeit der Einbeziehung unterschieden nach Art und Stakeholdergruppe.	■ ■	Seiten 16 -22	
4.17	Wichtige Fragen und Bedenken, die durch die Einbeziehung der Stakeholder aufgeworfen wurden und Angaben dazu, wie die Organisation auf diese Fragen und Bedenken – auch im Rahmen ihrer Berichterstattung – eingegangen ist.	■ ■	Seiten 16 -22	

Standardangaben Teil II: Angaben zum Managementansatz (Disclosures on Management Approach DMAs)

CRESS DMAs	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
DMA EC	Angaben zum Managementansatz EC (Economic)	■ ■	Seiten 24-30	
Aspekte	Wirtschaftliche Leistung	■ ■	Seiten 3, 24-30	
	Marktpräsenz	■ ■	Seite 4	
	Mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen	□	n.v.	
DMA EN	Angaben zum Managementansatz EN (Environmental)	■ ■	Seite 31-37	
Aspekte	Materialien	□	n.v.	
	Energie	■ ■	Seiten 31-37	
	Wasser	■ ■	Seiten 31-37	
	Biodiversität	□	n.r.	(2)
	Emissionen, Abwasser und Abfall	□	n.v.	
	Altlasten und Sanierung	□	n.v.	
	Produkte und Dienstleistungen	■	Seite 31-37	
	Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■	Seite 15	
	Transport	■	Seite 38	
	Insgesamt	□	n.v.	
DMA LA	Angaben zum Managementansatz LA (Labor Practices and Decent Work)	■ ■	pages 20, 39-42	
Aspekte	Beschäftigung	■ ■	pages 33-42	
	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	■ ■	pages 33-42	
	Arbeitsschutz und Sicherheit	■ ■	page 41-42	
	Aus- und Weiterbildung	■ ■	pages 20, 40-41	
	Vielfalt und Chancengleichheit	■ ■	pages 33-42	
	Gleichheit des Entgelts für Männer und Frauen	□	n.v.	
DMA HR	Angaben zum Managementansatz HR (Human Rights)	■	Seite 15	
Aspekte	Investitions- und Beschaffungspraktiken	□	n.r.	(3)
	Gleichbehandlung	■ ■	Seite 15	(4)
	Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen	□	n.r.	(4)
	Kinderarbeit	□	n.r.	(4)
	Abschaffung von Zwangs- und Pflichtarbeit	■ ■		(4)
	Sicherheitspraktiken	□	n.r.	(3)
	Rechte von Ureinwohnern	■ ■	Seite 15	(4)
	Bewertung	□	n.r.	(3)
	Konfliktregelung	□	n.r.	(3)

CRESS DMAs	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
DMA SO	Angaben zum Managementansatz SO (Society)	■ ■	Seiten 12-23	
Aspekte	Gemeinwesen	■	Seiten 12-23	
	Korruption	■	GB 2013 Seiten 51-59	
	Politik	■ ■	Seite 43	
	Wettbewerbswidriges Verhalten	■ ■	Seite 15	
	Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■	Seite 15	(4)
DMA PR	Angaben zum Managementansatz PR (Product Responsibility)	■ ■	Seiten 2-7	
Aspekte	Kundengesundheit und -sicherheit	□	n.v.	
	Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	■ ■	pages 27-28, 47	
	Werbung	□	n.v.	
	Schutz der Kundendaten	■ ■	Seite 15	
	Einhaltung von Rechtsvorschriften	■ ■	Seite 15	(4)

Standardangaben Teil III: Leistungsindikatoren

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN				
Wirtschaftliche Leistung				
EC1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert, einschließlich Einnahmen, Betriebskosten, Mitarbeitergehältern, Spenden und anderer Investitionen in die Gemeinde, Gewinnvortrag und Zahlungen an Kapitalgeber und Behörden (Steuern).	■ ■	Seite 3	(5)
EC2	Finanzielle Folgen des Klimawandels und anderer Nachhaltigkeitsthemen für die Aktivitäten der Organisation und andere mit dem Klimawandel und anderen Nachhaltigkeitsthemen verbundene Risiken und Chancen.	□	n.v.	
EC3	Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen der Organisation.	■ ■	Seiten 20, 40, 45	
EC4	Bedeutende finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (z. B. Subventionen).	□	n.v.	
Marktpräsenz				
EC5	Spanne des Verhältnisses der nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehälter zum lokalen Mindestlohn an wesentlichen Geschäftsstandorten.	□	n.v.	
EC6	Geschäftspolitik, -praktiken und Anteil der Ausgaben, die auf Zulieferer vor Ort an wesentlichen Geschäftsstandorten entfallen.	□	n.v.	
EC7	Verfahren für die Einstellung von lokalem Personal und Anteil von lokalem Personal an den Posten für leitende Angestellte sowie an allen Direktangestellten, Auftragnehmern und Unterauftragnehmern an wesentlichen Geschäftsstandorten.	■ ■		(9)



Leistungsindikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
Mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen				
EC8	Entwicklung und Auswirkungen von Investitionen in die Infrastruktur und Dienstleistungen, die vorrangig im öffentlichen Interesse erfolgen, sei es in Form von kommerziellem Engagement, durch Sachleistungen oder durch pro bono-Arbeit.	■ ■	Seite 43	
EC9	Verständnis und Beschreibung der Art und des Umfangs wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen.	■ ■	GB 2013 Seiten 51-61	
ÖKOLOGISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN				
Materialien				
EN1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht, Wert oder Volumen.	□	n.v.	
EN2	Anteil von Recyclingmaterial und wiederverwendetem Material am Gesamtmaterialeinsatz.	■	Seite 49 MainTor	
Energie				
EN3	Direkter Energieverbrauch aufgeschlüsselt nach Primärenergiequellen.	■	Seiten 31-37	■ ■
EN4	Indirekter Energieverbrauch aufgeschlüsselt nach Primärenergiequellen.	■	Seiten 31-37	■ ■
CRE1	Energieintensität der Gebäude.	■ ■	Seiten 31-37	(6) ■ ■
EN5	Eingesparte Energie aufgrund von umweltbewusstem Einsatz und Effizienzsteigerungen.	■	Seite 37	
EN6	Initiativen zur Gestaltung von Produkten und Dienstleistungen mit höherer Energieeffizienz und solchen, die auf erneuerbaren Energien basieren sowie dadurch erreichte Verringerung des Energiebedarfs.	■	Seite 37	■ ■
EN7	Initiativen zur Verringerung des indirekten Energieverbrauchs und erzielte Einsparungen.	■	Seite 37	
Wasser				
EN8	Gesamtwasserentnahme aufgeteilt nach Quellen.	■	Seiten 31-37	■ ■
EN9	Wasserquellen, die wesentlich von der Entnahme von Wasser betroffen sind.	□	n.v.	
EN10	Anteil in Prozent und Gesamtvolumen an rückgewonnenem und wiederverwendetem Wasser.	□	n.v.	
CRE2	Wasserintensität der Gebäude.	■ ■	Seiten 31-37	(6) ■ ■
Biodiversität				
EN11	Ort und Größe von Grundstücken in Schutzgebieten oder angrenzend an Schutzgebiete. Ort und Größe von Grundstücken in Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten oder daran angrenzend. Zu berücksichtigen sind Grundstücke, die im Eigentum der berichtenden Organisation stehen oder von dieser gepachtet oder verwaltet werden.	□	n.r.	(2)
EN12	Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität in Schutzgebieten und in Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten.	□	n.r.	(2)
EN13	Geschützte oder wiederhergestellte natürliche Lebensräume.	□	n.r.	(2)
EN14	Strategien, laufende Maßnahmen und Zukunftspläne für das Management der Auswirkungen auf die Biodiversität.	□	n.r.	(2)
EN15	Anzahl der Arten auf der Roten Liste der IUCN und auf nationalen Listen, die ihren natürlichen Lebensraum in Gebieten haben, die von der Geschäftstätigkeit der Organisation betroffen sind, aufgeteilt nach dem Bedrohungsgrad.	□	n.r.	(2)



Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang	
Emissionen, Abwasser und Abfall					
EN16	Gesamte direkte und indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht.	■	Seiten 31-37	(7)	■ ■
EN17	Andere relevante indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht.	■	Seiten 31-37	(7)	■ ■
CRE3	Intensität der Treibhausgasemissionen von Gebäuden.	■ ■	Seiten 31-37	(7)	■ ■
CRE4	Intensität der beim Bau neuer Gebäude oder bei der Sanierung bestehender Gebäude verursachten Treibhausgasemissionen.	□	n.v.		
EN18	Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und erzielte Ergebnisse.	■	Seite 21		
EN19	Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen nach Gewicht.	□	n.v.		
EN20	NOx, SOx und andere wesentliche Luftemissionen nach Art und Gewicht.	□	n.v.		
EN21	Gesamte Abwassereinleitungen nach Art und Einleitungsort.	■	Seiten 33-37		
EN22	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode.	□	n.v.		■ ■
EN23	Gesamtzahl und Volumen wesentlicher Freisetzungen.	□	n.v.		
EN24	Gewicht des transportierten, importierten, exportierten oder behandelten Abfalls, der gemäß den Bestimmungen des Baseler Übereinkommens Anlage I, II, III und VIII als gefährlich eingestuft wird, sowie Anteil in Prozent des zwischenstaatlich verbrachten Abfalls.	□	n.v.		
EN25	Bezeichnung, Größe, Schutzstatus und Biodiversitätswert von Gewässern und damit verbundenen natürlichen Lebensräumen, die von den Abwassereinleitungen und dem Oberflächenabfluss der berichtenden Organisation erheblich betroffen sind.	□	n.v.		
Altlasten und Sanierung					
CRE5	Böden und andere Wirtschaftsgüter, die aufgrund einer bestehenden oder geplanten Boden-/bzw. Flächennutzung gemäß geltenden gesetzlichen Bestimmungen saniert wurden bzw. sanierungsbedürftig sind.	□	n.v.		
Produkte und Dienstleistungen					
EN26	Initiativen zur Verbesserung der Effizienz und zur Minimierung der Umweltauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen und Ausmaß der Minimierung der Auswirkungen.	■	Seiten 31-37		
EN27	Anteil in Prozent der verkauften Produkte, bei denen das dazugehörige Verpackungsmaterial zurückgenommen wurde, aufgeteilt nach Kategorie.	□	n.r.		
Einhaltung von Rechtsvorschriften					
EN28	Geldwert wesentlicher Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Rechtsvorschriften im Umweltbereich.	■ ■	Seite 15	(4)	
Transport					
EN29	Wesentliche Umweltauswirkungen verursacht durch den Transport von Produkten und anderen Gütern und Materialien, die für die Geschäftstätigkeit der Organisation verwendet werden, sowie durch den Transport von Mitarbeitern.	■	Seite 38		
Insgesamt					
EN30	Gesamte Umweltschutzausgaben und -investitionen, aufgeschlüsselt nach Art der Ausgaben und Investitionen.	□	n.v.		



Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
GESELLSCHAFTLICHE/SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN: ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG				
Beschäftigung				
LA1	Gesamtbelegschaft nach Beschäftigungsart, Arbeitsvertrag und Region, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seiten 39-42	
LA2	Neueinstellungen und Mitarbeiterfluktuation insgesamt und als Prozentsatz aufgegliedert nach Altersgruppe, Geschlecht und Region.	■ ■	Seiten 39-42	
LA3	Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten und nicht Mitarbeitern mit einem befristeten Arbeitsvertrag oder Teilzeitkräften gewährt werden, aufgeschlüsselt nach Hauptbetriebsstätten.	■ ■	Seiten 40-41, 44-45	
LA15	Rückkehr und Verbleib der Mitarbeiter nach Elternurlaub, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seite 41	
Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis				
LA4	Prozentsatz der Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen (Tarifvereinbarungen) fallen.	□	n.r.	
LA5	Mitteilungsfrist(en) in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen einschließlich der Information, ob diese Frist in Kollektivvereinbarungen festgelegt wurde.	■ ■	Wir informieren unsere Mitarbeiter regelmäßig und frühzeitig über Veränderungen in den Bereichen Personal, Management und Organisation	
Arbeitsschutz				
LA6	Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, der in Arbeitsschutzausschüssen vertreten wird, die die Arbeitsschutzprogramme überwachen und darüber beraten.	□	n.r.	
LA7	Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie Summe der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht.	■ ■	Seite 42	(8)
CRE6	Anteil der Organisation in Prozent, in dem erwiesenermaßen in Übereinstimmung mit einem international anerkannten Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem gearbeitet wird.	□	n.v.	
LA8	Unterricht, Schulungen, Beratungsangebote, Vorsorge- und Risikokontrollprogramme, die Mitarbeiter, ihre Familien oder Gemeindemitglieder bei schwer wiegenden Krankheiten unterstützen.	■ ■	Seite 42	
LA9	Arbeitsschutzthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden.	□	n.r.	
Aus- und Weiterbildung				
LA10	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie, die der Mitarbeiter aus- oder weitergebildet wurde.	■	Seiten 40-41	
LA11	Programme für das Wissensmanagement und für lebenslanges Lernen, die die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter fördern und ihnen im Umgang mit dem Berufsausstieg helfen.	■	Seite 41	
LA12	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung erhalten, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.	■ ■	Seiten 20, 40-41	
Vielfalt und Chancengleichheit				
LA13	Zusammensetzung der leitenden Organe und Aufteilung der Mitarbeiter nach Kategorie hinsichtlich Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und anderen Indikatoren für Vielfalt.	■ ■	Seiten 13, 41-42	
Gleiche Vergütung für Männer und Frauen				
LA14	Verhältnis des Grundgehalts für Männer zum Grundgehalt für Frauen nach Mitarbeiterkategorie, aufgeschlüsselt nach wesentlichen Geschäftsstandorten.	□	n.v.	



Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang
SOCIAL: HUMAN RIGHTS				
Investitions- und Beschaffungspraktiken				
HR1	Prozentsatz und Gesamtzahl der wesentlichen Investitionsvereinbarungen und Verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden.	□	n.r.	(3)
HR2	Prozentsatz wesentlicher Zulieferer, Auftragnehmer und anderer Geschäftspartner, die unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden, und ergriffene Maßnahmen.	□	n.r.	(3)
HR3	Stunden, die Mitarbeiter insgesamt im Bereich von Firmenrichtlinien und Verfahrensanweisungen der Organisation, die sich auf Menschenrechtsaspekte beziehen und die für die Geschäftstätigkeit maßgeblich sind, geschult wurden sowie Prozentsatz der geschulten Mitarbeiter an der Gesamtbelegschaft.	□	n.r.	(3)
Gleichbehandlung				
HR4	Gesamtzahl der Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen.	■ ■	Seite 15	(4)
Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen				
HR5	Ermittelte Geschäftstätigkeiten und wesentliche Zulieferer, bei denen die Vereinigungsfreiheit oder das Recht zu Kollektivverhandlungen verletzt oder erheblich gefährdet sein könnte sowie ergriffene Maßnahmen, um diese Rechte zu schützen.	■ ■		(4)
Kinderarbeit				
HR6	Ermittelte Geschäftstätigkeiten und wesentliche Zulieferer, bei denen ein erhebliches Risiko für Kinderarbeit besteht und ergriffene Maßnahmen, um zur Abschaffung von Kinderarbeit beizutragen.	■ ■		(4)
Abschaffung von Zwangs- und Pflichtarbeit				
HR7	Ermittelte Geschäftstätigkeiten und wesentliche Zulieferer, bei denen ein erhebliches Risiko für Zwangs- oder Pflichtarbeit besteht und ergriffene Maßnahmen, um zur Abschaffung von Zwangs- oder Pflichtarbeit beizutragen.	■ ■		(4)
Sicherheitspraktiken				
HR8	Prozentsatz des Sicherheitspersonals, das im Hinblick auf die Richtlinien und Verfahrensanweisungen in Bezug auf Menschenrechtsaspekte, die für die Geschäftstätigkeit relevant sind, geschult wurde.	□	n.r.	(3)
Rechte von Ureinwohnern				
HR9	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen Rechte von Ureinwohnern verletzt wurden und ergriffene Maßnahmen.	■ ■		(4)
Bewertung				
HR10	Prozentsatz und Gesamtzahl der Geschäftstätigkeiten, die Menschenrechtsüberprüfungen und/oder einer Bewertung der Auswirkungen unterzogen wurden.	□	n.r.	(3)
Konfliktregelung				
HR11	Anzahl der Beschwerden im Zusammenhang mit Menschenrechten, die im Rahmen formeller Beschwerdemechanismen eingereicht, behandelt und gelöst wurden.	□	n.r.	(3)

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang	
GESELLSCHAFTLICHE/SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN: GESELLSCHAFT					
Gemeinwesen					
SO1	Prozentsatz der Geschäftstätigkeiten mit eingeführten Programmen zur Förderung und Entwicklung des lokalen Engagements zur Bewertung der Auswirkungen.	<input type="checkbox"/>	n.v.		
SO9	Geschäftstätigkeiten mit signifikanten potenziellen oder tatsächlichen negativen bzw. positiven Auswirkungen auf lokale Gemeinden.	<input checked="" type="checkbox"/>	Seiten 22, 39-51		
SO10	Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen, die in Bezug auf Geschäftstätigkeiten mit signifikanten potenziellen oder tatsächlichen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinden eingeführt wurden.	<input checked="" type="checkbox"/>	Seite 51 MainTor		
CRE7	Anzahl an Personen, die aufgrund von Bauvorhaben freiwillig/unfreiwillig ihre Behausungen verlassen und/oder umgesiedelt werden mussten, aufgeschlüsselt nach Bauprojekten.	<input checked="" type="checkbox"/>		(4)	
Korruption					
SO2	Prozentsatz und Anzahl der Geschäftseinheiten, die auf Korruptionsrisiken hin untersucht wurden.	<input checked="" type="checkbox"/>	GB 2013 Seiten 51-59		
SO3	Prozentsatz der Angestellten, die in der Antikorruptionspolitik und den Antikorruptionsverfahren der Organisation geschult wurden.	<input type="checkbox"/>	n.v.		
SO4	In Reaktion auf Korruptionsvorfälle ergriffene Maßnahmen.	<input checked="" type="checkbox"/>		(4)	
Politik					
SO5	Politische Positionen und Teilnahme an der politischen Willensbildung und am Lobbying.	<input checked="" type="checkbox"/>	Seite 43		
SO6	Gesamtwert der Zuwendungen (Geldzuwendungen und Zuwendungen von Sachwerten) an Parteien, Politiker und damit verbundene Einrichtungen, aufgelistet nach Ländern.	<input type="checkbox"/>	n.v.		
Wettbewerbswidriges Verhalten					
SO7	Anzahl der Klagen, die aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung erhoben wurden und deren Ergebnisse.	<input checked="" type="checkbox"/>		(4)	
Einhaltung von Rechtsvorschriften					
SO8	Wesentliche Bußgelder (Geldwert) und Anzahl nicht monetärer Strafen wegen Verstoßes gegen Rechtsvorschriften.	<input checked="" type="checkbox"/>		(4)	

Leistungs- indikator	Beschreibung	Berichtet	Verweis/direkte Antwort	GRI-Anhang	
GESELLSCHAFTLICHE/SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN: PRODUKTVERANTWORTUNG					
Kundengesundheit und -sicherheit					
PR1	Etappen während der Lebensdauer eines Produkts oder der Dauer einer Dienstleistung, in denen untersucht wird, ob die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden verbessert werden können und Prozentsatz der Produkt- und Dienstleistungskategorien, die entsprechend untersucht werden.	□	n.v.		
PR2	Summe der Vorfälle, in denen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit nicht eingehalten wurden, dargestellt nach Art der Folgen.	■ ■	Seite 15	(4)	
Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen					
PR3	Art der gesetzlich vorgeschriebenen Informationen über Produkte und Dienstleistungen, und Prozentsatz der Produkte und Dienstleistungen, die solchen Informationspflichten unterliegen.	■ ■		(10)	
CRE8	Art und Anzahl der Zertifizierungs-, Rating- und Kennzeichnungsprogramme für Nachhaltigkeit in den Bereichen Neubau, Management, Inbesitznahme und Sanierung	■	Seiten 27-28, 47		
PR4	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen geltendes Recht und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Informationen über und Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen nicht eingehalten wurden, dargestellt nach Art der Folgen.	■ ■		(4)	
PR5	Praktiken im Zusammenhang mit Kundenzufriedenheit einschließlich der Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	□	n.v.		
Werbung					
PR6	Programme zur Befolgung von Gesetzen, Standards und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring.	□	n.v.		
PR7	Gesamtzahl der Vorfälle, in denen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring, nicht eingehalten wurden, dargestellt nach Art der Folgen.	■		(4)	
Schutz der Kundendaten					
PR8	Gesamtzahl berechtigter Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes der Kundendaten und deren Verlust.	■ ■	Seite 15	(4)	
Einhaltung von Rechtsvorschriften					
PR9	Höhe wesentlicher Bußgelder aufgrund von Verstößen gegen Gesetzesvorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Verwendung von Produkten und Dienstleistungen.	■ ■		(4)	

Erläuterungen/Abkürzungen

■ ■	vollständig berichtet
■	teilweise berichtet
□	nicht berichtet
■ ■	EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting
CRE	Immobilien-spezifische Performanceindikatoren
n.r.	nicht relevant
n.v.	nicht verfügbar
GB	Geschäftsbericht 2013

GRI-Anhang

- (1) Erster Nachhaltigkeitsbericht am 15.03.2012 veröffentlicht.
- (2) Derzeit besitzt die DIC Asset AG keine Immobilien in oder in der Nähe von geschützten Arealen.
- (3) Zu diesem Punkt berichten wir nicht (und haben es auch in Zukunft nicht vor), da die Angaben, die durch die GRI-Richtlinien vorgesehen sind, nicht auf unser Geschäftsmodell zutreffen. Die DIC Asset AG hat auf Grund ihrer alleinigen Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt keine spezifischen Verträge mit Menschenrechtsklauseln abgeschlossen. Zudem ist Deutschland das Land mit den meisten international anerkannten Menschenrechten.
- (4) Keine Vorfälle bekannt.
- (5) Bitte beachten Sie auch die Informationen und Angaben im Geschäftsbericht 2013.
- (6) Gebäude-Energie-Intensität: Summe des jährlichen Energieverbrauchs in kWh dividiert durch Summe Mietfläche in m²; keine weiteren Anpassungen.
Wasserintensität des Gebäudes: Summe des jährlichen Wasserverbrauchs in m³ dividiert durch Summe Mietfläche; keine weiteren Anpassungen.
- (7) Emissionsfaktoren basieren auf der GEMIS-Datenbank Version 4.8 und dem Bericht des Öko-Institut e.V. „Bestimmung spezifischer Treibhausgasemissionsfaktoren für Fernwärme“.
- (8) Abwesenheitsrate 2013: 1612 Fehltage / (261 Arbeitstage x 135 durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter während der Periode 2013) x 200.000 = 9150, Abwesenheitsrate 2012: 1272 Fehltage / (261 Arbeitstage x 138 durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter während der Periode 2012) x 200.000 = 7063.
- (9) Es existiert keine lokale Personalpolitik bei der DIC Asset AG, wir konzentrieren uns bei der Personalauswahl auf die fachliche Eignung der Bewerber für die zu besetzende Stelle, unabhängig der regionalen Herkunft.
- (10) Wir erfüllen alle Offenlegungspflichten gemäß den gesetzlichen Anforderungen in unseren jeweiligen Geschäftsbereichen und erbringen die erforderlichen Produkt- und Serviceinformationen.

GLOSSAR

CO₂

Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff und eines der wichtigsten und bekanntesten Treibhausgase. Es entsteht insbesondere bei der Verbrennung kohlenstoffhaltiger Brennstoffe, zum Beispiel bei fossilen Energieträgern wie Kohle, Erdgas und Erdöl.

CO₂e = CO₂-Äquivalent

Um die Emission aller Treibhausgase mit einem Wert quantifizieren zu können, wird die Klimawirksamkeit von Gasen wie Methan oder Lachgas in die von Kohlendioxid umgerechnet. Dieser Wert wird als CO₂-Äquivalentwert (CO₂e) bezeichnet.

Commercial Portfolio

Das „Commercial Portfolio“ umfasst die direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“) der DIC Asset AG. Immobilien in diesem Portfolio sind unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ vollkonsolidiert.

Co-Investments

Umfasst die Investitionen, an denen sich die DIC Asset AG jeweils mit Minderheitsanteilen beteiligt. Hierzu gehören die Co-Investments in Spezialfonds sowie Joint Venture-Investitionen.

Corporate Governance

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für diese bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement)

Sektorspezifische Ergänzung zu den aktuellen GRI-Richtlinien, die sich an Unternehmen aus dem Immobilien- und Bausektor richtet. Diese beinhalten neben den allgemeinen Performance-Indikatoren auch sektorspezifische Performance-Indikatoren.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V., (DGNB) ist eine Non-Profit- und Non-Governmental-Organisation, deren Aufgabe es ist, Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken zu entwickeln und zu fördern. Im Zentrum ihrer Arbeit stehen der Auf- und Ausbau eines Zertifizierungssystems für nachhaltige Bauten sowie die Vergabe eines Zertifikats in den Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze.

DIRK (Deutscher Investor Relations Verband e.V.)

Der DIRK - Deutscher Investor Relations Verband e.V. ist der deutsche Berufsverband für Investor Relations. Mit über 350 Mitgliedern setzt der DIRK die Standards für die Kommunikation zwischen Unternehmen und dem Kapitalmarkt.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die Energieeinsparverordnung in Deutschland schreibt Bauherren und Eigentümern bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch von Gebäuden oder Bauprojekten vor. Sie gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten.

GHG-Protokoll

Das GHG-Protokoll definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit zur Erfassung von CO₂-Emissionen und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Die Einteilung der Emissionen erfolgt in drei so genannten „Scopes“, zu deutsch „Bereich“.

Scope 1 erfasst alle direkt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugte Emissionen. Scope 2 umfasst Emissionen eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme). Scope 3 erfasst Emissionen aus Dienstleistungen, die durch Dritte erbracht werden.

GRI (Global Reporting Initiative)

Die Global Reporting Initiative versteht sich als ein kontinuierlicher internationaler Dialog, der eine Vielzahl von Anspruchsgruppen einbezieht. Sie wurde 1997 mit der Vision gegründet, die Grundlage für eine transparente, standardisierte und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistung der globalen Wirtschaft zu schaffen. Ihre Richtlinien sollen die nachhaltige Entwicklung weltweit fördern und gleichzeitig Unternehmen/Organisationen bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten mit einem freiwilligen Rahmen für die Berichterstattung unterstützen.

G3.1 Leitfaden

Der G3.1 Leitfaden dient der Qualitätssicherung bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten. Der Berichtsrahmen einschließlich des Leitfadens legt die Prinzipien und Indikatoren dar, die Organisationen nutzen können, um ihre ökonomische, ökologische und soziale Leistung zu messen.

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen beteiligt ist. Teil des Portfolios Co-Investments. Anteile an diesen Investments werden als assoziierte Unternehmen nach der At-equity-Methode konsolidiert.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Ist ein US-amerikanisches System zur Klassifizierung für Ökologisches Bauen, das vom U.S. Green Building Council 1998 entwickelt wurde. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. Mittels eines umfassenden Bewertungskatalogs werden für einzelne Kriterien Punkte vergeben. Das Gesamtergebnis entscheidet über die Zertifizierung in den Kategorien: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet, eine Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten im Einklang mit wirtschaftlichen Zielen zu schaffen und darüber hinaus entstehende Werte und Zukunftspotentiale im Sinne aller heutigen und zukünftigen Interessensgruppen und Generationen zu wahren.

Net Asset Value (NAV)

Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

Regenerative Energiequellen

Regenerative Energien entstammen Quellen, die sich kurzfristig selbst erneuern oder deren Nutzung nicht zur Erschöpfung der Quelle beiträgt und gelten somit als besonders nachhaltige Energieressourcen. Dazu zählen insbesondere Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung (Sonnenenergie) und Erdwärme (Geothermie).

Stakeholder

Als Stakeholder wird meist eine Person oder Gruppe bezeichnet, die unterschiedliche Ansprüche und Interessen am Verlauf oder Ergebnis eines Unternehmens, Geschäftsbereichs oder Projekten haben. Dabei unterscheidet man zusätzlich zwischen internen Stakeholdern (Mitarbeiter, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss)

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Maßeinheiten

– kWh/Jahr	Kilowattstunde pro Jahr
– kWh/m ²	Kilowattstunde pro m ²
– m ³	Kubikmeter
– m ³ /m ²	Kubikmeter pro m ²
– kgCO ₂ e	Kilogramm Kohlendioxid-Emission
– kgCO ₂ e/m ²	Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro m ²
– kWh/Mitarbeiter	Kilowattstunde pro Mitarbeiter
– kWh/Arbeitsplatz	Kilowattstunde pro Arbeitsplatz
– m ³ /Mitarbeiter	Kubikmeter pro Mitarbeiter
– m ³ /Arbeitsplatz	Kubikmeter pro Arbeitsplatz

KONTAKT

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-0
Fax (0 69) 9 45 48 58-99 98

Ansprechpartner

Peer Schlinkmann
Manager Investor Relations

Immo von Homeyer
Head of Investor Relations &
Corporate Communications

sustainability@dic-asset.de
www.dic-asset.de

Zukunftsbezogene Aussagen
Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

© Mai 2014

Herausgeber: DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

