

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2018

Inhalt

Dieser Bericht enthält für die Online-Nutzung eine PDF-Navigation. Verlinkt sind Inhaltsverzeichnis, Seitenleiste, Verweise im Text und Seitenzahlen in den Indextabellen.

	1 EINFÜHRUNG	03		4 ÖKONOMIE	26
	Nachhaltigkeitskennzahlen	04		Strategische Zielerreichung 2018	28
	Vorwort	05		Wertschöpfung 2018	29
	DIC Asset AG – Kurzprofil	07		Kapitalmarkt	30
				Wirtschaftliche Entwicklung	31
				Ausgewogene Finanzstruktur	32
				Prognose 2019	32
	2 UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG	10		5 UMWELT	33
	Nachhaltigkeit bei DIC Asset AG	11		Das Analyseportfolio	36
	Über diesen Bericht	12		Entwicklung der Verbrauchsdaten	39
	Corporate Governance	14		Öko-Bilanz der DIC Asset AG	45
	3 WESENTLICHKEIT	20		6 GESELLSCHAFT	48
	Wesentlichkeitsanalyse	21		Unsere Mitarbeiter	51
	Unsere Stakeholder	22		Verbandsarbeit und Mitgliedschaften	55
				7 APPENDIX	56
				Glossar	57
				GRI-Inhaltsindex	59
				EPRA-Leistungsindikatoren	67
				Kontakt	69

1



EINFÜHRUNG

03

Nachhaltigkeitskennzahlen

04

Vorwort

05

DIC Asset AG – Kurzprofil

07



ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN



	2018	2017	2016
Anzahl Immobilien*	101	113	142
Mietfläche in qm*	884.000	911.600	1.020.400
EPRA-Leerstandsquote*	7,2%	9,9%	11,8%
Miete pro qm in Euro*	9,64	9,32	9,56
Bruttomietrendite*	5,9%	6,4%	6,5%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro *	97,6	95,5	106,3
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	1.696,8	1.639,2	1.948,3
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	68,0	60,2	47,0
Konzernüberschuss in Mio. Euro	47,6	64,4	-29,4**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	61,9	56,5	33,9
Net Asset Value in Mio. Euro	1.085,8	900,0	880,0

* Alle Werte nur für den eigenen Immobilienbestand im Commercial Portfolio; alle Werte ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

** Einmalaufwand in Höhe von rund 56 Mio. Euro enthalten

ÖKOLOGISCHE KENNZAHLEN*



	2018	2017	2016
pro qm			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	71,5	83,2	85,7
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	91,1	99,5	98,2
Indirekter CO ₂ -Ausstoß in kg CO ₂ e	52,1	60,0	60,7
Wasserverbrauch in m ³	0,31	0,30	0,30
pro Arbeitsplatz			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	1.144	1.331	1.371
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	1.457	1.591	1.572
Indirekter CO ₂ -Ausstoß in kg CO ₂ e	834	961	972
Wasserverbrauch in m ³	5,0	4,8	4,9

* bezogen auf das Analyseportfolio für den Berichtszeitraum 2016–2018

SOZIALE KENNZAHLEN



	2018	2017	2016
Gesamt Mitarbeiter	186	187	184
Fluktuationsrate	16,3%	14,4%	10,3%
Anteil Frauen	52%	55%	57%
Anteil Männer	48%	45%	43%
Abwesenheitsrate	3,8%	3,1%	2,7%



LIEBE LESERIN, LIEBER LESER, GRI 102-14



mit diesem Nachhaltigkeitsbericht blicken wir mit einem weiter gefassten Horizont auf das Geschäftsjahr 2018 zurück. Neben der ökonomischen Perspektive, die wir vor allem in unseren Finanzberichten einnehmen, haben ökologische und soziale Faktoren eine immer größere Bedeutung für das Unternehmenshandeln – und gerade die Immobilienwirtschaft trägt mit ihren Investments eine sehr weitreichende, substanzielle Verantwortung.

Dabei spielt insbesondere das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit eine grundlegende Rolle, zu der internationale Branchenstandards für das Nachhaltigkeits-Reporting einen wichtigen Beitrag leisten. Wir stellen uns dieser Herausforderung, indem wir uns an den aktuellsten internationalen Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) für börsennotierte Unternehmen orientieren und dabei auch die Sektorergänzungen für die Bau- und Immobilienbranche (Construction and Real Estate, CRESS) berücksichtigen. Die vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten Berichtsstandards für Immobilienunternehmen erfüllen wir ebenfalls, wofür unser Bericht im letzten Jahr wiederholt mit dem EPRA-sBPR-Award in Silber ausgezeichnet wurde (Sustainability Best Practice). In diesem Jahr erweitern wir unser EPRA-Reporting neben ökologischen erstmals auch um soziale und Governance-Informationen, die Sie im Appendix dieses Berichts nachlesen können. Wie bei unseren Geschäftsberichten gilt auch hier, dass wir uns als in der Öffentlichkeit stehendes Unternehmen permanent weiter verbessern wollen.

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung war das Geschäftsjahr 2018 in all unseren Segmenten von Erfolgen geprägt. Um die wichtigsten noch einmal Revue passieren zu lassen:

- ◆ Die operative Kennzahl Funds from Operations (FFO) erreichte aufgrund der guten Performance aller drei Segmente mit 68,0 Mio. Euro ein Plus von 13% gegenüber dem Vorjahr.
- ◆ Auf der An- und Verkaufsseite erreichten unsere Transaktionsteams ein Rekordvolumen von über 1 Mrd. Euro.



Dirk Hasselbring

Vorstand Fondsgeschäft

Johannes von Mutius

Vorstand Investments

Sonja Wärtges

Vorsitzende des Vorstands



- ◆ Durch Auflage von zwei weiteren Spezialfonds sowie die Weiterplatzierung eines bestehenden Fonds haben wir unsere Trading-Plattform im Fondsbereich weiter ausgebaut und die Erträge aus dem Immobilienmanagement signifikant gesteigert.
- ◆ Der Eigenbestand im Commercial Portfolio verzeichnete eine Like-for-Like-Steigerung des Marktwerts um rund 10%.
- ◆ Insgesamt stiegen die Assets under Management unseres Unternehmens auch aufgrund des Wachstums des Drittgeschäfts zum Jahresende 2018 auf den bisherigen Spitzenwert von 5,6 Mrd. Euro an.
- ◆ Die EPRA-Leerstandsquote konnten wir um 24% auf 7,2% zum 31. Dezember 2018 senken, die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) auf 5,8 Jahre anheben (Vorjahr: 5,1 Jahre).
- ◆ Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele wurde im April 2019 eine gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte reguläre Dividende von 0,48 Euro ausgezahlt, wobei unsere Aktionäre erneut zwischen Barauszahlung und Aktiendividende wählen konnten.

Unsere starke ökonomische Performance war von einer Verbesserung unserer Verbrauchsdaten begleitet. Hier sind insbesondere die folgenden Entwicklungen hervorzuheben:

- ◆ Auf Like-for-Like-Basis sank der Stromverbrauch in unserem Analyseportfolio im Jahr 2018 um 14,8% auf 44,4 Mio. kWh gegenüber dem Referenzjahr 2016. Dies ist vor allem auf den Rückgang des Stromverbrauchs in allgemein genutzten Flächen wie Treppenhäusern zurückzuführen.
- ◆ Auch bei den durch Strom- und Heizenergieverbrauch verursachten CO₂-Emissionen unseres Portfolios konnten wir auf vergleichbarer Basis einen Rückgang von 12,6% auf 32.615 Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) im Analysezeitraum von 2016 bis 2018 verzeichnen.

Der direkte Stromverbrauch unseres Unternehmens wurde bereits seit 2011 vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt, was sich positiv in unserer Öko-Bilanz widerspiegelt. Dagegen setzen sich die Verbräuche unserer Mieter teilweise noch aus einem klassischen Energiemix zusammen, sodass im Jahr 2018 rund ein Fünftel der Flächen unseres Analyseportfolios noch nicht mit Ökostrom versorgt wurde. Mit Blick auf die nahe Zukunft werden wir den gesamten Eigenbestand auf grünen Strom umstellen. Wir haben dazu 2019 über einen externen Dienstleister die Energielieferverträge neu ausgeschrieben und gebündelt

vergeben. Diese Umstellung hat auch einen positiven Effekt auf die Verfügbarkeit und Standardisierung der Verbrauchsdaten. Wir erwarten dadurch perspektivisch weitere Verbesserungen in der Qualität der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Als regional stark verwurzelt Unternehmen hat der Stakeholder-Dialog für uns einen hohen Stellenwert. Dies zeigt sich u.a. bei den Entwicklungen im Bestand, die wir in den letzten Jahren verstärkt vorangetrieben haben. Wir haben hierfür ein internes Team aufgebaut und somit die Kompetenzen und Kapazitäten im Haus, um Objekte passgenau zu revitalisieren und Flächen so herzurichten, dass sie den Mietern einen höheren Nutzen stiften und deshalb zu langfristigen und werthaltigen Mietverträgen führen. Die beiden Projekte „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt und „Kaiserpassage“ in Frankfurt am Main stellen wir Ihnen in diesem Bericht als Case Studies vor. Während in Darmstadt unter anderem die energetische Sanierung des teilweise denkmalgeschützten Objekts im Fokus steht, ist beim Frankfurter Projekt insbesondere die enge Zusammenarbeit mit den anderen Projektbeteiligten vor Ort hervorzuheben. Dadurch haben wir eine attraktive Repositionierung des zentral gelegenen Objekts vornehmen können, die den besonderen Charakter des Viertels erhält. Die Passage feierte im Februar 2019 ihre Wiedereröffnung – der neue Ankermieter tegut und Vertreter der Stadt Frankfurt lobten die gelungene Umsetzung.

Die Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens ist letztlich immer das Ergebnis der Zusammenarbeit vieler Personen mit unterschiedlichen Kenntnissen und Fähigkeiten. So möchten wir abschließend all unseren Stakeholdern Dank aussprechen und werden auch in der Zukunft alles daran setzen, uns mit einem weit gefassten Horizont verantwortungsvoll zu engagieren und gemeinsam nachhaltig erfolgreich zu sein. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres Berichts.

Mit freundlichen Grüßen,

Sonja Wärmtes

Dirk Hasselbring

Johannes von Mutius

Case Study
DarmstadtCase Study
Frankfurt



DIC ASSET AG – KURZPROFIL

GRI 102-1 GRI 102-3 GRI 102-4 GRI 102-7

Die DIC Asset AG mit Hauptsitz in Frankfurt am Main ist eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen und spezialisiert auf Gewerbeimmobilien. Mit über 20 Jahren Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt managen wir mit sechs Regionalbüros in allen wichtigen Märkten Deutschlands 178 Objekte und ein Immobilienvermögen von rund 5,6 Mrd. Euro (Stand: 31. Dezember 2018).

GRI 102-2

Mit unserem hybriden Geschäftsmodell fokussieren wir uns auf die drei Geschäftsbereiche Commercial Portfolio, Funds und Other Investments. Dabei nutzen wir eine eigene integrierte Asset Management-Plattform, um Wertsteigerungspotenziale in den Geschäftssegmenten zu heben und Erträge zu steigern. Unsere Investitionsstrategie zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios.

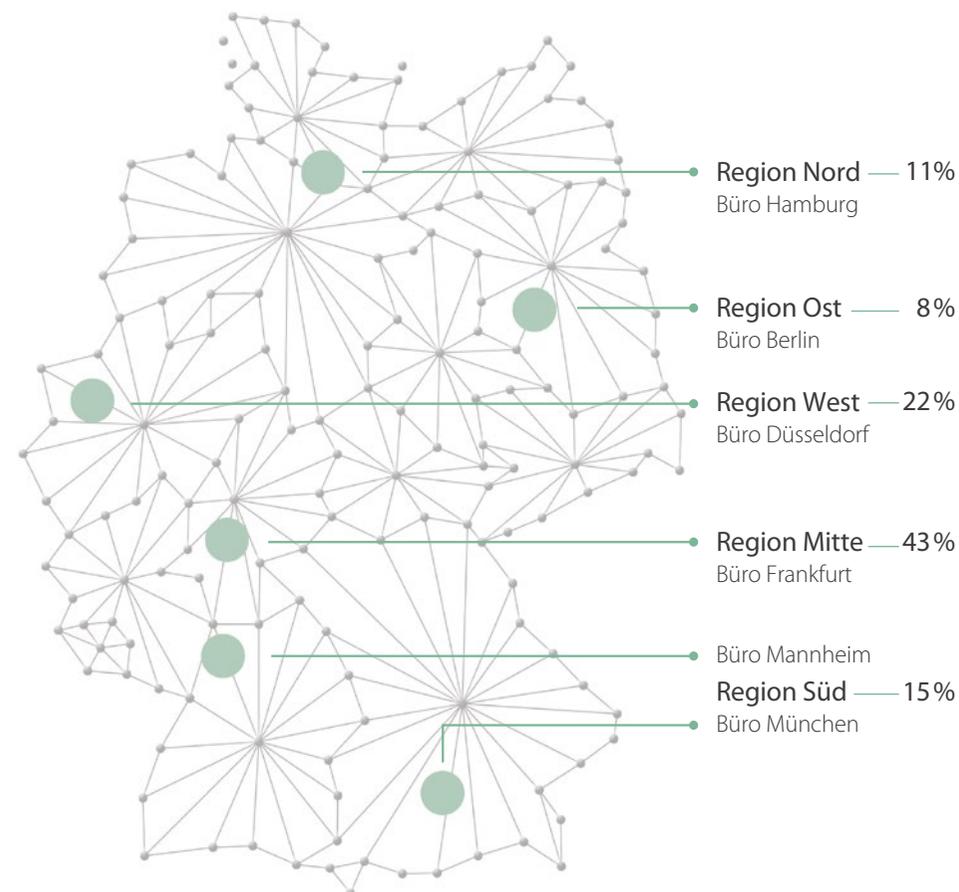
GRI 102-9

Eigene Immobilienmanagement-Teams in unseren Standorten an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen dabei die Mieter direkt. Durch die Nähe zu Mietern und regionalen Märkten erarbeiten wir uns einen wesentlichen Standort- und Know-how-Vorsprung gegenüber standortfernen nationalen und internationalen Wettbewerbern. Unsere Aktivitäten zielen auf die Sicherung und Steigerung von Mieteinnahmen und Ergebnissen sowie der Werte unserer Immobilien. Wir kontrollieren und steuern dazu die komplette Wertschöpfungskette – von der Akquisition über das Immobilienmanagement bis zum Verkauf – und den Ressourceneinsatz.

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

REGIONAL VERANKERTE ASSET MANAGEMENT- UND INVESTMENT-PLATTFORM

Verteilung der Assets under Management (Stand: 31. Dezember 2018)





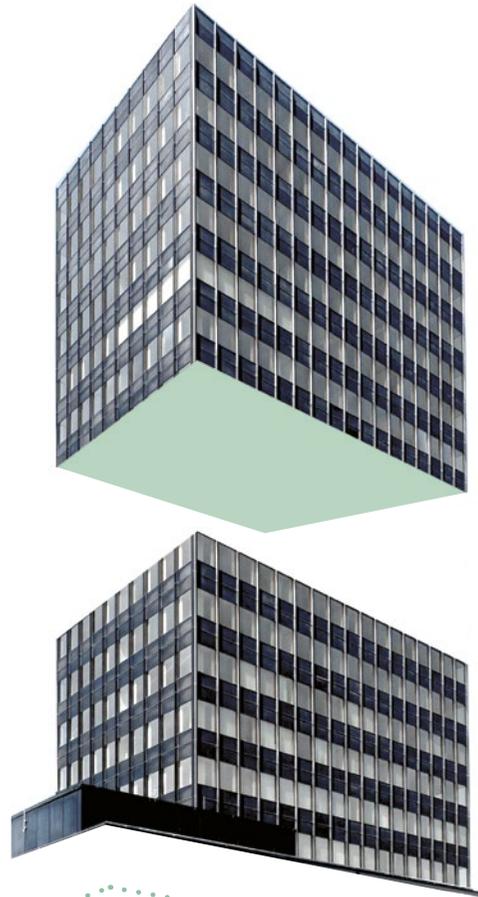
UNSERE GESCHÄFTSSTRATEGIE

Dynamik im Bestand

- ◆ Unser Investment-Mix umfasst schwerpunktmäßig A-Lagen an B-Standorten und B-Lagen an A-Standorten. Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine ausgewogene Diversifizierung, die Klumpenrisiken vermeidet, das attraktive Renditeprofil langfristig sichert sowie Potenzial für unser internes Asset- und Propertymanagement bietet, Mehrwert zu generieren.
- ◆ Darüber hinaus sind auch Verkäufe integraler Bestandteil unserer Strategie. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern.

Werte schaffen

- ◆ Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien insbesondere auch durch Refurbishments zu heben. Wir beschäftigen eigene Teams für Entwicklungen im Bestand.
- ◆ Durch Neuabschlüsse, höhere Anschlussmieten und Abbau leerstehender Flächen leisten unsere Mitarbeiter im Vermietungsmanagement täglich einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung unseres Portfolios.



Mehr Ertrag mit Fonds

- ◆ Wir bieten institutionellen Fondsinvestoren unsere Investmentexpertise, ein breites Spektrum von Immobilienservices sowie individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an.
- ◆ Zur weiteren Steigerung unserer Erträge setzen wir auf den Ausbau unserer Trading-Plattform im Fondsbereich mit wachsendem Investment- und Transaktionsgeschäft.

Multiplikation im Drittgeschäft

- ◆ Wir setzen unser vorhandenes profundes Immobilien-Know-how in einem wachsenden Drittgeschäft ein und erzielen mit der Übernahme von Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende Managementerträge.
- ◆ Unsere Markt- und Objektkenntnis bieten wir auch den Erwerbenden von Immobilien aus unserem Bestand und unserem Beteiligungsportfolio an und verlängern so unsere Wertschöpfung.

Starkes Finanzfundament

- ◆ Unsere stabile Finanzarchitektur basiert auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung.
- ◆ Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Das sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.



UNSER GESAMTPORTFOLIO* GRI 102-6

Region		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Immobilien	2018	23	18	40	53	44	178
	2017	23	22	39	53	45	182
Anteil nach Marktwert	2018	11%	9%	41%	22%	17%	100%
	2017	13%	9%	35%	24%	19%	100%
Gesamtfläche in qm	2018	291.000	189.800	472.000	560.800	346.600	1.860.200
	2017	288.900	213.600	420.100	522.200	329.000	1.773.800
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	2018	32,6	24,3	81,6	73,9	45,3	257,7
	2017	32,4	27,7	67,0	60,1	40,8	228,0
Durchschnittliche Miete in Euro pro qm	2018	10,06	9,81	11,74	10,47	10,48	10,56
	2017	9,53	10,56	11,98	10,13	9,81	10,33
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	2018	7,9	4,4	6,0	5,5	3,6	5,5
	2017	7,7	4,8	5,8	4,2	4,2	5,2
Bruttomietrendite	2018	5,1%	6,1%	5,5%	5,5%	5,1%	5,4%
	2017	6,1%	6,7%	6,2%	5,8%	5,2%	5,9%

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte, Marktwert und Fläche; einschließlich Drittobjekte, bis auf Durchschnitts-Miete, Durchschnitts-Mietlaufzeiten und Bruttomietrendite

2



UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

10

Nachhaltigkeit bei der DIC Asset AG

11

Über diesen Bericht

12

Corporate Governance

14





NACHHALTIGKEIT BEI DER DIC ASSET AG

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

GRI 103-1

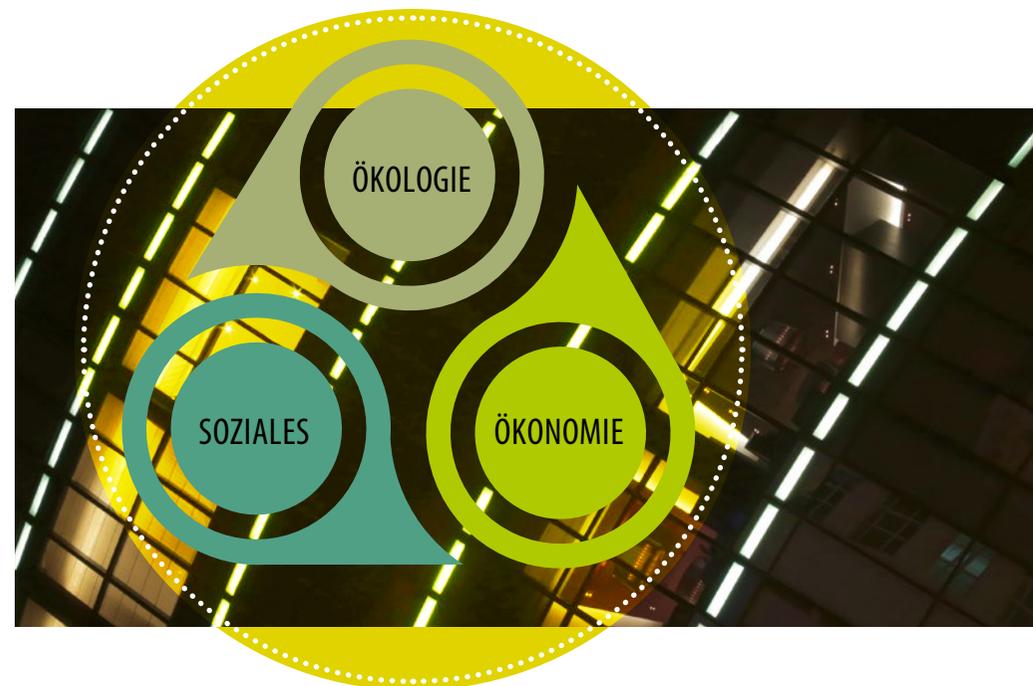
GRI 103-2

GRI 103-3

Das gemanagte Immobilienvermögen der DIC Asset AG inklusive der Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte lag zum Jahresende 2018 bei rund 5,6 Mrd. Euro. Mit Management-Teams an sechs regionalen Standorten ist das Unternehmen in den wichtigsten deutschen Städten sowie wirtschaftsstarken Mittelzentren präsent. Diese direkte und dauerhafte regionale Präsenz erschließt uns kontinuierlich Ankaufs-, Verkaufs-, Vermietungs- und Vermarktungschancen und ermöglicht uns, Werte entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette zu schaffen. Durch ein eigenes Team für die Bestandsentwicklung verfügen wir über Kompetenzen und Kapazitäten, um Objekte im Eigenbestand passgenau zu revitalisieren und Flächen so herzurichten, dass sie Mietern einen höheren Nutzen stiften. Auf unserer Fondsplattform bringen wir sämtliche Stärken der DIC Asset AG effektiv ein – insbesondere unsere Transaktionsexpertise.

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen ist die DIC Asset AG dem Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet: Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, beachtet die Unternehmensführung neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte. Im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie steht die Erfassung, Überwachung und mögliche Eindämmung negativer Folgen unserer Geschäftstätigkeit unter allen drei Gesichtspunkten. Dabei kommt der aktiven Kommunikation mit unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, Anlegern und Nutzern zentrale Bedeutung zu. Denn erst die Pflege von dauerhaften Stakeholder-Beziehungen, die von Integrität und Gegenseitigkeit geprägt sind, ermöglicht uns, den Umgang mit neuen Herausforderungen und Chancen wirksam zu priorisieren.

Bei allen unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und orientieren uns an der langfristigen Nutzung von Chancen und nachhaltigen Optimierung unserer Geschäftspraktiken.



Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

GRI 102-11

- ◆ die Umwelt-, Sicherheits- und sozialen Anforderungen strikt einhalten,
- ◆ Nachhaltigkeitsthemen in unsere Geschäftsprozesse integrieren,
- ◆ offen und transparent mit Stakeholdern kommunizieren,
- ◆ beim Management unserer Nachhaltigkeitsprojekte das Vorsorgeprinzip anwenden.



ÜBER DIESEN BERICHT

GRI 102-50

GRI 102-51

GRI 102-52

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

Dieser Nachhaltigkeitsbericht deckt den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 ab. Der Vorgängerbericht wurde im Juni 2018 veröffentlicht und deckte einen erweiterten Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2017 für einige Kennzahlen ab.

Der Unternehmensbereich Investor Relations koordiniert in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften die Reporting-Prozesse, wertet die erforderlichen Informationen aus, bereitet diese auf, und berichtet direkt an den Vorstand.



Ausführliche Informationen zur Ertragslage, dem Portfolio und den Geschäftsbereichen des Unternehmens finden sich im Geschäftsbericht 2018 unter www.dic-asset.de.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

GRI 102-12

GRI 102-54

GRI 102-55

GRI 102-56

Wir sind bestrebt, unseren Beitrag zu einer besseren Vergleichbarkeit und Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in unserer Branche zu leisten und wenden durchgängig international anerkannte Berichtsstandards an: Die Gliederung und Darstellung des vorliegenden Berichts erfolgt im Einklang mit der „Core“-Option der Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den GRI-Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor (CRESS). Die berichteten GRI Standards sind ab Seite 59 in kommentierter Form aufgelistet.



Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation, die die Interessen europäischer Immobilien-Aktiengesellschaften fördert, entwickelt und vertritt. Die EPRA setzt sich für Etablierung bewährter Methoden in den Bereichen Buchführung, Berichtswesen und Unternehmensführung ein, einerseits um hochwertige Informationen für Anleger bereitzustellen, andererseits um einen Diskussions- und Entscheidungsfindungsrahmen für Zukunftsfragen der Branche zu schaffen.

www.epra.com

Global Reporting Initiative (GRI)

Die GRI ist eine unabhängige internationale Organisation zur Entwicklung und Veröffentlichung von Rahmenwerken für die freiwillige Berichterstattung zu den Folgen der eigenen Geschäftstätigkeit für Nachhaltigkeitsthemen wie Klimawandel, Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung, u.v.m.

www.globalreporting.org

Der im Jahr 2006 gegründete Zentrale Immobilienausschuss e.V. (ZIA) vertritt die allgemeinen, wirtschaftlichen und ideologischen Interessen der gesamten Immobilienbranche und fördert die Kooperation der Mitglieder untereinander. Ferner unterstützt und begleitet er geeignete Maßnahmen zur Wahrung und Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, politischen und steuerlichen Rahmens für die Immobilienwirtschaft.

www.zia-deutschland.de



Überdies folgt die Bereitstellung von zusätzlichen Leistungsangaben den Empfehlungen zu bewährten Vorgehensweisen („Best Practices Recommendations“) der EPRA (European Public Real Estate Association). In diesem Bericht werden neben ökologischen Indikatoren erstmals auch soziale und auf die Unternehmensführung (Governance) bezogene EPRA-Nachhaltigkeitsindikatoren berichtet. Eine Überleitung der EPRA-Indikatoren zum GRI-Reporting findet sich auf Seite 67 dieses Berichts.

Die Berichterstellung erfolgte ohne externe Beratung („external assurance“), die finale Qualitätskontrolle erfolgte unternehmensintern. Unsere Angaben zu CO₂-Emissionen sowie die Verbrauchswerte für Strom und Wasser wurden keiner externen Prüfung unterzogen.

In Zusammenarbeit mit dem ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) und weiteren Branchenunternehmen hat die DIC Asset AG die Einführung eines Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft vorangetrieben. Für unsere Nachhaltigkeitsberichte berücksichtigen wir die Empfehlung des Kodex seit dessen Einführung 2011 und streben dies auch zukünftig an.

METHODIK UND UMFANG

GRI 102-46 GRI 102-56

Der vorliegende Bericht bedient sich bei der Abbildung finanzieller und nicht-finanzieller Leistungsindikatoren unseres Unternehmens der folgenden Methodik:

- ◆ Neben dem grundlegenden Geschäftsmodell der DIC Asset AG stellen wir die Nachhaltigkeitsaspekte der Strategie der Gesellschaft vor. Zudem erläutern wir die Organisationsstruktur der DIC Asset AG und die Prinzipien ihrer Unternehmensführung. Zusatzinformationen zu diesen Themen sind im Geschäftsbericht 2018 enthalten.
- ◆ Im Austausch mit den beteiligten Stakeholdern werden die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen für die DIC Asset AG identifiziert und priorisiert. Die letzte systematische Stakeholder-Befragung erfolgte Ende 2016 und besitzt weiterhin Gültigkeit.

- ◆ In den Abschnitten Ökonomie, Umwelt und Gesellschaft wird ausführlich über die identifizierten Themen unter Einbindung qualitativer und quantitativer Nachhaltigkeitsindikatoren berichtet.

Sofern nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich alle Berichtsangaben auf das Geschäftsjahr 2018, ergänzt um den Ausblick auf die Entwicklungen der DIC Asset AG im Jahr 2019. Ein veränderter Berichtsumfang im Vergleich zum Vorjahr kann sich aus dem Erwerb, der Entwicklung oder dem Verkauf von Objekten sowie aus Veränderungen der Organisationsstruktur ergeben.

Der Konzernabschluss der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften wurde gemäß den Bilanzierungsvorschriften IFRS des internationalen Gremiums für Bilanzierungs- und Rechnungsführungsgrundsätze IASB erstellt. Die Ergebnisse wurden von der Firma Rödl & Partner geprüft. Ihr Bestätigungsvermerk in Bezug auf den Geschäftsbericht 2018 und die darin enthaltenen Angaben sind im aktuellen Geschäftsbericht zu finden.

Unsere Angaben zu den finanziellen Leistungsindikatoren beziehen sich auf die gesamte Bandbreite unserer Asset-Management-Plattform mit ihren diversifizierten Einkommensströmen. Diese umfasst den direkt von der DIC Asset AG gehaltenen Immobilienbestand, das sogenannte Commercial Portfolio, die indirekten Investments (insbesondere die Spezialfonds) und das Drittgeschäft (Management von Immobilien ohne eigene Beteiligung).

Die Informationen und Daten im Umweltabschnitt des Berichts beziehen sich ausschließlich auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio. Verbrauchsangaben zu Objekten aus dem Drittgeschäft und aus unseren assoziierten Unternehmen, an denen wir Minderheitsanteile halten (im Wesentlichen die von uns aufgelegten Spezialfonds), sind in der Analyse nicht berücksichtigt.





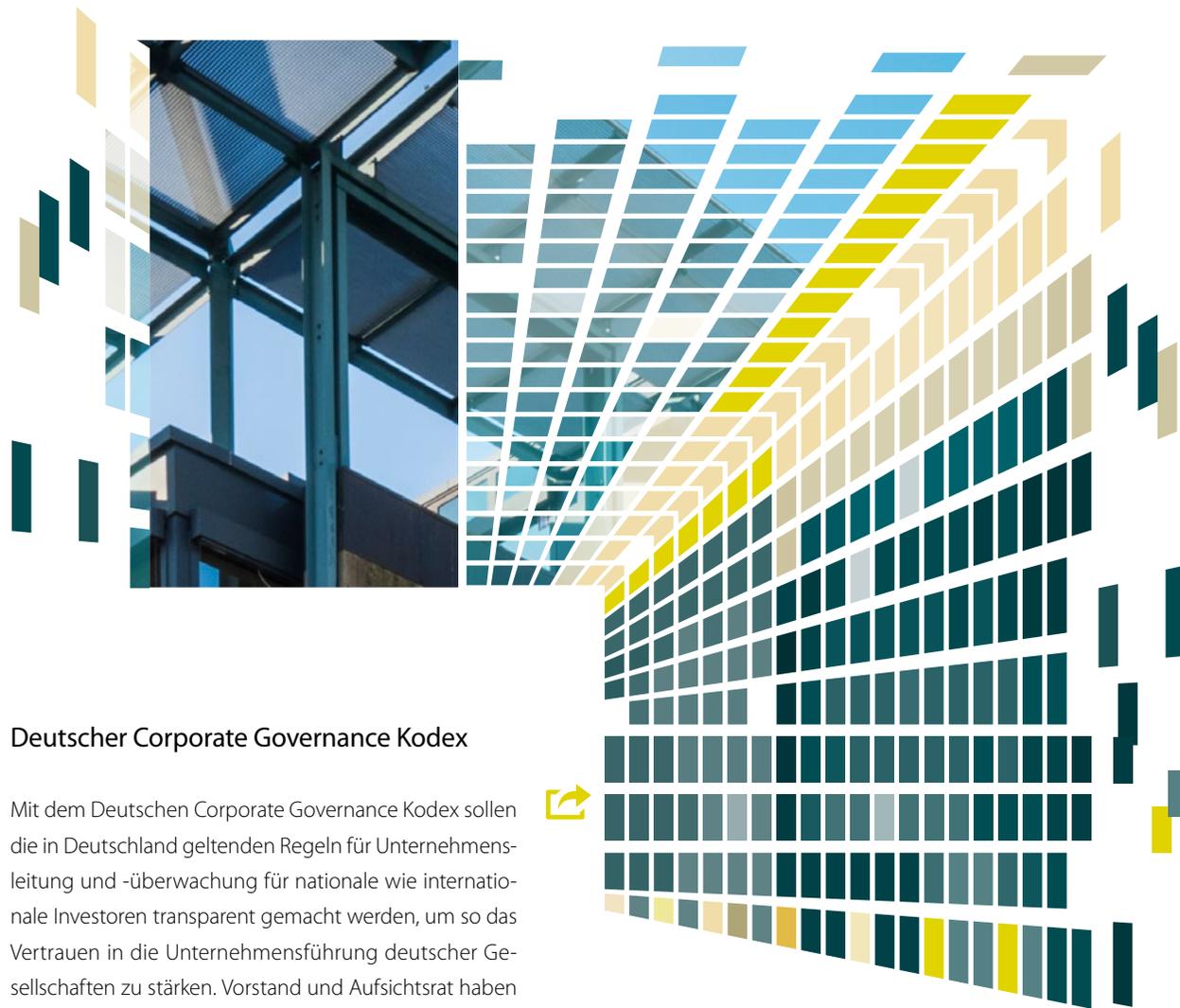
CORPORATE GOVERNANCE

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



Der vollständige Corporate-Governance-Bericht ist Teil unseres Geschäftsberichts 2018.



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. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2018 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten, jährlichen Entsprechenserklärung vom 5. Februar 2019, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich ist.



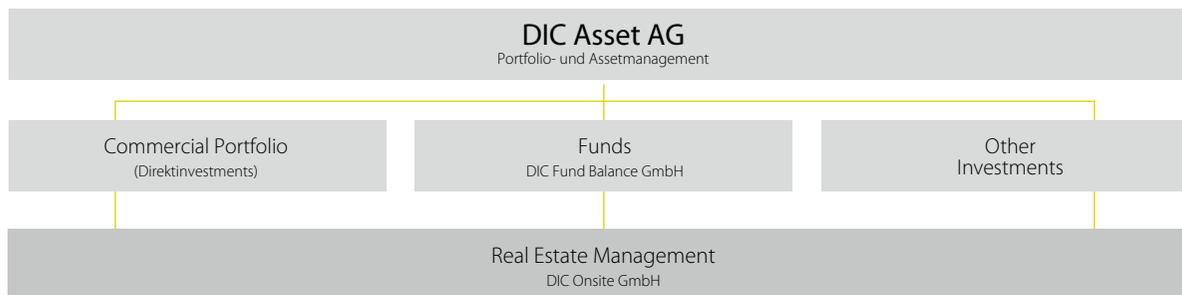


Strategische Konzernstruktur GRI 102-5

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 Finanz- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

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

UNTERNEHMENSSTRUKTUR



TÄTIGKEITSFELDER

DIC Asset AG

Investment

- Akquisition & Verkauf
- Due Diligence
- Business-Planung
- Rechtliche Strukturierung

Konzernmanagement

- Unternehmensentwicklung & Strategie
- Investor Relations, Kommunikation & Marketing
- Finanzen, Treasury & Controlling
- Verwaltung

Portfoliomanagement

- Portfolio-Analyse
- Portfolio-Strategie
- Portfolio-Controlling

DIC Fund Balance GmbH

Fondsmanagement

- Initiator von Immobilien-Spezialfonds
- Investmentmanagement
- Fondsmanagement

DIC Onsite GmbH

Asset Management

- Eigentümerversretung
- Reporting und zentrales Objektmanagement
- Markt- und Risikoanalysen, Maßnahmen zur Wertsteigerung
- Umsetzung von An- und Verkaufsprozessen
- Due Diligence

Vermietungsmanagement

- Vermietung
- Objektmarketing
- Flächenmanagement
- Koordination von Vertragsverhandlungen

Property Management

- Mieterbetreuung
- Vertragsmanagement (Mietverträge, Verträge mit Dienstleistern)
- aktives Kostenmanagement (Controlling, Kostensenkungspotenziale)
- Objektbuchhaltung
- Nebenkostenoptimierung

Tech. Property Management

- Entwicklung bedarfsgerechter Servicekonzepte
- Steuerung von Capex- und TI-Maßnahmen (Investitionen zur Vertragsaufwertung und Mieterausbauten)
- Organisation und Steuerung der Servicepartner/Dienstleister

**GRI 102-45**

Zum Jahresende 2018 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 136 Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Objektgesellschaften im Zusammenhang mit dem operativen Konzerngeschäft. Sämtliche konsolidierten Tochterunternehmen und alle Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40% bestehen, sind in den Anlagen 1 und 2 zum Konzern-Anhang aufgeführt, der in unserem Geschäftsbericht 2018 aufgerufen werden kann.

**Duale Führungsstruktur****GRI 102-18**

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.

GRI 102-10

Im Vorstand der DIC Asset AG haben sich im Geschäftsjahr 2018 keine Änderungen ergeben. Der Vorstand umfasst drei Mitglieder: Sonja Wärtges (Vorsitzende des Vorstands), Dirk Hasselbring (Vorstand Fondsgeschäft) und Johannes von Mutius (Vorstand Investments). Im Konzernanhang des Geschäftsberichts 2018 sind die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB auf den Seiten 163–164 dargestellt. Angaben zum Auswahlprozess des Kontrollorgans und zur Vermeidung von Interessenskonflikten sind auf den Seiten 175–176 des Geschäftsberichts im Kapitel Corporate Governance zu finden.

**RISIKEN UND CHANCEN**

Zu den grundlegenden Aufgaben eines Unternehmens gehört es, in einem dynamischen Umfeld sich abzeichnende Chancen zu erkennen und zu nutzen. Gleichzeitig sind Unternehmen allen möglichen Risiken ausgesetzt, die nicht nur kurz- und mittelfristige Ziele, sondern auch die Umsetzung der langfristigen Strategie in Fragen stellen können. Daher gehört es zu den wesentlichen Aspekten guter Unternehmensführung, globale Phänomene wie den Klimawandel und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft im Blick zu behalten.

Unsere Risikomanagementverfahren in Bezug auf die Chancen und Risiken des Klimawandels sind in die unternehmensweiten multidisziplinären Risikomanagementprozesse eingebunden. Das Risikomanagementsystem (RMS) umfasst sämtliche Unternehmensbereiche einschließlich der Konzerntöchter und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Unter Risiken sind strategische und operative Faktoren, Ereignisse und Handlungen zu verstehen, die gravierende Auswirkungen auf den Fortbestand des Unternehmens und die Geschäftslage haben könnten. Zu den ebenfalls analysierten externen Aspekten zählen die Wettbewerbslandschaft, die Bevölkerungsentwicklung und sonstige Faktoren, die ein Erreichen der Unternehmensziele gefährden könnten. Das RMS kommt sowohl bei strategischen Entscheidungen des Vorstands als auch im Tagesgeschäft zum Tragen.

Das interne Steuerungs- und Überwachungssystem ist dabei ein fester Bestandteil des RMS. Es dient zur Minimierung operativer und finanzieller Risiken sowie zur Prozessüberwachung und sorgt überdies für die Einhaltung von Gesetzen und Regelungen einschließlich der Vorgaben für die Finanzberichterstattung. Im Jahr 2018 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Unternehmensorganisation und -abläufe. Eine umfassende Darstellung des Risikomanagementprozesses der DIC Asset AG ist im Geschäftsbericht 2018 enthalten.

In der nachfolgenden Tabelle können Sie für ausgewählte Chancen und Risiken mit Nachhaltigkeitsbezug nachvollziehen, welche Maßnahmen die DIC Asset AG trifft, um diese zu managen:



RISIKO/CHANCE

MÖGLICHER EFFEKT

MANAGEMENTANSATZ

GRI 201-2

Verändertes Verbraucherverhalten

- ◆ Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch könnte sich erhöhen
- ◆ Mieter könnten künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen legen

Ein Anstieg der mieterseitigen Verbrauchswerte für Energie oder Wasser dürfte auch die Betriebskosten erhöhen.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden verbindet sich zwar mit einem erhöhten Investitionsaufwand, senkt auf lange Sicht aber auch die Betriebskosten.

Gemeinsam mit den Mietern suchen wir nach dem effizientesten Ansatz zur Erfüllung ihres Energiebedarfs, insbesondere auch bei Repositionierungen im Bestand.

Im Rahmen unserer Energiegesamtstrategie wird der Strombedarf der Gemeinflächen unserer Objekte seit 2010 durch erneuerbare Energien gedeckt.

Die Umstellung des gesamten Eigenbestands auf grünen Strom ist geplant.

Konjunkturelle Veränderungen

- ◆ Änderungen der globalen Konjunktur, insbesondere durch Protektionismus, Brexit und geopolitische Spannungen
- ◆ Die Europäische Zentralbank hat ein mittelfristiges Ende der langjährigen expansiven Geldpolitik angedeutet
- ◆ Veränderte Verfügbarkeit von Fremdkapital

Ein negativer Effekt durch Handelshemmnisse für die deutsche Außenwirtschaft könnte auch auf die deutsche Binnenwirtschaft durchschlagen.

Ein mögliches Anziehen der Zinssätze in der Eurozone könnte negative Folgen für Rentabilität, Liquidität und Wachstumspotenzial der DIC Asset AG haben.

Die Entwicklung, Renovierung und der Erwerb von Immobilien ist kapitalintensiv und setzt oft den Zugang zu Fremdkapital voraus. Strengere Finanzierungskriterien könnten die reguläre Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG beeinträchtigen.

Im Sinne der Risikominimierung setzen wir auf langfristige Mietverhältnisse mit solventen Mietern aus verschiedenen Branchen. Das Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, insbesondere durch einen relevanten Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor.

Auch wenn die Zinssätze mittelfristig anziehen könnten, halten wir die Risiken aus Finanzierung und Liquidität bezüglich ihrer Wahrscheinlichkeit wie auch ihrer Auswirkung für gering. Das derzeit weiterhin niedrige Zinsniveau bietet Chancen für günstige Finanzierungen und langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Über die letzten Refinanzierungsmaßnahmen konnte das aktuell niedrige Zinsniveau für die nächsten Jahre gesichert werden.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken greifen wir auf derivative Finanzinstrumente zurück und zur Verringerung der Finanzierungskosten auf strategische Neufinanzierungen.

Aufsichtsrecht und Gesetzgebung

- ◆ Gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben
 - Regelmäßige Energiebilanzen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)
 - Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt ab 2025 einen erneuerbaren Energieanteil von >40% vor

Die DIC Asset AG könnte von einer gesetzlichen Verschärfung der Emissionsgrenzwerte oder der Energieeffizienzziele für Immobilien betroffen sein. Künftige Novellen durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizianzorderungen in den Bereichen Asset- und Property-Management erhöhen.

Die DIC Asset AG verfügt über eigene Expertise im Bereich Energiemanagement und ein im Umgang mit Mieterbedürfnissen erfahrenes Team von Immobilienverwaltern. Wir investieren regelmäßig in unsere Gebäude. Gesetzliche und aufsichtsrechtliche Veränderungen werden von uns umgehend zur Kenntnis genommen, um die Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften sicherzustellen. Angesichts der hohen regulatorischen, gesellschaftlichen und politischen Stabilität sehen wir wenig Potenzial für unmoderierte regulatorische Eingriffe.



COMPLIANCE-MANAGEMENTSYSTEM

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 102-16

Unsere bereits seit 2013 bestehende Compliance-Richtlinie verpflichtet die DIC Asset AG und ihre Mitarbeiter zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Die Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2017 aktualisiert. Es wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt sowie ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen installiert.





ECKPUNKTE DER COMPLIANCE-RICHTLINIE DER DIC ASSET AG

1. Diskriminierungsschutz

- Keine Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweise aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität

2. Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken

- Ablehnung jeder Art korrupten Verhaltens sowie des Missbrauchs anvertrauter Entscheidungsbefugnisse
- Verbindliche Regelung zur Annahme und Gewährung von Geschenken/ Einladungen oder sonstigen Zuwendungen
- Gegenüber Amtsträgern ist bereits der Anschein der Vorteilsgewährung zu vermeiden
- Keine Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns durch private Nebentätigkeiten oder Unternehmensbeteiligungen

3. Datenschutz

- Verpflichtung zur Beachtung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen
- Einhaltung geltender Datenschutzgesetze
- Zentrale Information zum Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) auf der Unternehmenswebsite

4. Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote

- Verbot von Insidergeschäften sowie der Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen
- Verbot der unbefugten Weitergabe von Insiderinformationen

5. Keine Geldwäsche

- Keine Duldung von Geldwäsche und Meldung verdächtigen Verhaltens von Geschäftspartnern und Beratern
- Verpflichtung zur Einhaltung aller relevanten Vorschriften und Vorgaben

6. Verbotene Absprachen

- Strikte Ablehnung jeder kartellrechtswidrigen Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupter Praktiken
- Aufforderung an Mitarbeiter, Verstöße gegen Wettbewerbsregeln laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren

7. Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße

- Aufforderung, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien entweder beim Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, der Personalabteilung oder über ein anonymes Hinweisgebersystem zu melden

8. Konsequenzen

- Arbeitsrechtliche Sanktionen bei Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien
- Strafanzeige/Strafantrag bei strafrechtlich relevantem Verstoß



WESENTLICHKEIT

Wesentlichkeitsanalyse

Unsere Stakeholder

20

21

22



3



WESENTLICHKEITSANALYSE

GRI 102-40 GRI 102-42 GRI 102-43

Dank ihrer Aktivitäten in ganz Deutschland ist die DIC Asset AG bestens vernetzt mit allen relevanten Akteuren und Dienstleistern des nationalen Immobiliensektors. Unsere Entscheidungen und Maßnahmen beeinflussen Investoren und Kapitalgeber, rund 180 Mitarbeiter, etwa 1.200 Mieter, über 6.000 Geschäftspartner und das gesamte Umfeld unserer Objekte, insbesondere bei Bestandsentwicklungen.

Zu den Herausforderungen in der Berichterstattung – vor allem der nicht-finanziellen – zählt die Identifizierung von Themen, die sowohl für das Unternehmensgeschäft als auch für die diversen Stakeholder besonders wichtig sind. Die Wesentlichkeitsanalyse dient neben der Ermittlung solch einschlägiger Themen auch als Leitlinie für unsere Nachhaltigkeitsziele und Berichterstattungsverfahren. Sie ermöglicht uns, proaktiv auf die ökologischen, sozialen und ökonomischen Themen einzugehen, die für uns am relevantesten sind.

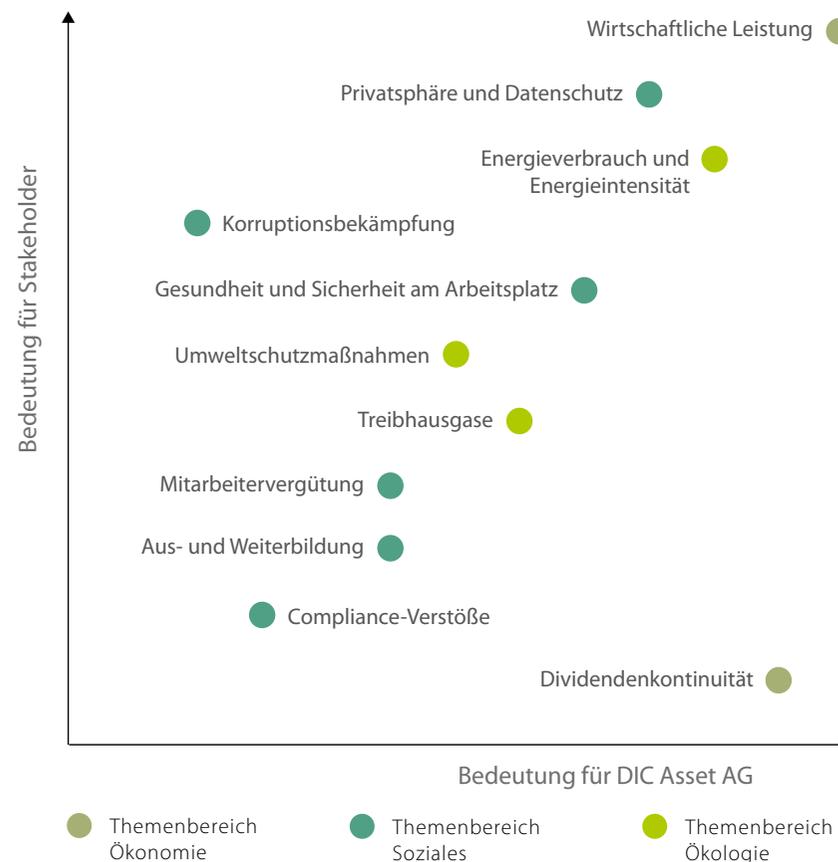
Die letzte umfassende Stakeholder-Befragung fand im Jahr 2016 statt. Im Zuge der Umfrage wurden etwa 1.000 Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Investoren gebeten, die Bedeutung von 27 verschiedenen Nachhaltigkeitsthemen aus einer ganzen Bandbreite von Themenfeldern einzustufen. Der Fragebogen wurde im Einklang mit den international anerkannten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative (GRI) entwickelt und ausgewertet.

Die daraus abgeleitete Matrix liefert dem Management wichtige Informationen für den anhaltenden Stakeholder-Dialog und die Priorisierung der Maßnahmen in den jeweiligen Handlungsfeldern, hat aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Präferenzen der einzelnen Stakeholder-Gruppen werden im folgenden Abschnitt des Berichts separat vorgestellt.

WESENTLICHKEITS-MATRIX

Stakeholderbefragung Dezember 2016

GRI 102-47 GRI 103-1

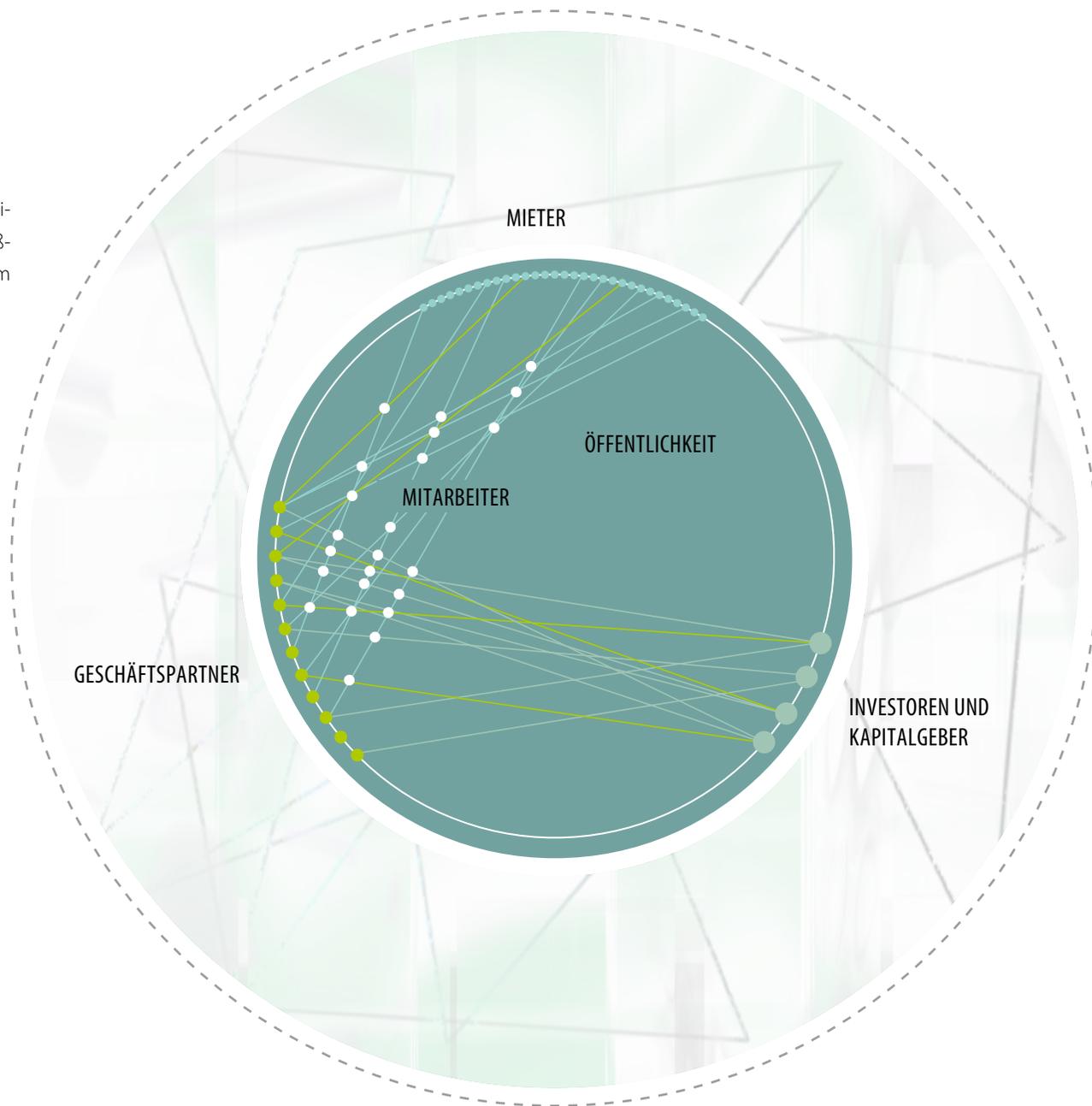




UNSERE STAKEHOLDER

GRI 103-1 GRI 102-44

Dieses Kapitel beschäftigt sich ausführlicher mit den Prioritäten der einzelnen Stakeholder und erläutert die Maßnahmen, die im Berichtszeitraum getroffen wurden, um auf die Bedürfnisse der Stakeholder einzugehen.





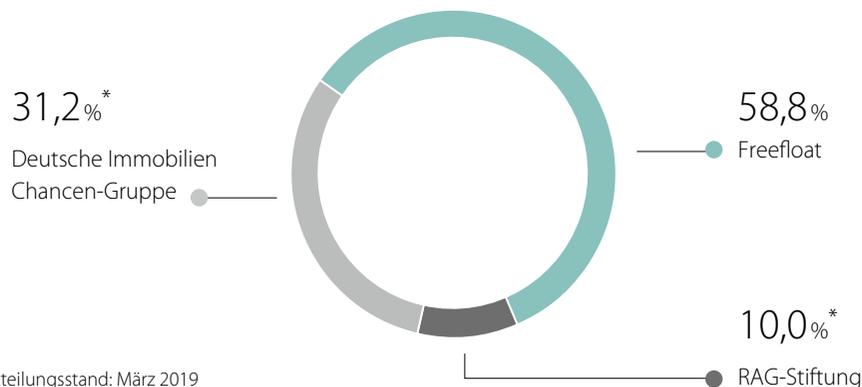
DIALOG AUF DER UNTERNEHMENSEBENE

INVESTOREN UND
KAPITALGEBER

Die DIC Asset AG zeichnet sich durch eine international breit aufgestellte und grundsätzlich stabile Aktionärsstruktur aus. Neben privaten Aktionären sind institutionelle Investoren wesentlich beteiligt. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, aus der die DIC Asset AG zunächst als reine Portfoliogesellschaft hervorging, ist seit dem Börsengang im Jahr 2006 beteiligt und hält als Ankeraktionär aktuell ca. 31,2% der Aktien. Darüber hinaus ist die RAG-Stiftung seit 2014 als langfristig orientierter Großaktionär an der DIC Asset AG beteiligt und hält aktuell rund 10,0%. Der Streubesitz beträgt 58,8%. Weitere wichtige Anspruchsgruppen am Kapitalmarkt sind Fondsinvestoren, Inhaber der DIC Asset AG-Anleihen, zahlreiche Finanzinstitute und Finanzierungspartner sowie Analysten, mit denen ein kontinuierlicher Austausch stattfindet.

AKTIONÄRSSTRUKTUR **GRI 102-5**

Stand: Juni 2019



* Mitteilungsstand: März 2019

Ihre Erwartungen

- ⊕ Nachhaltige Wertschöpfung und ausgewogene Finanzstruktur
- ⊕ Dividendenkontinuität
- ⊕ Einhaltung der Compliance-Richtlinie (insbesondere Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote)
- ⊕ Transparente, korrekte und rechtzeitige Übermittlung von finanziellen und nicht-finanziellen Informationen, u. a. in Bezug auf Verbrauch
- ⊕ Proaktiver Dialog und Austausch mit dem Management

Getroffene Maßnahmen und Erfolge im
Geschäftsjahr 2018

- ✓ Steigerung des operativen Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) um 13% gegenüber Vorjahr auf das Rekordniveau von 68,0 Mio. Euro
- ✓ Ertragssäule Immobilienmanagement steigt signifikant um 62% auf 33,6 Mio. Euro, Stärkung der Ertragsdiversifizierung
- ✓ Aufstockung der Anleihe 17/22 um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro im März 2018 und Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe 18/23 im Oktober 2018 mit einem Volumen von 150 Mio. Euro
- ✓ Anhebung der regulären Dividende um rund 10% auf 0,48 Euro und erneutes Angebot der Option „Aktividivende“
- ✓ Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Nachhaltigkeitsbericht, Pressemitteilungen und anderen Publikationen
- ✓ Beschleunigte Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung von Monats-, Quartals- und Jahresabschlüssen („fast close“)
- ✓ Erhöhung der Reporting-Transparenz auf Segmentebene zur Verdeutlichung der Wertkomponenten sowie verbesserte Portfoliotransparenz auf Objektebene
- ✓ Dialog mit Investoren und Analysten an vier Roadshowtagen, sieben Investorenkonferenzen sowie einem Analyistentag



DIALOG AUF DER UNTERNEHMENSEBENE

MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigte die DIC Asset AG 186 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 187), u.a. in den Bereichen Asset- und Property-Management, Projektmanagement, Finanz- und Rechnungswesen sowie Verwaltung.

Ihre Erwartungen

- ⊕ Faire Behandlung und wettbewerbsfähige Vergütung
- ⊕ Berufliche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- ⊕ Sichere und angenehme Arbeitsatmosphäre und flexible Arbeitszeiten
- ⊕ Diversität und Gleichstellung

Getroffene Maßnahmen und Erfolge

- ✓ Persönliche Unterstützung für fortbildungswillige Mitarbeiter, inklusive Fördermitteln und Freistellungen
- ✓ Einsatz eines modernen Personalentwicklungssystems, um Mitarbeiterfähigkeiten und -potenziale zu erkennen und durch Weiterbildungsmaßnahmen langfristig zu fördern
- ✓ Regelmäßige interne Zusammenkünfte und Veranstaltungen, um den Austausch von Knowhow zu erleichtern und den Teamgeist zu stärken
- ✓ Leistungsbezogene Vergütung: 2018 wurden 1,7 Mio. Euro leistungsorientierte Vergütungen für die Mitarbeiter aufgewendet (11 % von insgesamt 15,8 Mio. Euro Personalaufwand)
- ✓ Moderne, nachhaltige Büroarbeitsplätze mit großzügigen Gemeinflächen und einem uneingeschränkten Angebot an Heiß- und Kaltgetränken

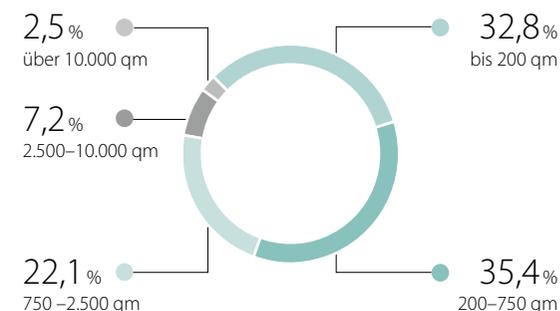
DIALOG AUF DER UNTERNEHMENS- UND OBJEKTEBENE

MIETER

Die Gruppe von etwa 1.200 Mietern setzt sich aus gewerblichen Nutzern jeder Größenordnung zusammen, von mittelständischen Unternehmen bis hin zu internationalen Konzernen. Ca. zwei Drittel der Mieter belegen Flächen bis 750 qm.

GRÖSSENSTRUKTUR MIETERFLÄCHEN

(Stand: 31. Dezember 2018)



Ihre Erwartungen

- ⊕ Schutz der Privatsphäre und personenbezogener Daten, im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- ⊕ Ressourcenschonende Gebäude und Anlagen
- ⊕ Effiziente und attraktive Objekte, deren Ausstattung den Anforderungen der Mieter entspricht
- ⊕ Regelmäßige und reaktionsschnelle Kommunikation
- ⊕ Kompetenter und individueller Service vor Ort
- ⊕ Transparenz in Bezug auf Compliance-Richtlinie (insbesondere Vermeidung von Korruptionsskandalen und Wettbewerbsschutz)

Getroffene Maßnahmen und Erfolge

- ✓ Mieterorientierter Ansatz beim Kundenservice mit Spezialisierung der Mitarbeiter auf Unternehmen einer bestimmten Größe oder Branchenzugehörigkeit
- ✓ Regelmäßige Investitionen in unser Portfolio, um die Objekte dauerhaft attraktiv und auf dem technisch neuesten Stand zu halten und enge Abstimmung bei Repositionierungen
- ✓ Ständiger Austausch mit den Mietern, um hohe Servicequalität, Zuverlässigkeit und die verlässliche Erreichbarkeit unserer kaufmännischen und technischen Property-Manager sicherzustellen



DIALOG AUF DER UNTERNEHMENS- UND OBJEKTEBENE

GESCHÄFTSPARTNER

Wir arbeiten mit über 6.000 Geschäftspartnern zusammen, um gemeinsame Projekte umzusetzen oder externe Dienstleistungen für unsere Immobilien-Wertschöpfungskette zu nutzen. Darunter fallen z.B. Generalunternehmer oder Auftragsnehmer für einzelne Gewerke bei Bestandsentwicklungen.

Ihre Erwartungen

- ⊕ Langfristige und beständige Geschäftsbeziehungen
- ⊕ Faire Behandlung und Unterstützung durch die DIC-Ansprechpartner
- ⊕ Schutz der Privatsphäre und personenbezogener Daten, im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- ⊕ Energieeffizienz und Senkung der Umweltbelastung anhand messbarer Kriterien

Getroffene Maßnahmen und Erfolge

- ✓ Projekt „Green Energy“: Seit 2010 bestehen für sämtliche von uns verwalteten Objekte Rahmenverträge für die Stromversorgung aus zu 100% erneuerbaren Energiequellen
- ✓ Einhaltung von einschlägigen Normen zur Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz sowie von Umweltauflagen
- ✓ Gebäudereinigung unseres Hauptsitzes durch einen nach DIN/EN ISO 9001 und 14001 zertifizierten Facility-Management-Service, der umweltfreundliche Reinigungsverfahren einsetzt
- ✓ Konsequente Umsetzung der erklärten finanziellen Ziele und Vorgaben, um die nachhaltige Finanzlage des Unternehmens langfristig sicherzustellen

ÖFFENTLICHKEIT

Dieser Gruppe gehören Kommunen, Behörden und die Zivilgesellschaft an.

Ihre Erwartungen

- ⊕ Berücksichtigung von Bedürfnissen, Wünschen und Bedenken der Gemeinden vor Ort und Dialogbereitschaft, z.B. bei der Repositionierung zentraler Objekte
- ⊕ Unterstützung lokaler, regionaler und überregionaler Initiativen zur Wiederbelebung und Weiterentwicklung von Lebens- und Wirtschaftsräumen

Getroffene Maßnahmen und Erfolge

- ✓ Laufender Dialog mit den verschiedenen Interessensvertretern zur Förderung des Gemeinwohls, z.B. enge Abstimmung mit der Stadt Frankfurt in Vorbereitung auf die Repositionierung des Objekts Kaiserpassage (Erhaltung des Quartiercharakters, neuer Nutzungsmix)
- ✓ Aktive Presse- und Medienarbeit, v.a. auch auf lokaler Ebene
- ✓ Langjähriges Engagement bei einschlägigen Fachverbänden wie ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association). Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärrntges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein
- ✓ Mitgliedschaft des Fondsmanagements bei der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)

4



ÖKONOMIE

26

Strategische Zielerreichung 2018	28
Wertschöpfung 2018	29
Kapitalmarkt	30
Wirtschaftliche Entwicklung	31
Ausgewogene Finanzstruktur	32
Prognose 2019	32



GRI 103-1

GRI 103-2

GRI 103-3

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. Wir führen unser Unternehmen anhand klar definierter finanzieller Steuerungskennzahlen und informieren die Kapitalmarktöffentlichkeit regelmäßig und umfassend über den erreichten Fortschritt.



UNSERE PRINZIPIEN DER ÖKONOMISCHEN NACHHALTIGKEIT:

- ◆ Investitionen in dauerhafte Wertschöpfung durch Ankäufe und Entwicklungen im Bestand
- ◆ Stabile langfristige Cashflows auf Basis eines optimierten diversifizierten Immobilienportfolios
- ◆ Renditeorientiertes Wachstum und Unternehmensentwicklung im Einklang mit dem Hybrid-Modell
- ◆ Kontinuität der diversifizierten positiven Ergebnisbeiträge und Dividenden
- ◆ Ausgewogene und langfristig orientierte Finanzstruktur





STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2018

GRI 201-1

Im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie steht die Erwirtschaftung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge durch unser leistungsstarkes eigenes Asset Management für den Eigenbestand, Fonds und Dritte. Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn 2018 prognostizierten Ziele haben wir allesamt komfortabel erreicht und einige Ziele davon deutlich übertroffen, wobei wir schon unterjährig die Prognose für die finanzielle Indikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO angehoben hatten.

- ◆ Die Bruttomieteinnahmen in Höhe von 100,2 Mio. Euro lagen am oberen Ende der im Oktober 2018 auf 98-100 Mio. Euro angehobenen Zielspanne
- ◆ Der FFO stieg um 13 % auf 68,0 Mio. Euro und erreichte damit das im Oktober von ursprünglich 62-64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehobene Ziel
- ◆ Mit einem segmentübergreifenden Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. Euro wurde der bis dato höchste Umschlag in der Unternehmensgeschichte erreicht
- ◆ Die Assets under Management wuchsen auf Jahressicht um 27 % auf 5,6 Mrd. Euro, insbesondere durch Wachstum im Drittgeschäft
- ◆ Durch Erfolge im Fondsgeschäft und ein wachsendes Drittgeschäft stiegen die Managementenerträge um 62 % auf 33,6 Mio. Euro
- ◆ Mit dem vorangeschritten Ausbau des Entwicklungsteams haben wir die Bestandsentwicklungs-Ressourcen gestärkt
- ◆ Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) konnte deutlich um 390 Basispunkte auf 53,1 % gesenkt werden
- ◆ Fortsetzung der attraktiven Dividendenpolitik: Wachstum der Dividende auf 0,48 Euro und erneutes Angebot einer Aktiendividende

ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

	2018	2017	2016
Anzahl Immobilien*	101	113	142
Mietfläche in qm*	884.000	911.600	1.020.400
EPRA-Leerstandsquote*	7,2%	9,5%	11,8%
Durchschnittsmiete pro qm in Euro*	9,64	9,32	9,56
Bruttomietrendite*	5,9%	6,4%	6,5%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	97,6	95,5	106,3
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	1.696,8	1.639,2	1.948,3
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	68,0	60,2	47,0
Konzernüberschuss in Mio. Euro	47,6	64,4	-29,4**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	61,9	56,5	33,9
Net Asset Value (NAV) in Mio. Euro	1.085,8	900,0	880,0

* Alle Werte nur für den eigenen Immobilienbestand im Commercial Portfolio; alle Werte ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

** Einmalaufwand von rund 56 Mio. Euro enthalten



WERTSCHÖPFUNG 2018

GRI 201-1

Der direkt erwirtschaftete und verteilte wirtschaftliche Wert (Economic Value Generated and Distributed, EVG&D) wird im Einklang mit den GRI-Vorgaben aus der Gesamtergebnisrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018 abgeleitet.

Der direkt **erwirtschaftete wirtschaftliche Wert** von 301,8 Mio. Euro ergibt sich als Summe der Gesamterträge in Höhe von 241,6 Mio. Euro, des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 15,8 Mio. Euro sowie des sonstigen Ergebnisses in Höhe von 44,4 Mio. Euro.

Hiervon wird der **verteilte wirtschaftliche Wert** in Höhe von 234,8 Mio. Euro abgezogen, der sich als Summe der Gesamtaufwendungen von 164,7 Mio. Euro (hiervon 18,2 Mio. Euro Personalaufwand), des Nettozinsaufwands von 36,8 Mio. Euro, Steuern von insgesamt 8,3 Mio. Euro (davon 6,2 Mio. Euro Ertragssteueraufwand), der mit der Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung in Höhe von 19,3 Mio. Euro verrechneten Dividendenzahlung für das Vorjahr von 43,9 Mio. Euro sowie sonstiger Kosten in Höhe von 0,4 Mio. Euro ergibt.

Es resultiert ein **im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert** von 67,0 Mio. Euro, der dem Anstieg des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2018 entspricht.

DIREKT ERWIRTSCHAFTETER UND VERTEILTER WIRTSCHAFTLICHER WERT

in Mio. Euro	2018	2017
Gesamterträge	241,6	381,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15,8	29,0
Sonstiges Ergebnis	44,4	35,7
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	301,8	446,6
Gesamtaufwendungen	-164,7	-305,3
Nettozinsaufwand	-36,8	-35,1
Steuern	-8,3	-6,1
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-43,9	-27,4
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	19,3	0,0
Sonstige Kosten	-0,4	-0,7
Verteilter wirtschaftlicher Wert	-234,8	-374,6
Im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert	67,0	71,9

ZUSAMMENSETZUNG DES VERTEILTEN WIRTSCHAFTLICHEN WERTS

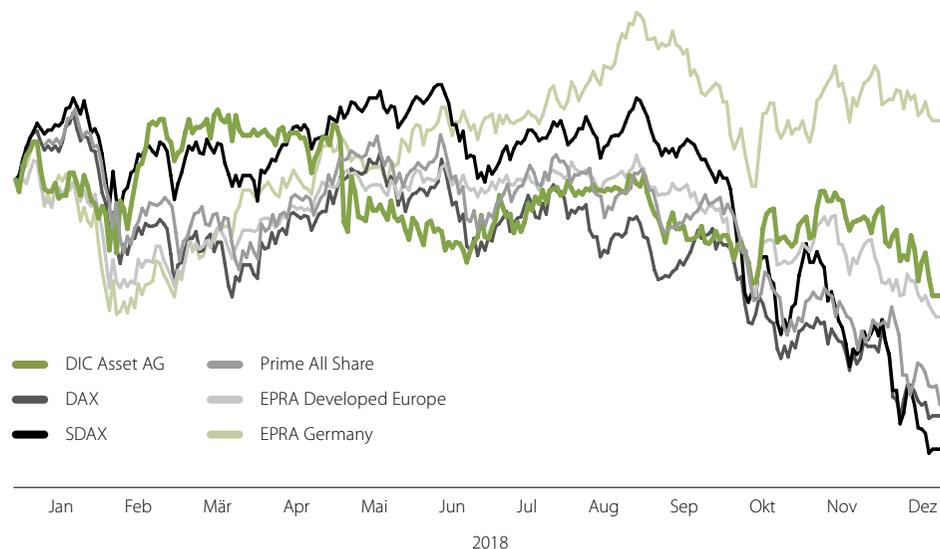
in Mio. Euro	2018	2017
Verteilt für Mitarbeiter (Personalaufwand)	18,2	19,0
Verteilt für Kreditgeber (Nettozinsaufwand)	36,8	35,1
Verteilt für Öffentliche Hand (Steuern vom Einkommen und vom Ertrag)	6,2	5,9
Verteilt für Aktionäre (Dividendenzahlung - Sachkapitalerhöhung)	24,6	27,4
Sonstiger verteilter wirtschaftlicher Wert	149,0	287,2
Verteilter wirtschaftlicher Wert	234,8	374,6



KAPITALMARKT

WERTENTWICKLUNG 2018

(bei Wiederanlage der Dividende; indiziert)



Für die deutschen Standardwerte war das Börsenjahr 2018 reich an Belastungsfaktoren. Am letzten Handelstag des Jahres war der DAX auf 10.559 Punkte gefallen und büßte damit seit Jahresbeginn beinahe ein Fünftel ein. Zudem litten hoch gewichtete Branchen und multinationale Werte unter hausgemachten Problemen: etwa die Autoaktien unter dem Dieselskandal und Bankaktien unter Altlasten und der fortgesetzten Misere fehlender Ertragsquellen im Niedrigzinsumfeld.

Die DIC Asset AG-Aktie konnte sich in diesem anspruchsvollen Marktumfeld behaupten: Die Aktie startete mit 10,53 Euro per 30. Dezember 2017 in das Börsenjahr 2018 und erreichte Ende Februar ein Hoch von 10,92 Euro. Der Dividendenabschlag und die Ausgabe der erstmals offerierten Aktiendividende, durch die sich die Zahl der umlaufenden Aktien erhöhte, schlugen sich im Kursverlauf des zweiten Quartals nieder. Ab Mitte des Jahres notierte unsere Aktie relativ gut vor dem Hintergrund einer breiten, sich zum Jahresende beschleunigenden Abwärtsbewegung am Aktienmarkt. Der Schlusskurs am 28. Dezember 2018, dem letzten Handelstag des Jahres, betrug 9,07 Euro. Mit dem Rückgang um 13,9% schlug die DIC Asset AG-Aktie im Börsenjahr 2018 die deutschen Top-Standardindizes DAX (-18,3%), SDAX (-20,0%) und Prime All Share (-17,1%). Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende betrug die Wertentwicklung der Aktie im Gesamtjahr -7,8%.



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nachhaltig erfolgreiche Vermietungen mit längeren Vertragslaufzeiten

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 264.400 qm (Vorjahr: 273.600 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 35,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: rund 40,2 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Miete entfielen fast drei Viertel (73 %) der Vertragsabschlüsse auf Anschlussvermietungen (im Vorjahr: 45 %). Die durchschnittliche Vertragslaufzeit der Neuvermietungen im Segment Funds stieg von 8,7 auf im Schnitt 10,6 Jahre (im Commercial Portfolio von 6,4 auf 6,5 Jahre). Für Anschlussvermietungen haben wir vor allem bei Bestandsmietern im Commercial Portfolio bei steigenden Durchschnittsmieten (11,18 Euro/qm; Vorjahr: 10,63 Euro/qm) deutlich längere Mietverträge unterzeichnet und statt für durchschnittlich 3,3 Jahre nun für im Durchschnitt 9,5 Jahre verlängert.

Transaktionsvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro

Im Geschäftsjahr 2018 ist es uns gelungen, in einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld sowohl unsere geplanten Ankaufs- als auch unsere Verkaufsvorhaben vollständig umzusetzen und in Summe den Rekordwert von rund 1,2 Mrd. Euro in An- und Verkäufen zu erreichen. Dies ist das bis dato höchste realisierte Transaktionsvolumen in der Geschichte der DIC Asset AG.

Insgesamt wurden Ankäufe mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro über alle Segmente getätigt und damit der Zielkorridor von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Wesentlichen Anteil hatten mit 405 Mio. Euro renditestarke Akquisitionen für den Eigenbestand. Ankäufe für Fonds machten im abgelaufenen Jahr mit rund 105 Mio. Euro einen geringeren Teil der Neuzugänge aus.

Verkaufstransaktionen mit einem Volumen von insgesamt rund 693 Mio. Euro über alle Segmente repräsentieren unseren aktiven Ansatz der kontinuierlichen Optimierung von Kapital- und Know-how-Einsatz bei den Investments: Im Commercial Portfolio lag das Verkaufsvolumen zur Portfoliooptimierung bei den geplanten rund 100 Mio. Euro. Hinzu kamen im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate Verkäufe im Volumen von rund 426 Mio. Euro sowie planmäßige Joint-Venture-Verkäufe von 167 Mio. Euro.

Trading-Plattform etabliert, siebter und achter Spezialfonds gestartet

2018 konnten wir unsere Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, sehr erfolgreich vorantreiben. Im März 2018 haben wir den von uns gemanagten Fonds DIC HighStreet Balance im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs an einen namhaften institutionellen Investor weiterplatziert. Des Weiteren wurden zwei Objekte aus dem DIC Office Balance I und DIC Office Balance III mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro mit exzellentem Ergebnis verkauft.

Nach Abschluss des ersten Halbjahres haben wir den siebten offenen Spezial-AIF – den fünften in der erfolgreichen Reihe der DIC Office Balance-Fonds – aufgelegt. Der DIC Office Balance V investiert in Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und hat ein Zielinvestitionsvolumen von 350–400 Mio. Euro. Ende September folgte die Strukturierung des DIC Metropolregion Rhein-Main-Fonds: Der achte offene Spezial-AIF investiert schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien der Region Frankfurt-Rhein-Main, eine der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands mit hoher Branchendiversifikation.

Wachsendes Drittgeschäft, Veräußerung der TLG-Beteiligung vereinbart

Unser Geschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte haben wir 2018 deutlich weiter ausbauen können und zusätzliche Aufgaben übernommen. So haben sich die Assets under Management des Drittgeschäfts auf rund 1,7 Mrd. Euro verdoppelt (Vorjahr: rund 0,8 Mrd. Euro), verteilt auf 13 Objekte mit einer Mietfläche von 0,3 Mio. qm (2017: 8 Objekte, 0,2 Mio. qm Mietfläche). Mit der Bewirtschaftung von Landmark-Objekten wie dem Japan Center in Frankfurt am Main erzielen wir weitere laufende Einnahmen.

Im Dezember trafen wir mit der Ouram Holding S.à.r.l. und mit der Bedrock Unternehmensgruppe Vereinbarungen hinsichtlich der Veräußerung unserer Aktien an der TLG Immobilien AG von in Summe rund 14% deren Grundkapitals. Das Kaufpreisvolumen bewegt sich in einer Größenordnung von rund 376 Mio. Euro. Der letzte Teilverkauf fand im April 2019 statt. Der Veräußerungserlös soll für das weitere eigene Wachstum der DIC Asset AG genutzt werden.



AUSGEWOGENE FINANZSTRUKTUR

Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten. Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Im März 2018 haben wir unsere in 2017 begebene Anleihe 17/22 erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro zu einem Ausgabewert von 102% aufgestockt. Im Juli haben wir unsere Anleihe 13/18 in Höhe von 100 Mio. Euro planmäßig getilgt. Im Oktober des Geschäftsjahres haben wir eine weitere Anleihe mit einem Ausgabevolumen von 150 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert.

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 5 bis 8 Jahre ab. Die aktuellen Finanzierungen erfolgen auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Rund 88% der Finanzschulden ist gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Jahresende 2018 auf 36,0% (31. Dezember 2017: 35,4%). Der Verschuldungsgrad (LtV) konnte v.a. aufgrund hoher Bewertungseffekte weiter gesenkt werden und lag mit 53,1% deutlich unter dem Vorjahr (31. Dezember 2017: 57,0%).

Details zur aktuellen Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG finden Sie in unserem Geschäftsbericht, dem Halbjahresbericht und den Quartalsmitteilungen unter www.dic-asset.de





UMWELT

Das Analyseportfolio	36
Entwicklung der Verbrauchsdaten	39
Öko-Bilanz der DIC Asset AG	45

33



5



GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3

Immobilien spielen eine wesentliche Rolle beim allgemeinen Energieverbrauch und bei der Emission von Treibhausgasen. Unsere Mitarbeiter ebenso wie unsere Mieter verbrauchen Strom und Wasser und produzieren Abfall, der nur zum Teil recyclingfähig ist. Die kumulative Langzeitwirkung steigender CO₂-Emissionen trägt zur globalen Klimaveränderung bei. Entsprechend bestehen in der Immobilienwirtschaft in Deutschland große Potenziale und die Verantwortung, zur nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft beizutragen. Die Senkung der Umweltbelastung und die möglichst effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien stehen für unsere Stakeholder und uns im Vordergrund.

Durch die Sammlung und Analyse von Daten zu Strom-, Heizenergie- und Wasserverbrauch sowie Treibhausgasemissionen lässt sich ermitteln, wo sich Verbesserungen und Fortschritte abzeichnen. In unserem Analyseportfolio vergleichen wir jährlich erhobene Daten zum Umwelteinfluss des von uns gemanagten Immobilienportfolios. Diese Daten sind Grundlage für weitere Optimierungsmaßnahmen im Energie-Management unserer Immobilien.



Case Study nachhaltige Bestandsentwicklung

UNSERE PRINZIPIEN DER ÖKOLOGISCHEN NACHHALTIGKEIT:

- ◆ Energie- und kosteneffiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien
- ◆ Langfristige Maßnahmen im Bestand und bei Projektentwicklungen
- ◆ Optimierung und Reduzierung von CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch





CASE STUDY „WILHELMINENHAUS“, DARMSTADT

Grundsanierung, energetische
Modernisierung und Umbauten
für Barrierefreiheit

Energieersparnis
von rund 40 %

In Darmstadt investieren wir rund 40 Millionen Euro in die nachhaltige Entwicklung des Wilhelminenhaus. Für die energetische Modernisierung erhält das als Regierungspräsidium genutzte Gebäude mit rund 25.000 Quadratmeter unter anderem eine große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, eine bessere Wärmedämmung sowie neue Fenster und eine neue Sonnenschutzanlage. Ziel ist es, eine Energieersparnis von rund 40 Prozent zu erreichen und ein Viertel des Strombedarfs im Gebäude künftig regenerativ zu decken.

Im Zuge der umfassenden Umbauten und Sanierungsmaßnahmen wird das Gebäude auf den aktuellen technischen Stand gebracht – auch was IT und Telekommunikation angeht – um einer langfristigen Nutzung mit den Ansprüchen einer modernen Verwaltung zu genügen.



„Wir schaffen damit für unsere Angestellten am Hauptstandort der Behörde zeitgemäße Arbeitsräume“, so Regierungspräsidentin Brigitte Lindscheid. „Auch für die Bürgerinnen und Bürger – vor allem mobilitätseingeschränkte – wird es künftig bequemer sein, die Behörde und ihre Beschäftigten mit ihren Anliegen aufzusuchen.“



Schaffung eines neuen Eingangsbereichs, barrierefreier Aufzug

Projektstart im Oktober 2018, geplante Dauer: ca. 18 Monate



ANALYSEPORTFOLIO

Für das Berichtsjahr 2018 haben wir zur Verbesserung der Datenqualität die Voraussetzungen für die Inklusion eines Objekts in das Analyseportfolio weiter erhöht: Je Objekt müssen mindestens 89% der Verbrauchsdaten über einen Dreijahreszeitraum vorliegen. Je hochwertiger 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. Unser Ziel ist die größtmögliche Abdeckung unseres Immobilienbestands im Analyseportfolio.

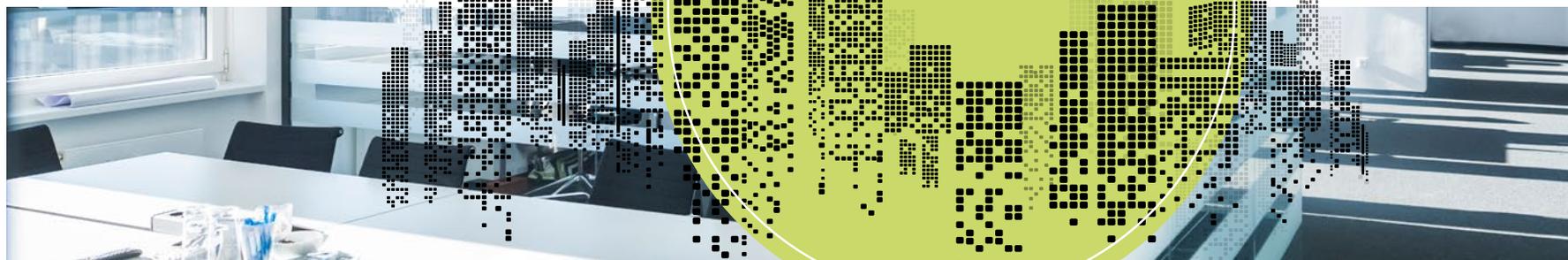
Ende 2018 bestand das Commercial Portfolio der DIC Asset AG aus 100 Objekten (ohne Projektentwicklungen und Warehousing) mit einer betreuten Mietfläche von rund 888 Tausend qm. Das Analyseportfolio um-

fasste 75 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von circa 648 Tausend qm; dies entspricht rund 73 % des direkt gehaltenen Portfolios (Vorjahr: 76 %). Der Rückgang des Flächenanteils im Berichtsjahr 2018 ist u.a. auf die oben erwähnte veränderte Aufnahmevoraussetzungen für das Analyseportfolio zurückzuführen.

Zusätzlich zu den Verbrauchsdaten des Analyseportfolios erheben wir Verbrauchsdaten der DIC Asset AG in ihren sechs Regionalbüros in Deutschland.

Umfang von Schätzungen

Obwohl wir um eine möglichst umfassende und präzise Analyse bemüht sind, greift die Datenanalyse in Einzelfällen auf qualifizierte Annahmen und Vereinfachungen zurück. Über die Berechnungsschritte und Umfang der ausgewerteten Daten informieren wir innerhalb der einzelnen Berichtsteile und im Anhang.



ANALYSEPORTFOLIO:

- 75 Objekte,
- rd. 648 Tausend qm
Gesamtmietfläche



Ermittlung des Verbrauchs

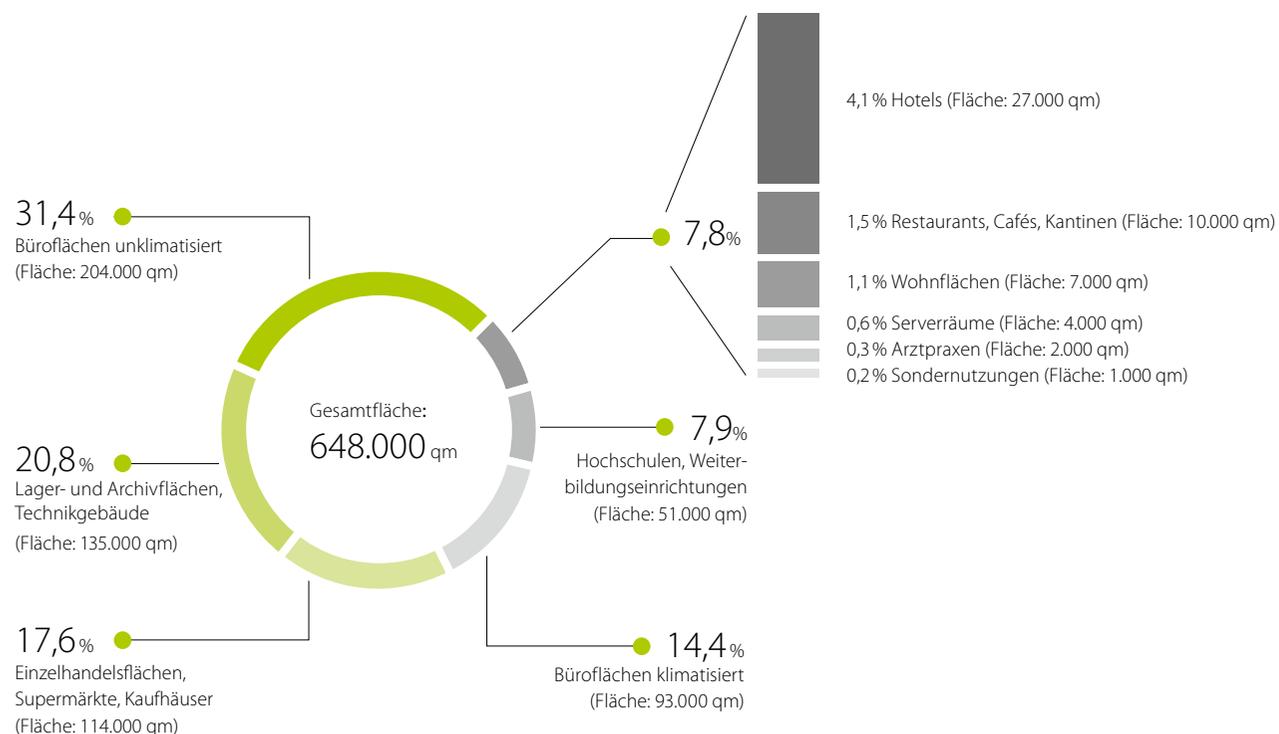
Die Auswertung der Daten unseres Analyseportfolios erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2016 bis 2018.

Für unser Reporting ermitteln wir Durchschnittswerte über die Verbrauchsdaten des Analyseportfolios. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine unterschiedliche Nutzung der Gebäude 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. Jeder Flächennutzung können gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Institut für Wirtschaft und Umwelt (IWU) spezifische Kennwerte pro qm zugeordnet werden.

Im Analyseportfolio sind folgende Flächenarten enthalten (aggregierte Darstellung):

NUTZUNGSARTEN IM ANALYSEPORTFOLIO*

Flächenanteil in %



* Kategorisierung der Flächen nach der anerkannten Systematik des Bauwerkszuordnungskataloges (BWZK) der Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009



Für die Verbrauchsarten Heizenergie und Wasser können wir im Regelfall auf die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurückgreifen. Außerdem liegen für diese Medien für die meisten Objekte Zählerablesungen durch unsere Facility-Management-Dienstleister vor.

Die größte Herausforderung bei der Bestimmung der Umweltauswirkungen liegt in der umfassenden Ermittlung des Stromverbrauchs je Objekt, da der Großteil unserer Mieter eigene Versorgungsverträge abschließt. Zwar können wir als Eigentümer den Verbrauch von Allgemeinstrom analog der Verbrauchswerte für Heiz-

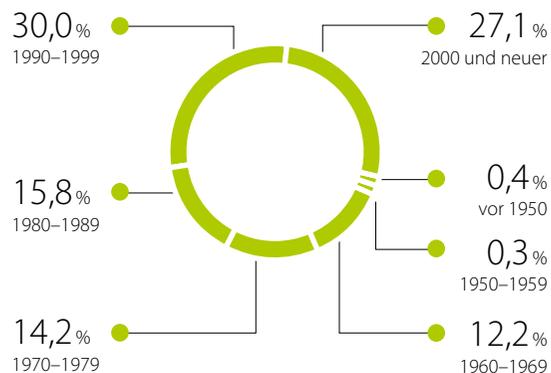
energie und Wasser gut erfassen. Für eine möglichst vollständige Erhebung – inklusive der Mieterstromverbrauchsdaten – sind wir aber auf detaillierte Zählerablesungen durch unsere Facility-Management-Dienstleister sowie die Kooperation von Netzbetreibern und Mietern angewiesen.

Zusätzlich zur Gesamtbetrachtung haben wir für das Analyseportfolio eine Like-for-like-Betrachtung der Jahre 2016 bis 2018 vorgenommen. In die Like-for-like-Analyse werden nur Immobilien einbezogen, die sich in allen drei Jahren im Bestand befinden. Mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen während des Betrachtungszeitraums werden so ausgeblendet.

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.

VERTEILUNG NACH BAUJAHR*

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios



* Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

GRÖSSENVERTEILUNG

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios





ENTWICKLUNG DER VERBRAUCHSDATEN

ENERGIE

CRE1

GRI 302-1

GRI 302-2

GRI 302-3

GRI 302-4

Strom

Für die Auswertung des Stromverbrauchs im Zeitraum 2016 bis 2018 lag der Flächenanteil des Analyseportfolios bei durchschnittlich 71,9% des aktuellen Commercial Portfolios.

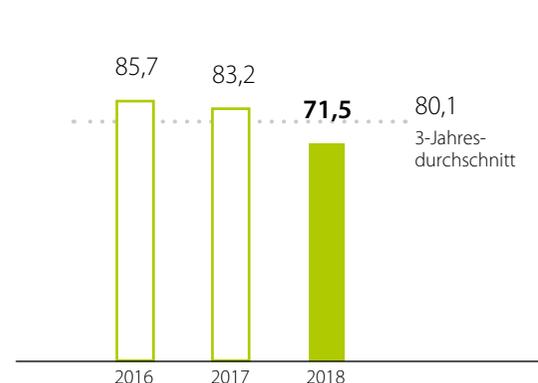
Im Jahr 2018 sank der absolute Stromverbrauch in unserem Analyseportfolio auf 44,5 Mio. kWh (2017: 53,9 Mio. kWh). Dies ist insbesondere auf den Rückgang des Stromverbrauchs in allgemein genutzten Flächen (Treppenhäuser, Parkhäuser, etc.) auf 8,6 Mio. kWh (2017: 12,3 Mio. kWh) zurückzuführen.

Bezogen auf die Mietfläche ging der Energieverbrauch 2018 um 14,0% auf 71,5 kWh/qm zurück (2017: 83,2 kWh/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung für 71 Objekte sank der Stromverbrauch im Jahr 2018 um 14,8% auf 44,4 Mio. kWh (verglichen mit dem Referenzjahr 2016 (52,1 Mio. kWh)).

INDIREKTER STROMVERBRAUCH

in kWh/qm



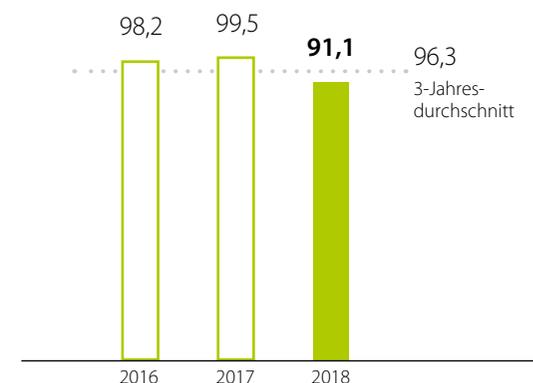
Heizung

Im Zeitraum von 2016 bis 2018 konnten wir bei der Ermittlung des Heizenergieverbrauchs über die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen und durch die von Mietern zur Verfügung gestellten Verbrauchswerte auf durchschnittlich 72,5% der Mietflächen des aktuellen Commercial Portfolios zugreifen.

Im Jahr 2018 betrug der gesamte Heizenergieverbrauch in unserem Analyseportfolio 57,9 Mio. kWh (2017: 64,5 Mio. kWh).

INDIREKTER HEIZENERGIEVERBRAUCH

in kWh/qm



Auf die Fläche bezogen errechnet sich ein um 8,4% gesunkener Wert von 91,1 kWh/qm (2017: 99,5 kWh/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung belief sich der Heizenergieverbrauch im Jahr 2018 auf 57,9 Mio. kWh. Gegenüber dem ermittelten Wert von 62,2 Mio. kWh im Referenzjahr 2016 bedeutet dies einen Rückgang um 6,9%.



Beim Vergleich des Heizenergieverbrauchs im Zeitverlauf sind grundsätzlich die schwankenden Längen der Heizperioden in den analysierten Jahren als externe Einflussgröße zu berücksichtigen. Eine Plausibilisierung erfolgt anhand von Heiztagen sowie Gradtagszahlen, die vom IWU auf Basis der Klimastationsdaten des Deutschen Wetterdiensts nach anerkannten Richtlinien errechnet werden. An den exemplarisch geprüften Stationen Berlin-Tempelhof sowie Frankfurt-Flughafen lagen die Kennzahlen für das Jahr 2018 unter dem langjährigen Mittelwert (von 1971 bis 2018).*

* Quelle: Institut für Wirtschaft und Umwelt (IWU) - http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/werkzeuge/Gradtagszahlen_Deutschland.xls

WASSER

CRE 2 GRI 303-1

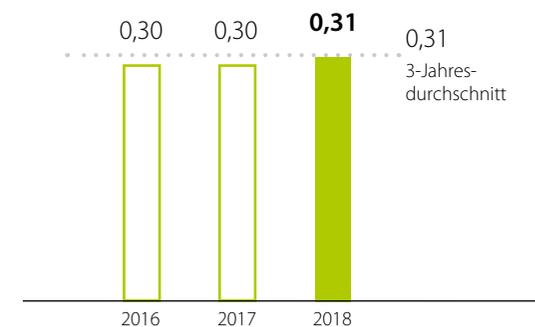
Bei der Ermittlung des Wasserverbrauchs werteten wir für den Analysezeitraum 2016 bis 2018 durchschnittlich Daten von 72,9% der Mietflächen des aktuellen Commercial Portfolios aus. Hierfür griffen wir auf Zählerstandslisten, Versorgerabrechnungen sowie Mitteilungen durch Mieter (bei direkt über den Mieter laufenden Wasserversorgungsvertrag) zurück.

Der absolute Wasserverbrauch in unserem Analyseportfolio belief sich im Jahr 2018 auf 201.888 m³ (2017: 194.529 m³). Dies entspricht einem auf die Fläche bezogenen Wert von 0,31 m³/qm (2017: 0,30 m³/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung ermittelten wir für 2018 einen um 2,7% gestiegenen Verbrauch von 201.888 m³, der 2,7% über dem Referenzjahr 2016 liegt (196.508 m³).

WASSERVERBRAUCH

in m³/qm





CO₂-BEITRAG

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3

Der Verbrauch von Energie setzt Treibhausgase frei, die maßgeblich zum Klimawandel beitragen. Unser Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen zu minimieren. Zur Reduzierung unserer CO₂-Bilanz verfolgen wir mehrere Ansätze:

- ◆ Unser Projekt „Green Energy“ sichert seit 2010 die Allgemeinstromversorgung in den von uns zur Büronutzung angemieteten Immobilien aus regenerativen, CO₂-neutralen Energiequellen (Ökostrom).
- ◆ Für unsere Geschäftsräume lassen wir externe Energiebilanzen erstellen, um den genauen Verbrauch ebenso wie Verbesserungspotenzial zu ermitteln. Die letzte Bilanz wurde im Sommer 2016 erstellt.
- ◆ Für Dienstreisen der Mitarbeiter fördern wir die CO₂-neutrale Nutzung der Fernverbindungen der Deutschen Bahn

HEIZENERGIEVERSORGUNG nach Energieart

GRI 302-1



Die direkte und indirekte Heizenergieversorgung unserer Immobilien basiert auf den drei Energieträgern Fernwärme, Erdgas und Heizöl, wobei Erdgas mit einem Anteil von 65,0% den größten Teil ausmacht.

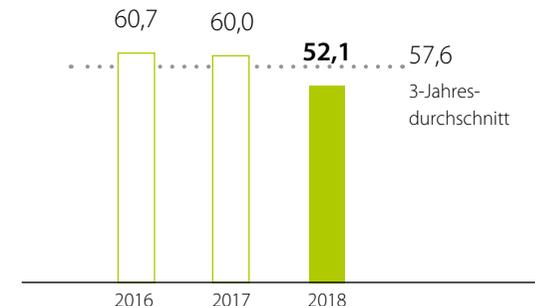
Den CO₂-Umweltbeitrag der verbrauchten Energie haben wir mittels folgender, für die unterschiedlichen Energieträger spezifischen Umrechnungsfaktoren berechnet:

- ◆ Fernwärme: 225,0 g CO₂e/kWh*
- ◆ Heizöl: 280,0 g CO₂e/kWh*
- ◆ Erdgas: 191,9 g CO₂e/kWh*
- ◆ Strom Bundesdurchschnitt (falls kein Versorger bekannt): 590,0 g CO₂e/kWh*

* Quelle: Internationales Wirtschaftsforum Regenerative Energien (IWR) – <http://www.iwr.de/re/eu/co2/co2.html>

INDIREKTER CO₂-AUSSTOSS in kgCO₂e/qm

GRI 305-4



Im Jahr 2018 sanken die durch Strom- und Heizenergieverbrauch verursachten CO₂-Emissionen um 16,0% auf 32.676 tCO₂e (2017: 38.921 tCO₂e). Bezogen auf die Mietfläche entspricht dies einem Rückgang der CO₂-Emissionen um 13,2% auf 52,1 kgCO₂e/qm (2017: 60,0 kgCO₂e/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung wurden 2018 rund 32.615 tCO₂e emittiert, dies entspricht einem like-for-like-Rückgang gegenüber dem Referenzjahr 2016 (37.316 tCO₂e) um 12,6%.



VERBRAUCH EINER TYPISCHEN IMMOBILIE DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

CRE3

Ø 2016–2018	pro Jahr	pro qm und Jahr
Stromverbrauch (kWh)	711.890	80,1
Heizenergieverbrauch (kWh)	855.194	96,3
CO ₂ -Emissionen (kgCO ₂ e)	512.090	57,6
Wasserverbrauch (m ³)	2.710	0,31

* Die typische Immobiliengröße beträgt 8.884 qm, auf Basis von vermietbarer Fläche und Immobilien im Commercial Portfolio zum Jahresende 2018 (ohne Projektentwicklungen und Warehousing).

ABSOLUTE VERBRAUCHSWERTE*

	2018	2017	2016
Indirekter Stromverbrauch (kWh)	44.475.817	53.926.110	55.267.952
– davon Allgemeinstrom	8.618.786	12.299.018	11.964.174
– davon Mieterstrom	35.857.031	41.627.091	43.303.778
Anzahl analysierte Objekte	72 von 100	75 von 100	74 von 100
entspricht Mietfläche in qm	621.858	648.182	645.116
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)	57.871.069	64.463.299	63.683.282
Anzahl analysierte Objekte	74 von 100	75 von 100	75 von 100
entspricht Mietfläche in qm	635.407	648.182	648.182
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e)	32.676.416	38.921.451	39.239.560
Wasserverbrauch (m³)	201.888	194.529	196.571
Anzahl analysierte Objekte	75 von 100	75 von 100	75 von 100
entspricht Mietfläche in qm	647.410	648.182	648.182

* bezogen auf das Analyseportfolio



LIKE-FOR-LIKE-VERBRAUCHSWERTE*

	2018	2017	2016	Veränderung seit 2016
Indirekter Stromverbrauch (kWh)	44.372.037	51.464.321	52.088.673	-14,8%
Anzahl analysierte Objekte		71 von 100		
entspricht Mietfläche in qm		618.792		
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)	57.871.069	63.092.110	62.186.595	-6,9%
Anzahl analysierte Objekte		74 von 100		
entspricht Mietfläche in qm		635.407		
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e)	32.615.186	37.443.344	37.315.843	-12,6%
Anzahl analysierte Objekte		74 von 100		
Wasserverbrauch (m³)	201.888	194.444	196.508	2,7%
Anzahl analysierte Objekte		74 von 100		
entspricht Mietfläche in qm		647.410		

* bezogen auf das Analyseportfolio

KENNZAHLEN*

	2018	2017	2016	Veränderung seit 2016
Indirekter Stromverbrauch (kWh/qm)	71,5	83,2	85,7	-16,5%
kWh/Arbeitsplatz**	1.144	1.331	1.371	
Anzahl analysierte Objekte	72 von 100	75 von 100	74 von 100	
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh/qm)	91,1	99,5	98,2	-7,3%
kWh/Arbeitsplatz**	1.457	1.591	1.572	
Anzahl analysierte Objekte	74 von 100	75 von 100	75 von 100	
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e/qm)	52,1	60,0	60,7	-14,1%
kgCO ₂ e/Arbeitsplatz**	834	961	972	
Wasserverbrauch (m³/qm)	0,31	0,30	0,30	2,8%
m ³ /Arbeitsplatz**	5	4,8	4,9	
Anzahl analysierte Objekte	75 von 100	75 von 100	75 von 100	

* bezogen auf das Analyseportfolio ** durchschnittlicher Arbeitsplatz in 7 Großstädten Deutschlands rund 16 qm (Quelle: Cushman & Wakefield "Office Space Across the World" 2017)



Hochrechnung für das Commercial Portfolio

Ausgehend von den Verbrauchsdaten unseres Analyseportfolios haben wir durch Hochrechnung den Verbrauch unseres gesamten direkt gehaltenen Portfolios im Zeitraum 2016 bis 2018 ermittelt. So lässt sich die tatsächliche Gesamtökobilanz der DIC Asset AG besser erfassen.

PORTFOLIO-HOCHRECHNUNG

	2018	2017	2016
Fläche des Commercial Portfolios in qm*	888.426	911.600	1.020.400
Stromverbrauch			
in kWh/qm	71,5	83,2	85,7
Gesamtverbrauch in kWh	63.540.961	75.841.390	87.419.071
– davon Allgemeinstrom	12.313.342	17.297.273	18.924.113
– davon Mieterstrom	51.227.619	58.544.117	68.494.958
Heizenergieverbrauch			
in kWh/qm	91,1	99,5	98,2
Gesamtverbrauch in kWh	80.915.269	90.660.836	100.253.320
Gesamtenergieverbrauch			
in kWh/qm	144.456.230	166.502.225	187.672.391
Wasserverbrauch			
in m ³ /qm	0,31	0,30	0,30
Gesamtverbrauch in m ³	277.046	273.585	309.452
CO₂-Emissionen in tCO₂e**	46.700	52.899	60.710

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

** CO₂-Emission aus Mieterstrom (Umrechnungsfaktor gemäß Bundesdurchschnitt 590 gCO₂e/kWh) und Heizenergie



ÖKO-BILANZ DER DIC ASSET AG

Im Geschäftsjahr 2018 hatte die DIC Asset AG im Durchschnitt 184 Mitarbeiter an sechs Regionalbüros in Deutschland (Headcount). Für die Auswertung der Verbrauchsdaten in den von uns genutzten Immobilien nutzen wir die gleiche methodische Vorgehensweise wie bei der Auswertung unseres Analyseportfolios.

Der **Gesamtstromverbrauch** der DIC Asset AG stieg im Geschäftsjahr 2018 um 19,5% auf 603,003 kWh (2017: 504.592 kWh). Gegenüber dem Referenzjahr 2016 stieg der Verbrauch um 14,5% an. Dieser Anstieg ist vor allem auf den höheren Allgemestromverbrauch im Jahr 2018 zurückzuführen. Zudem ist der Anstieg der Fläche auf

6.108 qm im Jahr 2018 zu berücksichtigen (2016: 5.412 qm), die u. a. auf die Einrechnung der Center-Management-Fläche in Halle für das gesamte Jahr zurückzuführen ist.

Der Stromverbrauch pro Quadratmeter stieg von 97,3 kWh/qm im Referenzjahr 2016 um 1,4% auf 98,7 kWh/qm im Jahr 2018.

Der Mieterstromverbrauch pro Mitarbeiter lag mit 1.313 kWh auf vergleichbarem Niveau zum Referenzjahr (2016: 1.308 kWh).

Die DIC Asset AG bezieht an allen sechs Bürostandorten Heizenergie aus Fernwärme oder Gas. Der **Heizenergieverbrauch** lag 2018 bei 2.216 kWh je Mitarbeiter und damit unter dem Vorjahresniveau (2017: 2.263 kWh). Gegenüber 2016 (2.405 kWh) ging der Heizenergieverbrauch um 7,9% zurück.

Der **Wasserverbrauch** belief sich im Jahr 2018 auf 13,3 m³ pro Mitarbeiter (2017: 13,7 m³/Mitarbeiter). Gegenüber dem Referenzjahr 2016 (12,7 m³/Mitarbeiter) stieg der Verbrauch um 4,7%.

ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH DER DIC ASSET AG (Absolute Werte)

	2018	2017	2016	Veränderung seit 2016
Stromverbrauch gesamt (kWh)	603.003	504.592	526.674	14,5%
– für Mieterstrom	241.510	210.939	234.147	3,1%
– für Allgemestrom	361.493	293.653	292.527	23,6%
in kWh/qm	98,7	96,1	97,3	1,4%
in kWh Mieterstrom/Mitarbeiter	1.313	1.140	1.308	0,3%
Heizenergieverbrauch (kWh)	407.732	415.726	430.514	-5,3%
in kWh/qm	66,7	79,2	79,5	-16,1%
in kWh/Mitarbeiter	2.216	2.247	2.405	-7,9%
Wasserverbrauch (m³)	2.455	2.530	2.280	7,7%
in m ³ /qm	0,40	0,48	0,42	-4,6%
in m ³ /Mitarbeiter	13,3	13,7	12,7	4,7%
Anzahl Büros*	6	6	6	
entspricht Fläche in qm**	6.108	5.252	5.412	
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	184	185	179	

* Der Standort in Halle (Center-Management) wird seit Juli 2017 dem Büro Berlin zugerechnet.

** Durch DIC Asset AG untervermietete Flächen werden nicht in die Rechnung einbezogen.



Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz

Der effiziente und verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen hat stets hohe Priorität für uns. Alle unsere sechs Bürostandorte werden mit klimaneutralem Strom versorgt. An unserem Hauptsitz in Frankfurt nutzen wir als Hauptmieter ein nachhaltiges Bürogebäude, das nach strengsten Green-Building-Standards errichtet wurde (DGNB-Zertifikat in Platin).

Ein weiterer Bereich, in dem wir Kosten- und Energieeinsparungen erreichen, ist die IT-Infrastruktur, z.B. durch den regelmäßigen Austausch älterer Geräte gegen technisch effizientere Neugeräte. Unsere Drucker sind zentralisiert und erfordern die Eingabe eines persönlichen Pins. Hierdurch wollen wir das Bewusstsein für einen ressourcenschonenden Papierverbrauch schärfen – gemäß dem Motto „Think before you print“. Zudem wird so dem Datenschutz Rechnung getragen.

Im Rahmen der Beschaffungsaktivitäten für Büromaterial achten wir auf CO₂-Einsparungen durch weniger Kleinbestellungen und auf umweltfreundliche Produkte, um hierdurch Verpackungsmaterial und Emissionen beim Transport zu reduzieren. Zudem kaufen wir wo sinnvoll und möglich nachhaltige Produkte, die mit Aufforstungsprojekten gekoppelt sind und kompensieren so aktiv Kohlenstoffdioxid-Emissionen.

Wiederverwertung und Abfallmanagement

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3

Seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2015/16 berichten wir über Abfallmanagement, Entsorgung und Wiederverwertung. Die damit einhergehende Transparenz ermöglicht eine Steuerung auf einer besseren Entscheidungsgrundlage.

Die Angaben zu Art und Menge der Abfallstoffe werden anhand der Rahmendaten der örtlichen Entsorgungsunternehmen sowie unserer gewerblichen Entsorgungspartner an unseren Bürostandorten geschätzt. Die Abfallentsorgung erfolgt an allen Standorten jeweils gemein-

sam für alle Mieter des Objektes. Das der DIC Asset AG zuzurechnende geschätzte Abfallvolumen ergibt sich als Gesamtabfallvolumen je Abfallart im Gesamtobjekt multipliziert mit dem Flächenanteil der Mietflächen der DIC Asset AG und wird anschließend durch Multiplikation mit 52 Wochen aufs Jahr hochgerechnet (seit 2018).

ABFALLAUFKOMMEN BEI DER DIC ASSET AG

GRI 306-2

Volumen in Liter	2018
Nicht-recyclingfähiger Abfall (Restmüll)	96.679
Papier (PPK)	253.282
Verwertbarer Abfall (AzV)	47.371
Recyclingfähiges Material (Wertstoffe)	117.151
Gesamt	514.483



CO₂-Beitrag

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 mit Flugzeugen sowie mit Fahrzeugen unseres Fuhrparks verursacht werden.

Im Geschäftsjahr 2018 belief sich die CO₂-Bilanz der DIC Asset AG auf 47.139 tCO₂e (2017: 53.324 tCO₂e), davon sind 99,1% Mieterverbräuche (Strom und Heizenergie) im Commercial Portfolio. Insbesondere infolge der Verkleinerung des Commercial Portfolios im Zuge der strategischen Portfoliooptimierung ist die CO₂-Bilanz des Konzerns seit 2016 um 22,8% gesunken (2016: 61.044 tCO₂e).

TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN GEMÄSS GHG-PROTOKOLL* in tCO₂e

	2018	2017	2016	Veränderung seit 2016
Scope 1				
Fuhrpark	231	224	165	40,0%
Scope 2				
DIC Asset AG-Verbrauch: Mieterverbrauch Strom an Standorten*	0	0	0	n. a.
Allgemeinstrom (Commercial Portfolio)**	0	0	0	n. a.
Scope 3				
Dienstreisen***	71	89	44	61,3%
DIC Asset AG-Verbrauch: Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien, z. B. Firmensitz ****	137	112	125	9,2%
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie (basierend auf der Portfolio-Extrapolation)	46.700	52.899	60.710	-23,1%
Gesamt tCO₂e	47.139	53.324	61.044	-22,8%

* Versorgung mit Ökostrom für die Unternehmensstandorte Mannheim ab 1. Januar 2011, Frankfurt ab 1. Januar 2012, Hamburg ab 1. Oktober 2012, München ab 21. Januar 2013, Düsseldorf ab 1. Januar 2013, Berlin ab 1. Januar 2014

** Allgemeinstromversorgung seit 2010 zu 100% aus erneuerbaren Energien, entsprechend vollständig klimaneutral

*** ohne Berücksichtigung des Mitarbeiter-Pendelverkehrs

**** in angemieteten Objekten gemäß Information des Immobilieneigentümers

„Greenhouse Gas Protocol“ (GHG Protocol)



GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3
GRI 305-5

Unsere CO₂-Bilanzierung richtet 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 Bürostandorte sowie für den Allgmeinstromverbrauch in unserem Immobilienbestand („Verbrauchskontrolle durch DIC Asset AG“).
- Scope 3 umfasst alle anderen CO₂-Emissionen, die mit unserer Unternehmenstätigkeit in Zusammenhang stehen. Darunter fallen Treibhausgas-Emissionen aus Geschäftsreisen sowie CO₂-Emissionen, die durch die Nutzung unseres Analyseportfolios (Strom- und Heizenergieverbrauch der Mieter in Immobilien in unserem Eigentum) oder durch Allgmeinstrom- und Heizenergieverbrauch in den von uns zur Büronutzung angemieteten Immobilien verursacht werden.

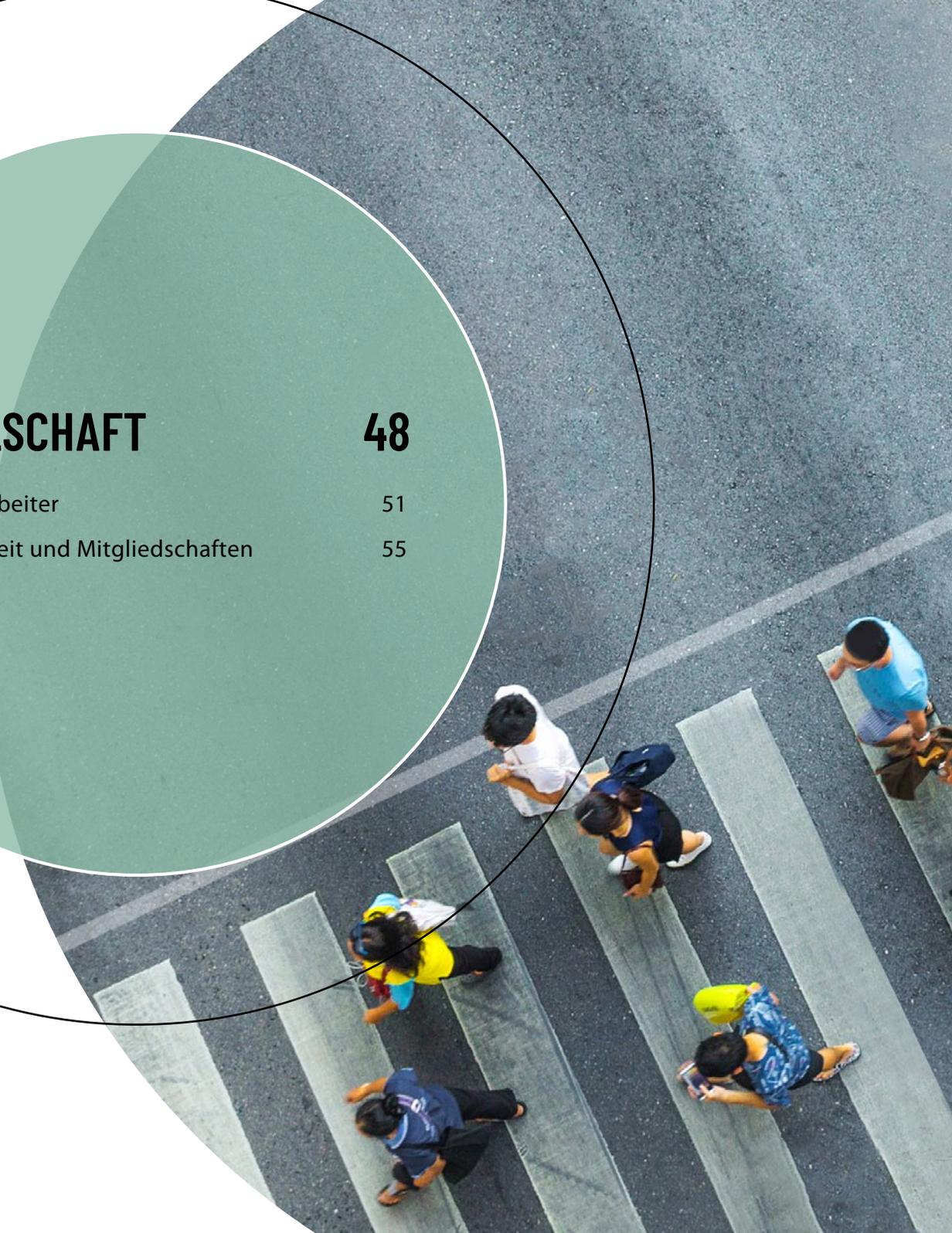
6



GESELLSCHAFT

48

Unsere Mitarbeiter	51
Verbandsarbeit und Mitgliedschaften	55

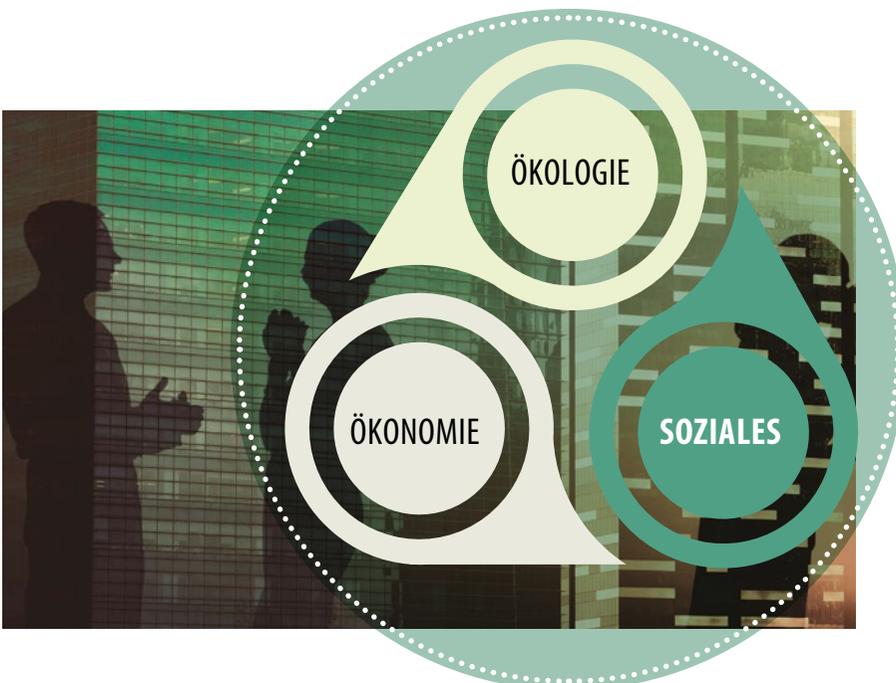




GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3

Dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit entsprechend orientieren wir uns an einem verantwortungsvollen und stets fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern. Der konstruktive Austausch und Dialog mit allen Stakeholdern ermöglicht uns, die unternehmerische Leistung auch in einem gesellschaftlichen Kontext zu bewerten.

Als einer der größten Bestandshalter gewerblicher Immobilien und Anbieter von Immobilienanlageprodukten in Deutschland hat unsere Geschäftstätigkeit über unsere Branche hinausgehende gesellschaftliche Auswirkungen und beeinflusst auch das kommunale und regionale Umfeld in deutschen Städten und Gemeinden.



Case Study nachhaltige Bestandsentwicklung

UNSERE PRINZIPIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT:

- ◆ Entwicklung einer positiven Unternehmenskultur sowie einer sicheren und angenehmen Arbeitsatmosphäre
- ◆ Förderung der Mitarbeiterentfaltung und -entwicklung, einschließlich Fortbildung und marktgerechter Vergütung
- ◆ Langfristige Partnerschaften mit leistungsfähigen Unternehmen
- ◆ Behutsame Stadtentwicklung mit Stakeholder-Einbindung und Respekt vor gewachsener Umgebung
- ◆ Gemeinnütziges und soziales Engagement mit Fokus auf der Förderung des Gemeinwesens





CASE STUDY „KAISERPASSAGE“, FRANKFURT

Stadtentwicklung
mit Stakeholder-Einbindung
und Respekt vor
gewachsener Umgebung

Offizielle Wiedereröffnung
im Februar 2019:
Nach zweijähriger Um- und
Neubauphase steht die
Kaiserpassage jetzt wieder
„mitten im Leben“.

„Mit einer gewaltigen und nachhaltigen Investition hat die DIC der Stadt und im Besonderen dem Bahnhofsviertel einen historischen und sensiblen Ort zurückgegeben: versehen mit neuer Ästhetik unter Bewahrung des einzigartigen Flairs der Kaiserpassage. Mit einem modern aufgestellten Nahversorger und der Rückkehr der kleinen einzigartigen Ladengeschäfte bringt die Einkaufspassage ein Stück urbanes Leben ins Quartier zurück.“

Markus Frank, Wirtschaftsdezernent der Stadt Frankfurt, bei seiner Festansprache anlässlich der Wiedereröffnung.



- ◆ Repositionierung der Einkaufspassage in zentraler Lage im Frankfurter Bahnhofsviertel
- ◆ Besondere Berücksichtigung des Charakters des umliegenden Quartiers und Einbindung wichtiger zentraler Stakeholder (Bestandsmieter, Nachbarn, Stadt Frankfurt) im Rahmen des Umbaus
- ◆ Attraktive und einladende Gestaltung der vormals dunklen Durchgänge, Beibehaltung etablierter Mieter
- ◆ Erweiterung des bestehenden Hotels und Schaffung moderner, bezahlbarer Kurzzeitapartments
- ◆ Verbesserung des Nahversorgungsangebots durch den neuen Ankermieter tegut



von links: Markus Frank, Wirtschaftsdezernent der Stadt Frankfurt; Sonja Wärtnges, Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG; Lukas Sommer, Mitglied der Geschäftsleitung der tegut GmbH bei der Wiedereröffnung der Kaiserpassage



UNSERE MITARBEITER

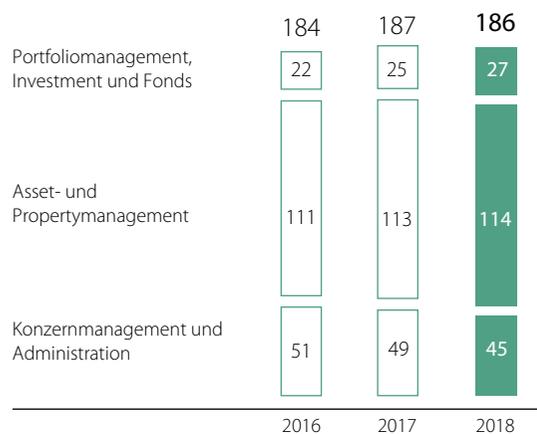
Die Kenntnisse, die Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten. Wir schätzen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

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

Im Geschäftsjahr 2018 stieg die Anzahl der Mitarbeiter in den Bereichen Portfoliomanagement, Investment und Fonds sowie im Asset- und Propertymanagement auf 141 an. Wie in den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds ausgebaut, um die Immobilienkompetenz und die Umsetzungsdynamik zu stärken. Insgesamt verringerte sich die Gesamtzahl der Mitarbeiter aufgrund des Rückgangs der Beschäftigtenzahl im Bereich Administration auf 186 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2018.

ANZAHL MITARBEITER

GRI 102-8



Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen. Im Mai 2019 haben wir erneut an der Jobmesse IZ-Karriereforum der Immobilien Zeitung in Frankfurt teilgenommen, um dort Kontakte zu knüpfen und Bewerberinnen und Bewerber für eine Tätigkeit bei der DIC Asset AG zu begeistern.

Vielfalt

GRI 405-1

Ende 2018 lag der weibliche Mitarbeiteranteil der DIC Asset AG bei 52 % (2017: 55 %).

Der Aufsichtsrat verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands ein Diversitätskonzept, das im Abschnitt „Corporate Governance“ des Geschäftsberichts 2018 dargelegt ist. Neben den zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen soll bei der Zusammensetzung auch auf Vielfalt geachtet werden. Es soll gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und





Lebenserfahrungen der Vorstandsarbeit zugutekommen. Die festgelegten Ziele für seine Zusammensetzung erfolgten nach Maßgabe der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Diese Ziele beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept.

Die DIC Asset AG ist rechtlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen. Zur Erreichung der Zielgrößen wurde eine Frist bis zum 30. Juni 2022 bestimmt:

- ◆ Die Zielgröße von 1/6 bzw. 16,66% für den Aufsichtsrat wurde aktuell mit einer Quote von 0% nicht erreicht.
- ◆ Die Zielgröße von 1/4 bzw. 25% im Vorstand wurde mit 1/3 (33,33%) aktuell übertroffen.
- ◆ Die Zielgröße für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands von 2/13 bzw. 15,38% wurde mit 2/11 bzw. (18,18%) aktuell übertroffen.
- ◆ Eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands existiert nicht.

Ende 2018 war der Großteil der Mitarbeiter (62%) zwischen 30 und 50 Jahre alt. Weitere 18% unserer Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, während solche älter als 50 Jahre auf einen Anteil von 20% kommen. Die DIC Asset AG beschäftigt Mitarbeiter aus neun Nationen.

Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 201-3

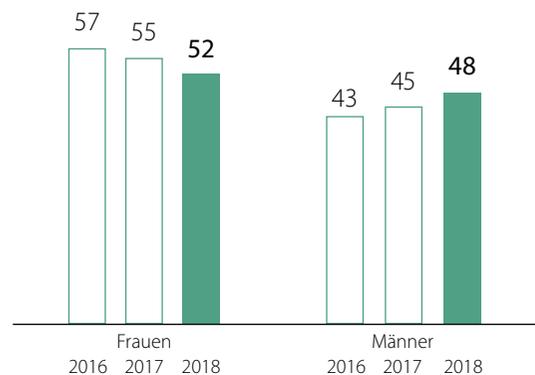
Faire Gehälter und angemessene Vergütung wurde in der Wesentlichkeitsanalyse (siehe Seite 21) von allen Stakeholdern als besonders wichtiger Aspekt für die DIC Asset AG genannt.

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an

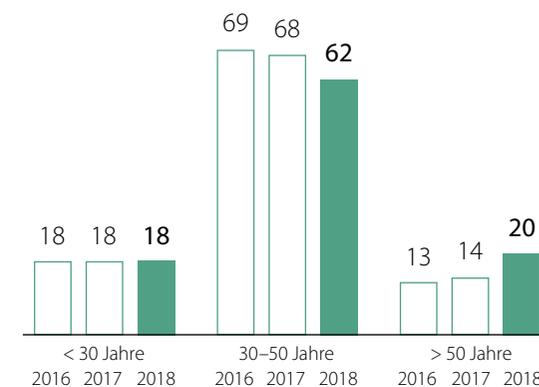
Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach dem Erreichen strategischer, operativer und individueller Ziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2018 wurden in Summe 15,8 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,7 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 11%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 2,1 Mio. Euro.

VERHÄLTNISS WEIBL./MÄNNL. MITARBEITER in %

GRI 102-8



ALTERSSTRUKTUR in %





MITARBEITERZU- UND -ABGÄNGE*

GRI 401-1

	2018			2017			2016			
	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	
Zugänge	19	24	43	Zugänge	20	14	Zugänge	21	19	40
Abgänge	9	21	30	Abgänge	12	15	Abgänge	9	10	19
Fluktuation **			16,3%	Fluktuation **			Fluktuation **			10,3%

* bereinigt um Personalwechsel innerhalb der DIC-Gruppe, basierend auf Arbeitnehmerkündigungen aus unbefristeten Verträgen.
 ** definiert als Abgänge im Verhältnis zur durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr. Für 2018 ergibt sich ein Wert von 30/184 bzw. 16,3% (Vorjahr: 27/187 bzw. 14,4%)

Personalentwicklung

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 404-2

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die zielgerichtete Personalentwicklung. Wir sorgen dafür, dass in unserem Unternehmen Talente entdeckt, gefördert und gefordert werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Entwicklungszielen und investieren individuell und bedarfsorientiert in die Entwicklung von Fachkenntnissen sowie Kompetenzen. Neben allgemeinen Schulungen bieten wir auch themenspezifische Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen an. Dabei greifen wir auf interne und externe Referenten sowie Fortbildungsinstitute zurück.

Personalentwicklung und -förderung sind wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, wie beispielsweise Schulungen und/oder Einzelcoachings.

Ausbildung und Förderung junger Mitarbeiter

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

Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. 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, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen.

Im April 2018 haben wir zum zweiten Mal am Girls' Day teilgenommen, dem größten Berufsorientierungsprojekt für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen der Veranstaltung

lernten Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und hatten die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. Auch im Jahr 2019 haben wir wieder am Girls' Day teilgenommen.

Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 403-1

Durch frühzeitige Vorbereitung und Ausbildung sorgen wir für sichere Arbeitsbedingungen. Die Arbeitsschutzstrategie wird in regelmäßigen Sitzungen der Geschäftsführung und des mit internen Repräsentanten und externen Fachexperten besetzten Arbeitsschutzausschusses festgelegt. In Kursen, beispielsweise zum Thema Verantwortung für die Sicherheit am Arbeitsplatz, werden unsere Führungskräfte über bewährte Verfahren informiert.

Auch Brandschutztraining für speziell geschulte Brandschutzbeauftragte und Informationen zum Brandschutz für alle Mitarbeiter beim Neueintritt tragen zu einer sicheren Arbeitsumgebung bei. Brandschutzhilfsmittel und Erste-Hilfe-Materialien mit entsprechenden Gebrauchs-



anleitungen stehen für den Notfall auf jedem Stockwerk leicht zugänglich zur Verfügung. Außerdem bieten wir regelmäßig in ganz Deutschland Erste-Hilfe-Schulungen für Mitarbeiter an.

GRI 401-2

Letztlich ist es unser Anliegen, die Büroräume nicht nur sicher, sondern auch attraktiv und bequem zu gestalten. Unser Hauptsitz befindet sich in der MainTor-Projektentwicklung im Zentrum Frankfurts mit reichhaltigem Gastronomie-, Einzelhandels- und Kulturangebot in fußläufiger Entfernung. Die Büroräume zeichnen sich durch viel Tageslicht und Ausblick auf das MainTor-Gelände und die Frankfurter Innenstadt aus. Der Standort verfügt über geschützte Fahrradstellflächen, bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine großzügige Cafeteria für die gemeinsame Mittagspause mit Kollegen. Auf jedem Stockwerk befindet sich eine Küche, in der Heiß- und Kaltgetränke zur Auswahl stehen. In Kooperation mit einer Fitnesskette haben unsere Mitarbeiter die Möglichkeit eines vergünstigten Vertragsabschlusses. In Vorbereitung auf den JP Morgan Chase-Firmenlauf fand 2018 erstmals an all unseren Standorten ein zehnwöchiges, durch einen professionellen Trainer begleitetes Lauftraining in der Arbeitszeit statt, das von den Mitarbeitern sehr gut angenommen wurde und auch im Jahr 2019 wieder angeboten wurde.

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 ermögli-

chen wir unseren Mitarbeitern die Vereinbarung von Familie und Beruf. Im Jahr 2018 arbeiteten insgesamt 26 Mitarbeiter (14%) in Teilzeit, 2017 waren es 25 Mitarbeiter (13%).

Verantwortungsbewusstes Handeln ab dem ersten Arbeitstag **GRI 404-3**

Alle unsere Mitarbeiter erhalten im Rahmen jährlich stattfindender Feedbackgespräche eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung. Neben solchen etablierten Instrumenten der Personalentwicklung ist uns der offene Austausch unserer Mitarbeiter über Hierarchiegrenzen hinweg wichtig. Generell sollen sich unsere Mitarbeiter jederzeit mit Fragen und Anliegen an ihre Vorgesetzten wenden können.

Neue Mitarbeiter erhalten einen umfassenden Leitfaden zum Arbeitsplatz, u. a. mit praktischen Energiespartipps fürs Büro und ein zu unterschreibendes Exemplar der Compliance-Richtlinie, womit sie sich zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichten. Dies fördert den Kommunikationsfluss und informiert neue Team-Mitglieder umgehend über die ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen, Rechte und Pflichten.

Wir fördern Kooperation und den Austausch von Know-How durch regelmäßig stattfindende Sitzungen von Arbeitsgruppen, bei denen Mitarbeiter aus den regionalen Büros und der Zentrale in unterschiedlichen Projekten zusammenarbeiten.

Abwesenheit verbleibt auf niedrigem Niveau**GRI 403-2**

Wir streben an, krankheitsbedingte Ausfalltage durch aktive Kommunikation soweit wie möglich zu reduzieren. Nach der Rückkehr von längerfristigen krankheitsbedingten Ausfällen setzen wir uns mit den betroffenen Mitarbeitern zusammen, um Lösungen zu finden, wie ihre Arbeitsumgebung optimal an ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.

Die Abwesenheit je Mitarbeiter stieg im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr an, von durchschnittlich 8,2 Tage auf 10,0 Tage. Sie lag jedoch weiterhin deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert von Arbeitnehmern in Deutschland, der sich gemäß neuesten Daten der Techniker Krankenkasse auf 15,1 Fehltage je Jahr belief.*

Entsprechend betrug die Abwesenheitsrate bei der DIC Asset AG 3,8% im Jahr 2018 (2017: 3,1%). Im Bundesdurchschnitt wurde ein Wert von 4,1% ermittelt.*

* Quelle: Gesundheitsreport 2018; Techniker Krankenkasse
<https://www.tk.de/resource/blob/2035866/020269554b71a1686aefec7106ba5dc3/gesundheitsreport-2018-data.pdf>

**ABWESENHEIT**

	2018	2017	2016
Abwesenheitstage insgesamt	1.866	1.526	1.294
Ø Abwesenheitstage je Mitarbeiter	10,0	8,2	7,0
Abwesenheitsrate*	3,8%	3,1%	3,6%

* Berechnung: Krankheitstage pro Jahr / (Sollarbeitstage x durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr)



VERBANDSARBEIT UND MITGLIEDSCHAFTEN

Aktive Verbandsarbeit

GRI 102-13

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

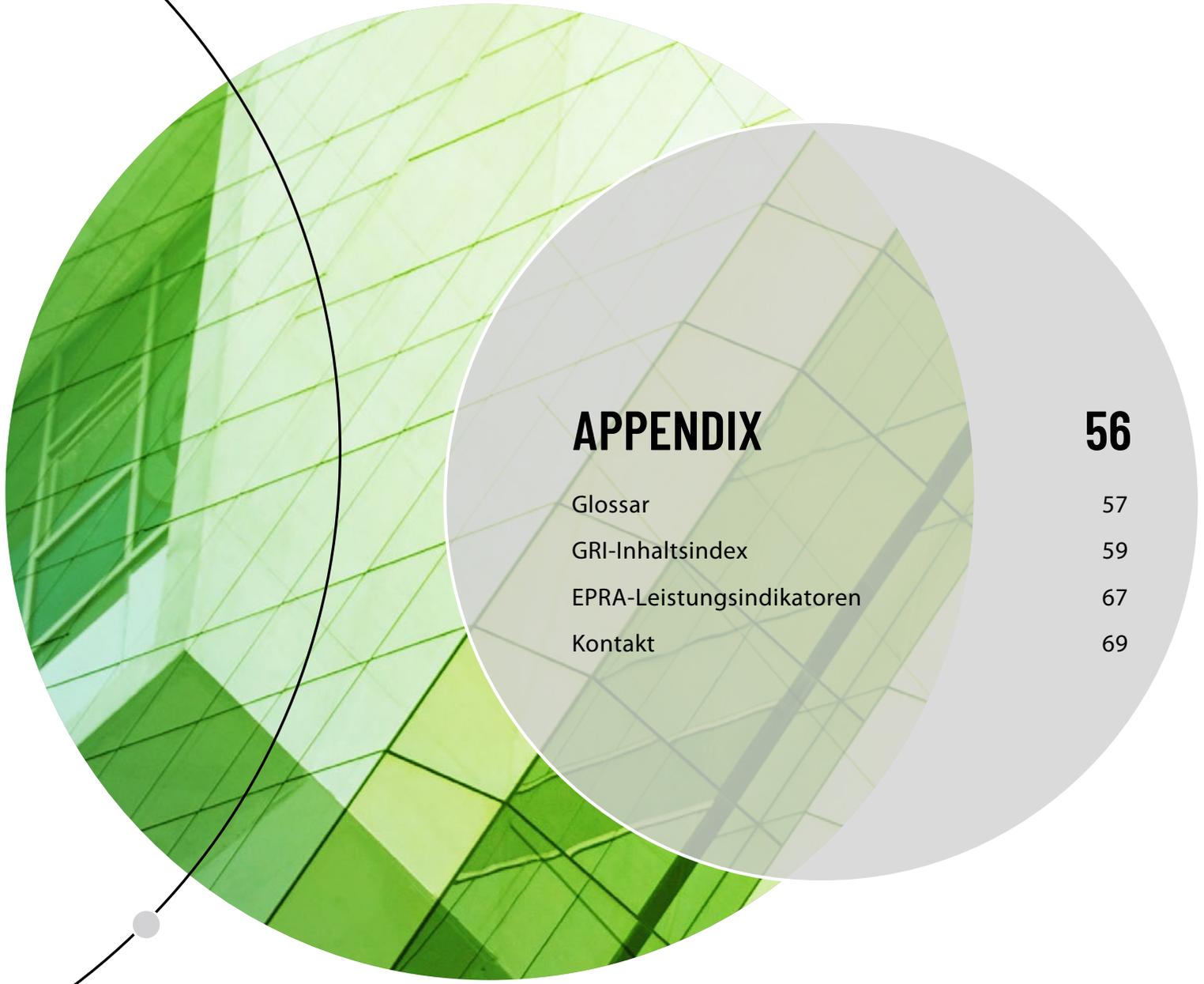
Um die Wahrnehmung von Immobilienunternehmen und deren Belangen zu stärken, engagieren wir uns gemeinsam mit weiteren Branchenteilnehmern vor allem in den Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association). So bringt CEO Sonja Wärntges ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein. Unsere Mitgliedschaft bei der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) unterstreicht die wachsende Bedeutung des Fondsgeschäfts.

Gemeinnütziges Engagement

GRI 203-1

Im Jahr 2019 unterstützen wir erneut die alle zwei Jahre stattfindende Skulpturenbiennale Blickachsen, die Werke internationaler Künstler im Raum Frankfurt präsentiert, und leisten hierdurch einen Beitrag zur Förderung von Kunst und Kultur in unserer Region.

7



APPENDIX

56

Glossar	57
GRI-Inhaltsindex	59
EPRA-Leistungsindikatoren	67
Kontakt	69



GLOSSAR

Analyseportfolio

Ökologische Aspekte werden für alle Objekte unseres eigenen Immobilienbestands (Commercial Portfolio) analysiert, für die bei Berichterstellung vollständige Verbrauchsdaten vorliegen. Das Analyseportfolio umfasst den Großteil des Commercial Portfolios (2018: 73% der Gesamtmietfläche).

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. Die Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios sind im gleichlautenden Geschäftsbereich zusammengefasst.

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 Entschlossenheitsklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

CRESS

(Construction and Real Estate Sector Supplement)

Sektorspezifische Ergänzung zu den GRI Standards, 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 Platin, 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.

EPRA-NAV (Net Asset Value)

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

FFO (Funds from Operations)

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

Funds

Der Geschäftsbereich Funds erwirtschaftet Erträge aus der Tätigkeit als Initiator und Manager von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren.



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 Bereichen (Scope 1 bis 3). 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.

GRI Standards

Die GRI Standards der Global Reporting Initiative lösen das bisherige Rahmenwerk GRI 4 im Rahmen dieses Berichts ab. Die international anerkannten Nachhaltigkeitsstandards tragen zu einer besseren Vergleichbarkeit der

von uns berichteten ökonomischen, ökologischen und sozialen Indikatoren bei.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet, eine Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten zu schaffen (Drei-Säulen-Modell) und darüber hinaus entstehende Werte und Zukunftspotenziale im Sinne aller heutigen und zukünftigen Interessensgruppen und Generationen zu wahren.

Other Investments

Der Geschäftsbereich Other Investments umfasst die Bewirtschaftung von Immobilien ohne eigene Beteiligung. Die zum Jahresende 2018 noch in diesem Geschäftsbereich vorhandenen strategischen Beteiligungen, Beteiligungen bei Projektentwicklungen und Joint-Venture-Investments laufen 2019 aus.

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



GRI-INHALTSINDEX einschließlich Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor

ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
-----	--------------	-------	-----------

Strategie und Analyse

102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers der Organisation (z. B. Vorstandsvorsitzender, Geschäftsführer oder ähnliche leitende Position) über den Stellenwert der Nachhaltigkeit für die Organisation und die Strategie der Organisation im Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit	5–6	
--------	--	-----	--

Organisationsprofil

102-1	Name der Organisation	7	
102-2	Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	7	
102-3	Hauptsitz der Organisation	7	
102-4	Anzahl der Länder, in denen die Organisation operiert, und die Namen der Länder, in denen entweder die Organisation in wesentlichem Umfang tätig ist oder die für die im Bericht behandelten Nachhaltigkeitsthemen besonders relevant sind	7	
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	23	
102-6	Märkte, die bedient werden (einschließlich geografischer Aufschlüsselung, beliefeter Branchen sowie der Art der Abnehmer und Empfänger)	9	
102-7	Größe der Organisation	7	
102-8	Gesamtzahl der Beschäftigten nach Arbeitsvertrag, Region und Geschlecht	51, 52	
102-9	Beschreibung der Lieferkette der Organisation	7	
102-10	Alle wichtigen Veränderungen während des Berichtszeitraums bezüglich der Größe, Struktur und Eigentumsverhältnisse der Organisation oder ihrer Lieferkette	16	
102-11	Unternehmensansatz zum Vorsorgeprinzip	11	
102-12	Extern entwickelte wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Chartas und Satzungen, Prinzipien oder andere Initiativen auf, die von der Organisation befürwortet oder unterstützt werden	14	
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden (wie Industrieverbänden) und nationalen oder internationalen Interessenverbänden	55	
102-41	Prozentsatz aller Arbeitnehmer, die von Kollektivvereinbarungen erfasst sind		Die Mitarbeitervergütung der DIC Asset AG unterliegt keinen Tarifverträgen

Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen

102-45	Alle Unternehmen, die im konsolidierten Jahresabschluss oder in gleichwertigen Dokumenten aufgeführt sind	16	
102-46	Verfahren zur Festlegung der Berichtsinhalte und der Abgrenzung des Aspekts	13	
102-47	Liste aller wesentlichen Aspekte auf, die im Prozess zur Festlegung der Berichtsinhalte ermittelt wurden.	21	



ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
102-48	Auswirkung jeder Neudarstellung einer Information aus früheren Berichten und die Gründe für solche Neudarstellungen		Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den in bisherigen Berichten gemachten Angaben
102-49	Nennen Sie wichtige Änderungen im Umfang und in den Grenzen der Aspekte im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen.		Im Berichtszeitraum ergaben sich keine bedeutsamen Veränderungen in Bezug auf Umfang oder Abgrenzung der Berichterstattung
103-1	Wesentlichkeit der Aspekte und deren Abgrenzung innerhalb und außerhalb der Organisation	22–25	

Einbindung von Stakeholdern

102-40	Stellen Sie eine Liste der von der Organisation eingebundenen Stakeholder-Gruppen zur Verfügung.	21	
102-42	Grundlage für die Ermittlung und Auswahl der Stakeholder, die eingebunden werden sollen.	21	
102-43	Nennen Sie den Ansatz der Organisation zur Einbindung von Stakeholdern einschließlich der Häufigkeit der Einbindung nach Art und Stakeholder-Gruppe und geben Sie an, ob eine Einbindung vor allem in der Phase der Berichtsvorbereitung erfolgt ist.	21	
102-44	Die wichtigsten Themen und Anliegen, die durch die Einbindung der Stakeholder aufgekommen sind, und wie die Organisation auf jene wichtigen Themen und Anliegen reagiert hat, einschließlich durch ihre Berichterstattung. Nennen Sie die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen jeweils angesprochen haben.	22–25	

Berichtsprofil

102-50	Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen	12	
102-51	Datum des jüngsten vorhergehenden Berichts (falls vorhanden)	12	
102-52	Berichtszyklus (z. B. jährlich, zweijährlich)	12	
102-53	Kontaktstelle für Fragen bezüglich des Berichts oder seiner Inhalte	69	
102-54, 102-55, 102-56	Nennen Sie die von der Organisation gewählte „In Übereinstimmung“-Option und den GRI-Index für die gewählte Option. Nennen Sie die Referenz zum externen Prüfungsbericht.	12	
102-56	Die Verfahrensweise und die gegenwärtigen Praktiken der Organisation hinsichtlich einer externen Prüfung des Berichts		DIC Asset AG nimmt aktuell keine externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts vor. Der Geschäftsbericht 2018 und der zugehörige Jahresabschluss wurden von der Firma Rödl & Partner im Jahr 2019 geprüft

Unternehmensführung

102-18	Berichten Sie über die Führungsstruktur der Organisation, einschließlich der Komitees des höchsten Kontrollorgans.	16	
--------	--	----	--

Ethik und Integrität

102-16	Beschreiben Sie die Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen (Verhaltens- und Ethikkodizes) der Organisation.	18–19	
--------	--	-------	--



SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
Wirtschaftlich			
Wirtschaftliche Leistung			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	27	
201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert (Economic Value Generated and Distributed; EVG&D) auf periodengerechter Grundlage, einschließlich Einnahmen, Betriebskosten, Löhne, Zahlungen an Kapitalgeber und an die Regierung sowie Investitionen in die Gemeinschaft	28	
201-2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen für die Aktivitäten der Organisation	17	
201-3	Deckung der Verpflichtungen der Organisation aus dem leistungsorientierten Pensionsplan		Zusätzliche Angaben zu Vergütungen und Boni sind dem Geschäftsbericht 2018 zu entnehmen
Marktpräsenz			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	27	
202-1	Spanne des Verhältnisses der Standardeintrittsgehälter nach Geschlecht zum lokalen Mindestlohn an Hauptgeschäftsstandorten		Die wettbewerbsfähige Vergütung der Mitarbeiter von DIC Asset AG entspricht geschlechterübergreifend einem marktgerechten und branchenüblichen Niveau. Die Mitarbeitervergütung setzt sich aus Grundeinkommen und leistungsbezogenen Bonuszahlungen zusammen. Im Jahr 2018 wurden leistungsorientierte Vergütungen in Höhe von 1,7 Mio. Euro ausbezahlt, dies entspricht einem Anteil von rund 11 %.
Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	27	
203-1	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	55	
Beschaffung			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	27	
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten an Hauptgeschäftsstandorten		Die Nähe zu unseren Immobilien und Mietern stellt ein wesentliches Merkmal unseres Geschäftsmodells dar. Die sechs Niederlassungen des Unternehmens sind bei der Instandhaltung unserer Objekte stark auf die Dienstleistungen örtlicher Anbieter angewiesen



SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
Ökologisch			
Energie			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	34	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	39	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	39	
302-3	Energieintensität	39	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	39	
CRE1	Energieintensität der Gebäude	39	
Wasser			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	34	
303-1	Gesamt Wasserentnahme nach Quelle	40	Die Wasserentnahme erfolgt ausschließlich über örtliche Wasserversorger
CRE2	Wasserintensität der Gebäude	40	
Emissionen			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	41	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	47	
305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	47	
305-3	Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	47	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	41	
305-5	Reduzierung der THG-Emissionen	47	
CRE3	Intensität der THG-Emissionen aus Gebäuden	42	
Abfall			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	46	
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsmethode	46	Die Abfallmenge wurde nicht in Gewicht (kg oder Tonnen), sondern in Volumen geschätzt (Liter)



SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
Compliance			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
307-1	Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften		Aus dem Berichtszeitraum sind keine derartigen Vorfälle bekannt
Construction and Real Estate Sector Supplement			
CREB	Art und Anzahl von Green-Building-Zertifizierungen		Bisher liegt für keines der Objekte in unserem Commercial Portfolio eine Umweltzertifizierung vor
Gesellschaftlich: Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung			
Beschäftigung			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	49	
401-1	Gesamtzahl und Prozentsatz der während des Berichtszeitraums neu eingestellten Mitarbeiter sowie Personalfluktuaton nach Altersgruppe, Geschlecht und Region	53	
401-2	Betriebliche Leistungen für vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	54	
401-3	Rückkehr und Verbleib der Mitarbeiter nach Elternurlaub, aufgeschlüsselt nach Geschlecht		Der Prozentsatz der Mitarbeiter, der nach dem Elternurlaub ins Unternehmen zurückgekehrt ist, beträgt 100%
Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Verhältnis			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	52	
402-1	Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen, einschließlich der Angabe, ob diese in Kollektivvereinbarungen dargelegt sind.		Betriebliche Veränderungen werden den Mitarbeitern frühzeitig und proaktiv mitgeteilt. Die DIC Asset AG unterliegt keinen Tarifverträgen
Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	53	
403-1	Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, der in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen vertreten ist, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen und entsprechende Beratung anbieten	53	



SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
CRE6	Prozentsatz der Organisation, die in Übereinstimmung mit einem international anerkannten Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem arbeitet.		Obwohl DIC Asset AG sich zu diesem Zeitpunkt nicht an einem internationalen Arbeitssicherheitsstandard orientiert, richten sich alle Arbeitsplätze nach den strengsten deutschen Sicherheits- und Gesundheitsstandards. Darüber hinaus prüfen interne und externe Arbeitssicherheitsausschüsse regelmäßig aktuelle Praktiken
403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht	54	
403-4	Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden		Derzeit bestehen zwischen der DIC Asset AG und Gewerkschaften keinerlei formalen Vereinbarungen
Aus- und Weiterbildung			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	53	
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie		Zur durchschnittlichen Aus- und Weiterbildungszeit der Mitarbeiter liegen keine Angaben vor
404-2	Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Berufsausstieg unterstützen	53	
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	54	
Vielfalt und Chancengleichheit			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
405-1	Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren	51	
Gleicher Lohn für Frauen und Männer			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz		Unsere Compliance-Richtlinie untersagt jegliche Form von geschlechtsspezifischer Diskriminierung und ungleicher Behandlung am Arbeitsplatz
405-2	Verhältnis der Grundgehälter und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und der Vergütung von Männern nach Mitarbeiterkategorie und Hauptgeschäftsstandorten		Gemäß der Compliance-Richtlinie sind unsere Mitarbeiter gleich zu behandeln und dürfen nicht aufgrund von Geschlecht und/oder anderen Kriterien bevorzugt werden. Unser Unternehmen legt großen Wert auf gleiche Bezahlung für gleiche Arbeit



SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
-----	--------------	-------	-----------

Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz		Der Geschäftsverkehr mit Dritten unterliegt der Compliance-Richtlinie
414-1	Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien im Hinblick auf Arbeitspraktiken überprüft wurden		Die Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG beschränkt sich ausschließlich auf Deutschland, wo hohe Arbeits- und Menschenrechtsnormen gelten. Von unseren Lieferanten erwarten wir die lückenlose Einhaltung einschlägiger nationaler und internationaler Vorschriften. Eine formale Überprüfung der Lieferanten erfolgt nicht

Gesellschaftlich: Menschenrechte

Gleichbehandlung

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
406-1	Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Keine derartigen Vorfälle bekannt

Kinderarbeit

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
408-1	Ermittelte Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen ein erhebliches Risiko von Kinderarbeit besteht, und ergriffene Maßnahmen als Beitrag zur Abschaffung von Kinderarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Kinderarbeit festgestellt

Zwangs- oder Pflichtarbeit

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
409-1	Ermittelte Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen ein erhebliches Risiko auf Zwangs- oder Pflichtarbeit besteht und ergriffene Maßnahmen als Beitrag zur Beseitigung aller Formen von Zwangs- oder Pflichtarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Zwangs- oder Pflichtarbeit festgestellt



SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
-----	--------------	-------	-----------

Gesellschaftlich: Gesellschaft

Korruptionsbekämpfung

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
------------------------	------------------------------	-------	--

205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Keine derartigen Vorfälle bekannt
-------	--	--	-----------------------------------

Wettbewerbswidriges Verhalten

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
------------------------	------------------------------	-------	--

206-1	Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse		Keine derartigen Verfahren
-------	---	--	----------------------------

Schutz der Privatsphäre des Kunden

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
------------------------	------------------------------	-------	--

418-1	Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes		Keine derartigen Vorfälle bekannt
-------	---	--	-----------------------------------

Compliance

103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	18–19	
------------------------	------------------------------	-------	--

419-1	Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkte und Dienstleistungen		Keine derartigen Vorfälle bekannt
-------	--	--	-----------------------------------



EPRA-LEISTUNGSINDIKATOREN ZUR BEWERTUNG DER NACHHALTIGKEIT

Code	Leistungsindikator	GRI Standard	Einheit	Seite	Anmerkung
Environment					
Elec-Abs	Gesamt-Energieverbrauch	302-1	kWh/Jahr	39	
Elec-LFL	Gesamt-Energieverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	39	
DH&C-Abs	Fernwärme- und Fernkälte-Gesamtverbrauch	302-1	kWh/Jahr	39	
DH&C LFL	Fernwärme- und Fernkälte-Gesamtverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	39	
Fuels-Abs	Gesamt-Kraftstoffverbrauch	302-1	kWh/Jahr	39	
Fuels-LFL	Gesamt-Kraftstoffverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr		Zur Zeit sind keine Like-for-like-Verbrauchsdaten verfügbar
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	CRE1	kWh/qm	39	
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt	305-1	t CO ₂ e/Jahr	47	
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt	305-2	t CO ₂ e/Jahr	47	
GHG-Dir-LFL	Direkte THG-Emissionen gesamt, like-for-like	305-1	t CO ₂ e/Jahr		Zur Zeit sind keine Like-for-like-Emissionsdaten verfügbar
GHG-Indir-LFL	Indirekte THG-Emissionen gesamt, like-for-like	305-2	t CO ₂ e/Jahr	47	
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen der Gebäude	CRE3	kg CO ₂ e/qm	42	
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	303-1	m ³ /Jahr	40	
Water-LFL	Wasserverbrauch gesamt, like-for-like	303-1	m ³ /Jahr	40	
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	CRE2	m ³ /qm	40	
Waste-Abs	Abfallgesamtwicht und Anteil nach Entsorgungsart	306-2	Liter/Jahr und %	46	Die Abfallmenge wurde nicht in Gewicht (kg oder Tonnen), sondern in Volumen berechnet (Liter)
Waste-LFL	Like-for-like Abfallgesamtwicht und Anteil nach Entsorgungsart	306-2	Liter/Jahr und %	46	Zur Zeit sind keine Like-for-like-Abfalldaten verfügbar
Cert-Tot	Anzahl an Gebäuden mit Nachhaltigkeitszertifikat	CRE8	Gesamtzahl nach Zertifikaten		Zur Zeit keine Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikat im Eigenbestand



EPRA-LEISTUNGSINDIKATOREN ZUR BEWERTUNG DER NACHHALTIGKEIT

Code	Leistungsindikator	GRI Standard	Einheit	Seite	Anmerkung
Social					
Diversity-Emp	Zusammensetzung der Unternehmensführung	405-1	%	51	
Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	405-2	Verhältnis		Gemäß der Compliance-Richtlinie sind unsere Mitarbeiter gleich zu behandeln und dürfen nicht aufgrund von Geschlecht und/oder anderen Kriterien bevorzugt werden. Unser Unternehmen legt großen Wert auf gleiche Bezahlung für gleiche Arbeit
Emp-Training	Durchschnittliche jährliche Zahl der Weiterbildungsstunden	404-1	Anzahl		Zur durchschnittlichen Aus- und Weiterbildungszeit der Mitarbeiter liegen keine Angaben vor
Emp-Dev	Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	404-3	%	54	
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation	401-1	Anzahl und %	53	
H&S-Emp	Arbeitssicherheit	403-2		54	
Governance					
Gov-Board	Zusammensetzung des Kontrollorgans	102-22			Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018 sowie die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang im Geschäftsbericht 2018 auf den Seiten 163–164 aufgeführt
Gov-Selec	Auswahlprozess des Kontrollorgans	102-24			Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil und Diversitätskonzept sind im Corporate Governance-Bericht 2018, der Teil des Geschäftsberichts 2018 ist, dargelegt (Seite 175–176)
Gov-COI	Vermeidung von Interessenskonflikten	102-25			Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Interessenskonflikte aufgetreten (vgl. Angabe auf Seite 176 im Corporate Governance-Bericht 2018, der Teil des Geschäftsberichts 2018 ist)



Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Nachhaltigkeitsbericht 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 des aktuellen Geschäftsberichts angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten

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

© Juni 2019

Herausgeber: DIC Asset AG

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



KONTAKT

GRI 102-53

DIC Asset AG

Investor Relations

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

ir@dic-asset.de



www.dic-asset.de