

DIC ■

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2019



# INHALT

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
Nachhaltigkeitskennzahlen	3
Vorwort	4
DIC Asset AG – Kurzprofil	6
<b>2. STRATEGIE UND WESENTLICHKEIT</b>	<b>8</b>
Unsere Geschäftsstrategie	8
ESG bei DIC Asset AG	9
Über diesen Bericht	10
Wesentlichkeitsanalyse	12
Unsere Stakeholder	13
ESG im Institutional Business	17
<b>3. ÖKOLOGIE</b>	<b>19</b>
Analyseportfolio	19
Exkurs Smart Metering	22
Entwicklung der Verbrauchsdaten	23
Öko-Bilanz der DIC Asset AG	28
<b>4. SOZIALES</b>	<b>31</b>
Unsere Mitarbeiter	31
Verbandsarbeit und Mitgliedschaften	36
<b>5. GOVERNANCE</b>	<b>37</b>
Corporate Governance	37
Risiken und Chancen	40
Compliance-Managementsystem	42
<b>6. ÖKONOMIE</b>	<b>43</b>
Strategische Zielerreichung 2019	43
Wertschöpfung 2019	44
Wirtschaftliche Entwicklung	45
Prognose 2020	46
<b>7. APPENDIX</b>	<b>48</b>
Glossar	48
GRI-inhaltsIndex	52
EPRA-Leistungsindikatoren zur Bewertung der Nachhaltigkeit	57
Kontakt	58

# 1. EINFÜHRUNG

## NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

### ÖKOLOGISCHE KENNZAHLEN\*

	2019	2018	2017
<b>pro qm</b>			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	77,6	72,5	86,6
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	90,7	95,6	104,0
Indirekter CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg CO <sub>2</sub> e	55,9	53,5	62,8
Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	0,30	0,32	0,31
<b>pro Arbeitsplatz</b>			
Indirekter Stromverbrauch in kWh	1.241	1.159	1.386
Indirekter Heizenergieverbrauch in kWh	1.450	1.530	1.664
Indirekter CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg CO <sub>2</sub> e	895	857	1.005
Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	4,8	5,2	5,0

\* bezogen auf das Analyseportfolio für den Berichtszeitraum 2017–2019

### SOZIALE KENNZAHLEN

	2019	2018	2017
Gesamt Mitarbeiter	247	186	187
Fluktuationsrate	19,8%	16,3%	14,4%
Anteil Frauen	50%	52%	55%
Anteil Männer	50%	48%	45%
Abwesenheitsrate	3,3%	3,8%	3,1%

### ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

	2019	2018	2017
Anzahl Immobilien*	93	101	113
Marktwert Immobilien-vermögen in Mio. Euro*	1.900,0	1.696,8	1.639,2
Mietfläche in qm*	842.400	893.500	957.500
EPRA-Leerstandsquote*	6,5%	7,2%	9,5%
Miete pro qm in Euro*	10,41	9,64	9,32
Bruttomietrendite*	5,4%	5,9%	6,4%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro *	101,8	97,6	95,5
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	95,0	68,0	60,2
Konzernüberschuss in Mio. Euro	80,7	47,6	64,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	64,8	61,9	56,5
Net Asset Value (NAV) in Mio. Euro	1.244,2	1.085,8	900,0
Adjusted Net Asset Value in Mio. Euro**	1.607,2	1.322,8	n.a.

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

\*\* erstmals zum Jahresende 2019 berechnete Kennzahl für den 31. Dezember 2019 und den 31. Dezember 2018

### LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

#### GRI 102-14

nicht erst seit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie steht die Immobilienwirtschaft im Fokus öffentlicher Debatten. Vor dem Hintergrund der weltweiten Diskussion um eine nachhaltigere Wirtschaftsweise kommt unserer Branche eine Schlüsselrolle zur Erreichung der Pariser Klimaziele und zur Eindämmung der Erderwärmung zu. Auch wenn in den vergangenen Jahren branchenweit schon große Fortschritte gemacht wurden, z.B. bei ressourcenschonenden Entwicklungen im Eigenbestand, ist es offensichtlich, dass alle Beteiligten nicht stehenbleiben können, sondern sich permanent weiterentwickeln müssen. Auch wir, die DIC Asset AG, wollen uns stetig weiterentwickeln und beziehen dabei ESG-Kriterien („ecological, social, governance“) als wesentlichen Bestandteil unserer Aktivitäten in unsere operativen Entscheidungen mit ein.

Bereits seit 2011 berichten wir über unsere ESG-Aktivitäten, d.h. neben der rein ökonomischen Betrachtungsweise auch über alle ökologischen, sozialen und Unternehmensführungs-Aspekte unserer täglichen Arbeit. Im Rahmen dieses vorliegenden Berichts geben wir Ihnen in gewohnter Form einen Überblick über unsere Wertschöpfung aus einer ganzheitlichen Stakeholder-Sicht und berichten zusätzlich über erreichte Meilensteine und wesentliche Nachhaltigkeitskennzahlen. Das schließt die Verbrauchsdaten unserer betreuten Immobilien oder eine umfangreiche Personalstatistik mit ein. Dabei orientieren wir uns wie in den Vorjahren an den international anerkannten Berichtsstandards für börsennotierte Immobilienunternehmen der Global Reporting Initiative (GRI Standards) und des europäischen Branchenverbands EPRA (EPRA sBPR).

Die nichtfinanziellen Steuerungsgrößen werden zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und erfordern eine noch stärkere Verankerung in der Unternehmensstrategie. Wir sind daher überzeugt, dass eine systematische Verzahnung dieser Steuerungsgrößen in unseren operativen Tätigkeiten weitere Potenziale bietet, die all unseren Stakeholdern zu Gute kommen. ESG ist nicht ein Kostenfaktor, sondern eine Investition in den Erhalt und Ausbau der zukünftigen Wertschöpfung. Im vorliegenden Bericht möchten wir deshalb über zwei Themen informieren, die wir als weitere Meilensteine unserer ESG-Aktivitäten betrachten:

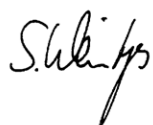
Über unsere operative Tochtergesellschaft DIC Onsite haben wir Ende des letzten Jahres das Projekt „Smart Metering“ gestartet. Über den Einsatz intelligenter Messsysteme erreichen wir die digitale Erfassung und elektronische Übertragung von Verbrauchsdaten der von uns betreuten Immobilien. Dieser Digitalisierungsschritt sorgt nicht nur für eine zügigere Datenbereitstellung in Echtzeit, sondern durch die Standardisierung und Anbindung an digitale Schnittstellen auch für verbesserte Analysemethoden, die eine vorausschauende Steuerung ermöglichen und auf der Portfolioebene den Energieverbrauch als ein weiteres Optimierungsfeld erschließen. Die Grundlagen des Projekts und weitere Details zum Thema „Smart Metering“ sind ab S. 22 vorgestellt.

Das zweite Schwerpunktthema betrifft unsere ESG-Aktivitäten im Institutional Business. Dieser Geschäftsbereich mit Immobiliendienstleistungen für Dritte ist durch den Zukauf der GEG im Juni 2019 aus Konzernsicht zu einer gleichwertigen Ertragssäule zu unserem Commercial Portfolio geworden. Die Akquisition war ein echter Meilenstein, der dazu geführt hat, dass wir uns um interessante Projekte und vor allem auch um entscheidende Kompetenzen und um große Potenziale erweitern konnten. Zudem wuchsen die Assets under Management auf einen Schlag um weitere 1,4 Mrd. Euro an. Mit dem Wachstum sind auch die Ansprüche einer weiteren Stakehol-

der-Gruppe, nämlich unserer institutionellen Kunden in diesem Geschäftsbereich, vorrangig Pensionsfonds, Versicherungen, Banken oder Family Offices, für uns noch stärker in den Fokus gerückt. Unsere Investorenbasis hat ein zunehmendes Interesse an ESG-Fragestellungen auf Unternehmens- und Immobilienebene. Hier hat sich der Investment-Markt in den letzten Jahren zunehmend ausdifferenziert und professionalisiert, angetrieben u.a. von der zunehmenden Nachfrage nach aktiv gemanagten ESG-Investmentprodukten. Diese veränderten Rahmenbedingungen im globalen Markt für Asset Management stellen auch neue Herausforderungen an unser Berichtswesen, weshalb wir ab S. 17 nicht nur die Erwartungshaltungen dieser Stakeholder-Gruppe vorstellen, sondern auch einen Überblick über den geplanten Ausbau der Reporting-Aktivitäten für das Institutional Business geben.

Sie sehen also: Wir haben viel umgesetzt und wichtige ESG-Meilensteine erreicht. Wir haben noch viel vor und setzen uns deshalb neue Projekte für ein nachhaltiges Morgen. Wir freuen uns, wenn sie uns weiter auf unserem Weg begleiten und danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen als Mieter, Aktionäre, Mitarbeiter, Kunden oder Geschäftspartner.

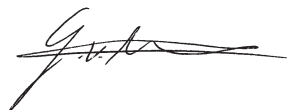
Mit freundlichen Grüßen,



Sonja Wärntges  
Vorsitzende des Vorstands



Patrick Weiden  
Vorstand Kapitalmarkt



Johannes von Mutius  
Vorstand Investments

# DIC ASSET AG – KURZPROFIL

GRI 102-1

GRI 102-3

GRI 102-4

GRI 102-7

Die DIC Asset AG ist eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen mit Spezialisierung auf das Investment in und Management von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit über 20 Jahren Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt ist die DIC Asset AG mit sieben Standorten regional in allen wichtigen deutschen Märkten vertreten und betreute am 31. Dezember 2019 insgesamt 180 Objekte mit einem Marktwert von rund 7,6 Mrd. Euro.

GRI 102-2

Unser Geschäft gliedern wir in zwei ertragsstarke Segmente, aus denen wir mit unserer eigenen integrierten Immobilienmanagement-Plattform und einem aktiven Assetmanagement-Ansatz diversifizierte Erträge erwirtschaften:

- Das Segment **Commercial Portfolio** (1,9 Mrd. Euro Assets under Management am 31. Dezember 2019) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.
- Im Segment **Institutional Business** (5,7 Mrd. Euro Assets under Management am 31. Dezember 2019), der unter GEG German Estate Group firmiert, erzielen wir Erträge aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln – Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten – für nationale und internationale institutionelle Investoren.

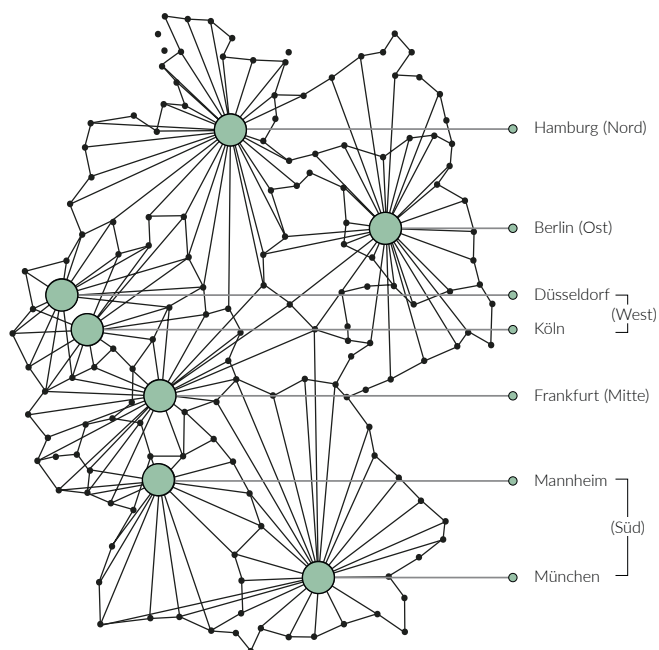
GRI 102-9

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.

## REGIONAL VERANKERTE ASSET MANAGEMENT- UND INVESTMENT-PLATTFORM

246 Mitarbeiter an 7 Standorten (per 31.12.2019)



## UNSER GESAMTPORTFOLIO\*

### GRI 102-6

2019	Regionen					Gesamt
	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	
Anzahl Immobilien	27	17	44	50	42	180
Marktwert in Mio. Euro	722,4	908,6	3.419,7	1.441,7	1.137,0	7.629,4
Anteil nach Marktwert	9%	12%	45%	19%	15%	100%
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	34,8	32,8	110,2	71,3	53,2	302,3
Durchschnittliche Miete in Euro pro qm	11,28	13,39	16,72	11,09	11,20	12,97
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	8,9	6,0	5,5	5,3	7,0	6,2
Bruttomietrendite	4,8%	3,6%	4,3%	4,9%	4,7%	4,5%

2018	Regionen					Gesamt
	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	
Anzahl Immobilien	23	18	40	53	44	178
Marktwert in Mio. Euro	643,3	477,5	2.299,7	1.255,1	970,1	5.645,7
Anteil nach Marktwert	11%	9%	41%	22%	17%	100%
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	32,6	24,3	81,6	73,9	45,3	257,7
Durchschnittliche Miete in Euro pro qm	10,06	9,81	11,74	10,47	10,48	10,56
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	7,9	4,4	6,0	5,5	3,6	5,5
Bruttomietrendite	5,1%	6,1%	5,5%	5,5%	5,1%	5,4%

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

# 2. STRATEGIE UND WESENTLICHKEIT

## UNSERE GESCHÄFTSSTRATEGIE

GRI 103-1

GRI 103-2

GRI 103-3

Das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG inklusive der für institutionelle Investoren gemanagten Immobilien in Investmentvehikeln lag zum Jahresende 2019 bei rund 7,6 Mrd. Euro, wovon 1,9 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 5,7 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft (Institutional Business) entfielen. An sieben regionalen Standorten ist das Unternehmen in den wichtigsten deutschen Immobilienmärkten mit eigenen Teams präsent. Diese direkte und dauerhafte regionale Präsenz eröffnet kontinuierlich Ankaufs-, Verkaufs-, Vermietungs- und Vermarktungschancen und ermöglicht eine Betreuung der Objekte entlang der vollständigen Immobilienwertschöpfungskette. Die Revitalisierung und Neupositionierung von Bestandsimmobilien als Schlüssel zu dynamischen Wertsteigerungen ist ein Leistungsfeld, das mit der Integration der im Juni 2019 erworbenen GEG deutlich ausgebaut wurde.

### Wachstum der Investmentplattform

- Segmentübergreifender Erfolgstreiber unseres Geschäftsmodells ist der Einsatz unserer Management-Expertise auf ein wachsendes Portfolio. Wir verfolgen eine balancierte Wachstumsstrategie, indem wir unsere Ertragsgrundlagen in beiden Geschäftssegmenten durch Zukäufe ausbauen.
- Unser Investment-Mix erstreckt sich über ganz Deutschland mit Schwerpunkten in den Regionen um und an den Standorten unserer Büros. Dazu zählen sowohl die Top 7-Städte als auch attraktive Städte in wirtschaftsstarken Zentren und Peripherien. Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine Diversifizierung, die Klumpenrisiken langfristig vermeidet.

### Dynamik durch agiles Management

- Verkäufe sind integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern.
- Durch Neuabschlüsse, höhere Anschlussmieten und Abbau leerstehender Flächen leisten unsere Mitarbeiter im Vermietungsmanagement täglich einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung des Portfolios.
- Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien insbesondere auch durch Refurbishments zu heben. Wir beschäftigen leistungsstarke eigene Teams für Entwicklungen sowohl im Eigen- als auch im Fremdbestand, die sich um Maßnahmen zur wertschöpfenden Repositionierung von Immobilien kümmern.

### Multiplikation im Drittgeschäft

- Wir bieten nationalen und internationalen institutionellen Investoren langjährige Investment-Expertise, ein versiertes Transaktionsmanagement und ein breites Spektrum von Immobilienservices in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands.
- Unser profundes Immobilien-Know-how nutzen wir als Treiber eines wachsenden Drittgeschäfts und erzielen mit der Übernahme von Asset- und Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende Managementerträge.

### Starkes Organisations- und Finanzfundament

- Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung basiert, sichert uns ein starkes Standing im Markt. Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem Wachstum von Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren.
- Als agiles Unternehmen mit aktivem Managementansatz messen wir einer leistungsstarken innovationsfreudigen Organisation hohe Bedeutung bei. Wir treiben die Digitalisierung zur Mobilisierung von Wissen, zur Schaffung neuer Leistungsmerkmale und zur weiteren Performance-Steigerung auf unserer integrierten Managementplattform voran.



# ESG BEI DIC ASSET AG

## NACHHALTIGKEIT ALS TEIL DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

### GRI 102-11

Die DIC Asset AG orientiert sich an der langfristigen Nutzung von Chancen und nachhaltigen Optimierung ihrer Geschäftspraktiken. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Generierung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit einer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Ziel ist die Steigerung von Mieteinnahmen und Immobilienmarktwerten im direkt gehaltenen Commercial Portfolio und wachsende regelmäßige Erträge aus den Managementdienstleistungen, die im transaktionsstarken Geschäft mit institutionellen Investoren erwirtschaftet werden.

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

## ZU UNSEREM NACHHALTIGKEITSANSATZ GEHÖRT, DASS WIR

- 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

Als Wirtschaftsunternehmen fühlen wir uns der Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft und der Umwelt verpflichtet, weshalb wir seit 2009 kontinuierlich über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten. 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 2019 bis 31. Dezember 2019 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. Der Vorstand definiert Ziele und Maßnahmen, die im bestmöglichen Einklang mit den Nachhaltigkeitsgrundsätzen der Gesellschaft stehen.

Ausführliche Informationen zur Ertragslage, dem Portfolio und den Geschäftsbereichen des Unternehmens finden sich im Geschäftsbericht 2019 unter [www.dic-asset.de](http://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 57 in kommentierter Form aufgelistet.

Überdies folgt die Bereitstellung von zusätzlichen Leistungsangaben den Empfehlungen zu bewährten Vorgehensweisen („Best Practices Recommendations“) der EPRA (European Public Real Estate Association). Dabei wird neben ökologischen Indikatoren auch über soziale und auf die Unternehmensführung (Governance) bezogene EPRA-Nachhaltigkeitsindikatoren berichtet. Eine Überleitung der EPRA-Indikatoren zum GRI-Reporting befindet sich auf Seite 52 dieses Berichts.

Die Berichterstellung erfolgte ohne externe Beratung („external assurance“), die finale Qualitätskontrolle erfolgte unternehmensintern. Unsere Angaben zu CO<sub>2</sub>-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 ESG-Aspekte 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 2019 enthalten.
- Im Austausch mit den beteiligten Stakeholdern werden die wichtigsten Themen für die DIC Asset AG identifiziert und priorisiert. Die letzte systematische Stakeholder-Befragung erfolgte Ende 2016 und besitzt weiterhin Gültigkeit.
- In den Abschnitten Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie wird ausführlich über die identifizierten Themen unter Einbindung qualitativer und quantitativer ESG-Indikatoren gemäß GRI und EPRA berichtet.

Sofern nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich alle Berichtsangaben auf das Geschäftsjahr 2019, ergänzt um den Ausblick auf die Entwicklungen der DIC Asset AG im Jahr 2020. 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 2019 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 sowie das Dienstleistungsgeschäft für Dritte (Institutional Business).

Die Informationen und Daten im Umweltabschnitt des Berichts beziehen sich ausschließlich auf Objekte des Commercial Portfolios. Verbrauchsangaben zu Objekten des Drittgeschäfts, sind in der Analyse nicht berücksichtigt.

#### **European Public Real Estate Association (EPRA)**

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](http://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](http://www.globalreporting.org)

#### **Zentraler Immobilienausschuss e.V. (ZIA)**

Der im Jahr 2006 gegründete 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](http://www.zia-deutschland.de)

# 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 250 Mitarbeiter, rund 1.300 Mieter in beiden Geschäftssegmenten, über 6.000 Geschäftspartner und das gesamte Umfeld der von uns betreuten Objekte im Eigenbestand und für Dritte.

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 daneben auch als Leitlinie für unsere Nachhaltigkeitsziele und Berichterstattungsverfahren. Sie ermöglicht uns, die Unternehmensstrategie nach ESG-Gesichtspunkten weiterzuentwickeln.

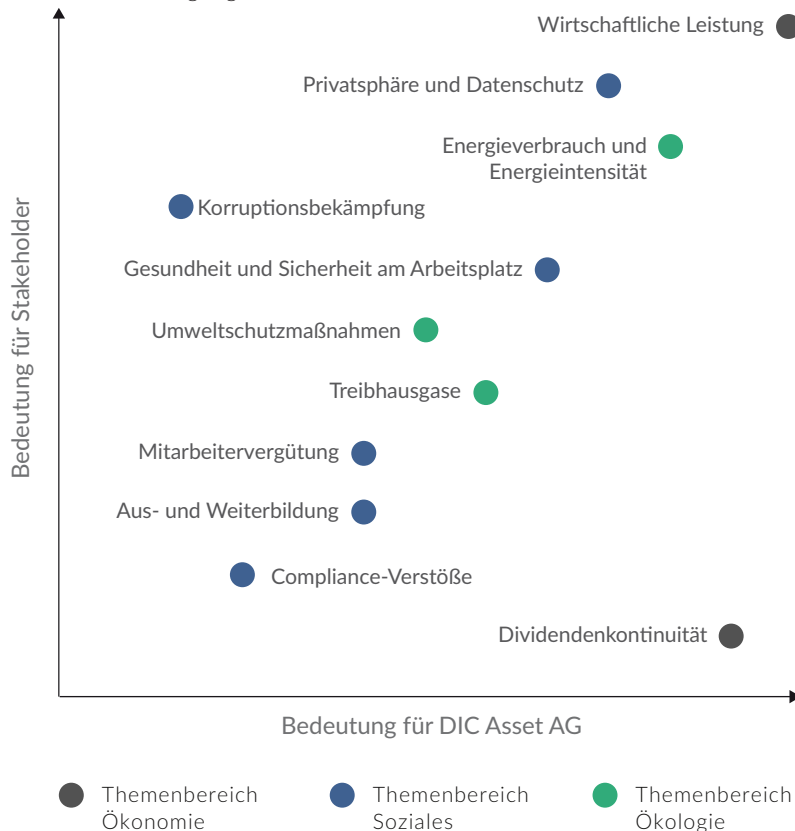
Die letzte umfassende Stakeholder-Befragung fand im Jahr 2016 statt. Im Zuge der Umfrage wurden etwa 1.000 Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Investoren gebeten, die Bedeutung von 27 verschiedenen Themen aus einer ganzen Bandbreite von Themenfeldern einzustufen. Der Fragebogen wurde im Einklang 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. Insbesondere aufgrund der gewachsenen Bedeutung des Geschäftsbereichs Institutional Business ist perspektivisch eine erneute Stakeholder-Befragung angedacht. Die ESG-Aktivitäten des Institutional Business werden in diesem Bericht erstmals gesondert vorgestellt.

GRI 102-47 GRI 103-1

## WESENTLICHKEITS-MATRIX

Stakeholderbefragung Dezember 2016



# 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

### SHAREHOLDER

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. 34,1 % 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%. Seit der Kapitalerhöhung im Januar 2020 hält die neu hinzugekommene Ketom AG rund 5,0%. Der Streubesitz beträgt 50,9%, wovon 5,8% auf den amerikanischen Investor FMR LLC entfallen (alle Prozentwerte gemäß den Angaben der jeweils letzten Stimmrechtsmitteilung). Weitere wichtige Anspruchsgruppen am Kapitalmarkt sind Inhaber der DIC Asset AG-Anleihen, zahlreiche Finanzinstitute und Finanzierungspartner sowie Analysten von derzeit elf Instituten, mit denen ein kontinuierlicher Austausch über die DIC-Aktie sowie Fragen der Unternehmensbewertung stattfindet.

#### Erwartungen der Shareholder

- Nachhaltige Wertschöpfung und ausgewogene Finanzstruktur
- Dividendenkontinuität, auch in Krisenzeiten
- Einhaltung der Compliance-Richtlinie (insbesondere Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote)
- Transparente, korrekte und rechtzeitige Übermittlung von finanziellen und nicht-finanziellen Informationen
- Ansatz für verantwortungsvolles Handeln in den Investmentprozessen
- Proaktiver Dialog und Austausch mit dem Management und Investor Relations

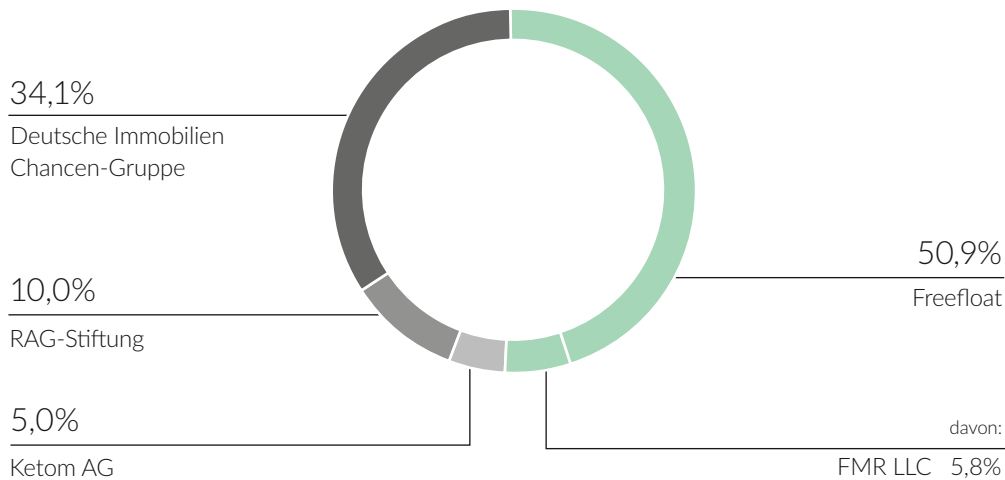
#### Getroffene Maßnahmen und Erfolge im Geschäftsjahr 2019

- ✓ Steigerung des operativen Ergebnisses aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) um 40% gegenüber Vorjahr auf Spitzenwert von 95 Mio. Euro, im Einklang mit Unternehmenszielen
- ✓ Anstieg der Ertragssäule Immobilienmanagement um 87% auf 63 Mio. Euro an, getrieben durch den Zukauf des Asset Managers GEG im Juni 2019
- ✓ Erstmaliger Ausweis der um den vollen Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business angepassten Vermögenskennzahl Adjusted NAV (22,26 Euro am 31. Dezember 2019)
- ✓ Rückzahlung der Unternehmensanleihe 14/19 (Kupon 4,625% p.a.) und Begebung von Schuldscheindarlehen (durchschnittlich 1,55% p.a.) zur Optimierung und Diversifizierung der Finanzierungsstruktur
- ✓ Anhebung der Dividende um rund 38% auf 0,66 Euro je Aktie und erneutes Angebot der Option „Aktividende“
- ✓ Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Nachhaltigkeitsbericht, Pressemitteilungen und anderen Publikationen
- ✓ Beschleunigte Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung von Monats-, Quartals- und Jahresabschlüssen („fast close“)
- ✓ Stetige Verbesserung der Transparenz auf Portfolio- und Objektebene und in Bezug auf die Werttreiber der beiden Geschäftssegmente
- ✓ Neun Roadshowtage, sieben Investorenkonferenzen sowie eine Analystenveranstaltung – insgesamt 111 Gespräche mit Investoren in fünf Ländern

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand: Juni 2020

GRI 102-5



## DIALOG AUF DER UNTERNEHMENSEBENE

### MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte die DIC Asset AG 247 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 186). Die Anzahl der Mitarbeiter stieg durch organisches Wachstum des Asset- und Propertymanagements und insbesondere aufgrund der Übernahme der GEG gegenüber dem Vorjahr an.

#### Erwartungen der Mitarbeiter

- 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
- ✓ Regelmäßige interne Zusammenkünfte und Veranstaltungen, um den Austausch von Knowhow zu erleichtern und den Teamgeist zu stärken
- ✓ Leistungsbezogene Vergütung: 2019 wurden 3,7 Mio. Euro leistungsorientierte Vergütungen für die Mitarbeiter aufgewendet (15% von insgesamt 24,9 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 rund 1.300 Mietern in beiden Segmenten (Commercial Portfolio und Institutional Business) setzt sich aus gewerblichen Nutzern jeder Größenordnung zusammen, von mittelständischen Unternehmen bis hin zu internationalen Konzernen. Rund zwei Drittel dieser Mieter nutzt Flächen bis 750 qm.

#### Erwartungen der Mieter

- 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 Korruptionsrisiken 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

### GRÖSSENSTRUKTUR MIETERFLÄCHEN (SEGMENTÜBERGREIFEND)

(Stand: 31. Dezember 2019)

bis 200 qm	31,2%
200–750 qm	36,7%
750–2.500 qm	21,9%
2.500–10.000 qm	7,6%
über 10.000 qm	2,7%

## 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.

#### Erwartungen der Geschäftspartner

- 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 „Smart Metering“: Austausch der Zähler in den betreuten Immobilien angelaufen – zur automatisierten Verbrauchsdatenerhebung und -auswertung (siehe Projektvorstellung auf S. 22)
- ✓ 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.

#### Erwartungen der Öffentlichkeit

- Berücksichtigung von Bedürfnissen, Wünschen und Bedenken der Anlieger vor Ort und Dialogbereitschaft, z.B. bei der Repositionierung
- 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
- ✓ 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) und dem Deutschem Aktieninstitut. Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein und ist zudem Vorstandsmitglied bei Deutsches Aktieninstitut e.V.
- ✓ Mitgliedschaft des Fondsmanagements bei der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)



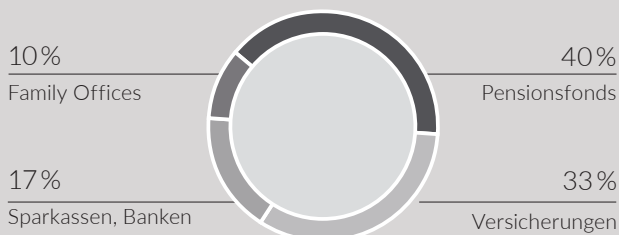
# ESG IM INSTITUTIONAL BUSINESS

## Wachsende Bedeutung des Drittgeschäfts und neue Stakeholder-Anforderungen

Das Geschäft mit Asset- und Investmentmanagement-Dienstleistungen für Dritte (Institutional Business) hat in den letzten Geschäftsjahren für die DIC Asset AG stark an Bedeutung gewonnen und wird seit 2019 unter der Marke GEG zusammengefasst (siehe auch Organigramm auf S. 38). Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Geschäftsbereich Institutional Business erstmals als gleichwertige Ertragssäule zum Bestandsgeschäft (Commercial Portfolio) erwiesen.

GEG ist dem Treuhandprinzip verpflichtet und agiert entsprechend ausschließlich im Sinne der institutionellen Anleger in ihren Produkten. Die Kunden der Immobilienspezialfonds (40%) sowie Club Deals (15%) und Individualmandate (45%) sind größtenteils deutsche institutionelle Investoren, darunter Banken und Sparkassen (17%), Versicherungen (33%), Pensionsfonds (40%) oder Family Offices vermögender Privatpersonen (10%) – alle Prozentangaben von Assets under Management am 31. Dezember 2019. Mehr als die Hälfte der Investoren ist bereits in mehr als ein Vehikel investiert.

### INVESTMENT-PARTNER\*



\* Anteile an Assets under Management in Höhe von 5,7 Mrd. Euro am 31. Dezember 2019

### Erwartungen der Anleger

- Priorisierung der individuellen Anlegerinteressen im Sinne des Treuhandprinzips
- Berücksichtigung finanzieller und nicht-finanzieller Parameter sowie ESG-Leitlinien bei Anlageentscheidungen der Vehikel
- Aufbau international vergleichbarer Reporting-Strukturen im Sinne der Anleger-Transparenz

### Geplante Maßnahmen

- Ausbau der Reporting-Aktivitäten auf Ebene des Unternehmens und der Vehikel
- Proaktive Kommunikation von ESG-Standards und -Leitlinien im Institutional Business
- Integration der ESG-Kriterien in die Anlageentscheidungen

## Erweiterte Reporting-Standards

Zusätzlich zum Nachhaltigkeits-Reporting der Konzernmutter DIC Asset AG nach den international anerkannten Berichtstandards GRI Standards und EPRA sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations) wird das Reporting auf Investment-Vehikel-Ebene zunehmend wichtiger. Angestrebt ist eine Erweiterung des Reportings auf Ebene der Anlagevehikel im Einklang mit den INREV-Richtlinien (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles). Auf Anlegerwunsch soll perspektivisch zudem eine Berichterstattung und Bewertung der Anlegervehikel nach GRESB ermöglicht werden. Die GEG, unter deren Markenname das vollständige Institutional Business der DIC Asset AG seit der Integration im Jahr 2019 gebündelt wird, plant zudem ein Akkreditierungsverfahren der UN-PRI (Principles for Responsible Investment, deutsch: Prinzipien für verantwortliches Investieren) und strebt dies im nächsten Schritt auch auf Ebene der Konzernmutter an. Diese Reporting-Standards werden im Folgenden kurz vorgestellt.

### INREV

Ähnlich der für börsennotierte Immobilienunternehmen zuständigen EPRA (European Public Real Estate Association) nimmt die INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) als gemeinnützige Organisation mit Sitz in den Niederlanden die Interessen von Anlegern in nicht-börsennotierte Immobilienfonds wahr. Ziel ist, es die

Transparenz und Vergleichbarkeit durch Best-Practice-Vorgaben und professionelle Berichtstandards zu erhöhen, um die Attraktivität der Asset-Klasse weiter zu steigern. Die erarbeiteten INREV-Standards sind mit GRI Standards und EPRA sBPR kompatibel und umfassen acht Themengebiete, darunter Corporate Governance, Immobilienbewertung, Performance-Messung, INREV-NAV, Reporting über Gebührenstrukturen und Angaben zur Liquidität. Darüber hinaus werden den Mitgliedern standardisierte Fragebögen, z.B. zur Due Diligence, als Tools für die tägliche operative Arbeit angeboten.

## GRESB

Der GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark) des Green Building Certification Institute, einer in den Niederlanden ansässigen Investoreninitiative, hat sich zum Ziel gesetzt, die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien-Portfolios über einen ganzheitlichen Score vergleichbar zu machen. Zur Berechnung dieses Scores fließen Daten aller beteiligten Akteure, u.a. Property Manager, Facility Manager, Nutzer, Mieter oder Dienstleister, in einen umfassenden Fragebogen ein. So entsteht ein möglichst vollständiges Bild der Portfolio-Performance, das alle drei ESG-Dimensionen wiedergibt.

Insgesamt ergibt sich der Score aus sieben Teilbewertungen:

1. Management: Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit im Rahmen der Portfoliostrategie und ihrer Umsetzung?
2. Policy & Disclosure: Wie wird Nachhaltigkeit im Berichtswesen transparent und vergleichbar gemacht?
3. Risks & Opportunities: Welche Risiken und Chancen wurden im Bereich ESG identifiziert und welche Maßnahmen werden ergriffen?
4. Monitoring & EMS: Wie wird der Ressourcenverbrauch überwacht und gesteuert?
5. Building Certification: Gibt es von unabhängigen Dritten erstellte Zertifikate zur Nachhaltigkeit einzelner Immobilien?
6. Performance Indicators: Welche Performance wurde beim Ressourcenverbrauch erzielt?
7. Stakeholder Engagement: Welche Kooperation mit Mietern, Zulieferern, Mitarbeitern und anderen Anspruchsgruppen besteht?

## UN-PRI

UN Principles for Responsible Investment (UN-PRI) ist eine 2006 gegründete Investoreninitiative der Vereinten Nationen und wurde vom UN Global Compact zusammen mit der Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms UNEP ins Leben gerufen und richtet sich vorrangig an Investment Manager. Darunter fallen Organisationen, die Investmentfonds verwalten oder kontrollieren, entweder auf eigene Rechnung oder im Namen anderer, und die nicht mehr als die Hälfte dieser Investmentfonds besitzen. Die Unterzeichner von UN-PRI verpflichten sich, sechs Prinzipien für verantwortungsvolle Investments umzusetzen. Ziel ist ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen und Integration dieser Fragestellungen in die Investitionsentscheidungen.

Die sechs Prinzipien für Unterzeichner lauten:

1. Wir werden ESG-Themen in die Investitionsanalyse und Entscheidungsprozesse einbeziehen.
2. Wir werden aktive Eigentümer sein und ESG-Fragen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis einbeziehen.
3. Wir werden uns um eine angemessene Offenlegung von ESG-Themen durch die Unternehmen, in die wir investieren, bemühen.
4. Wir werden die Akzeptanz und Umsetzung der Grundsätze in der Investmentbranche fördern.
5. Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Grundsätze zu verbessern.
6. Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten

# 3. ÖKOLOGIE

GRI 103-1

GRI 103-2

GRI 103-3

Die Immobilienwirtschaft trägt einen wesentlichen Teil zu den weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen bei und steht in der öffentlichen Verantwortung, ihren Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele zu leisten. Entsprechend ist die Frage nach der Reduktion von Energieverbräuchen in der gesamten Immobilienwertschöpfungskette in den letzten Jahren zunehmend in den Vordergrund gerückt. Es bestehen insgesamt in der Branche große Potenziale, um zur nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft beizutragen. Die Senkung der Umweltbelastung und die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien haben für die DIC Asset AG und ihre Stakeholder Priorität.

Durch die Sammlung und Analyse von Daten zu Strom-, Heizenergie- und Wasserverbrauch sowie Treibhausgasemissionen lässt sich ermitteln, wo sich Potenziale zur technischen Verbesserung und im operativen Betrieb abzeichnen. In unserem Analyseportfolio vergleichen wir jährlich erhobene Daten zum Umwelteinfluss des von uns gemanagten Immobilienportfolios. Diese Daten bilden die Grundlage für die Planung weiterer Optimierungsmaßnahmen im Energie-Management unserer Immobilien.

## Unsere Prinzipien der ökologischen Nachhaltigkeit:

- Energie- und kosteneffiziente Bewirtschaftung unserer betreuten Immobilien
- Langfristige Maßnahmen im Bestand und bei Projektentwicklungen
- Optimierung und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenverbrauch

## ANALYSEPORTFOLIO

Für die Inklusion eines Objekts in das Analyseportfolio müssen mindestens acht von neun Verbrauchsdatenpunkten über einen Dreijahreszeitraum vorliegen. Dadurch wird eine ausreichend hohe Datenqualität gewährleistet. 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 2019 bestand das Commercial Portfolio der DIC Asset AG aus 93 Objekten mit einer betreuten Mietfläche von rund 842 Tausend qm. Das Analyseportfolio zu diesem Stichtag umfasste 65 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von circa 589 Tausend qm; dies entspricht rund 70% des direkt gehaltenen Portfolios (Vorjahr: 73%). Der Rückgang des Flächenanteils im Berichtsjahr 2019 ist u.a. auf die verstärkten Ankaufsaktivitäten im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen, da für die im Jahr 2019 neu zugegangenen Objekte noch keine Verbrauchsdaten über einen Dreijahreszeitraum vorliegen.

Zusätzlich zu den Verbrauchsdaten des Analyseportfolios erheben wir Verbrauchsdaten der DIC Asset AG an ihrem Hauptsitz in Frankfurt und in ihren sieben Regionalbüros in Deutschland. Der siebte Standort in Köln wurde Ende des Jahres 2019 hinzugefügt.

## Umfang von Schätzungen

Obwohl wir eine möglichst umfassende und präzise Analyse anstreben, 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.

## Ermittlung des Verbrauchs

Die Auswertung der Daten unseres Analyseportfolios erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2017 bis 2019.

Für unser Reporting ermitteln wir Durchschnittswerte über die Verbrauchsdaten des Analyseportfolios. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine unterschiedliche Nutzung der Gebäude die Werte 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 Flächen-nutzung können gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Institut für Wirtschaft und Umwelt (IWU) spezifische Kennwerte pro qm zugeordnet werden. Derzeit unterscheiden wir im Analyseportfolio insgesamt 25 Kategorien, die in der u.s. Tabelle teilweise summiert aufgeführt sind. Jeder einzelnen dieser Kategorien ist ein Kennwort für gebäudeabhängigen Stromverbrauch (z.B. Beleuchtung, Klimatisierung, Lüftung) gemäß EnEV, ein Kennwert für nutzerabhängigen Stromverbrauch (z.B. Betrieb von PCs, Druckern, Servern) gemäß IWU sowie ein Kennwert für die Beheizung gemäß EnEV zugeordnet.

Der Vergleich der tatsächlichen Verbrauchswerte pro Quadratmeter und dem zugehörigen Kennwert ermöglicht uns ein objektspezifisches Energieverbrauchs-Benchmarking, das wir in Zusammenarbeit mit unseren Mietern nutzen, um die Immobilie so effizient wie möglich zu nutzen.

Insgesamt werden die durchschnittlichen Gesamtkennwerte (2017–2019) unseres Analyseportfolios (Strom 78,7 kWh / m<sup>2</sup> p.a., Wärme 96,8 kWh / m<sup>2</sup> p.a.) durch die vergleichbaren Kennwerte gemäß EnEV und IWU (flächenanteilig für unser Analyseportfolio gewichtet - Strom 79,8 kWh / m<sup>2</sup> p.a., Wärme 92,5 kWh / m<sup>2</sup> p.a.) bestätigt.

Im Analyseportfolio sind folgende Flächenarten enthalten (aggregierte Darstellung):

### NUTZUNGSARTEN IM ANALYSEPORTFOLIO\*

	Fläche (in Tausend qm)	Flächenanteil
Büroflächen unklimatisiert	167	28,3%
Einzelhandelsflächen, Supermärkte, Kaufhäuser	125	21,3%
Lager- und Archivflächen, Technikgebäude	106	18,1%
Büroflächen klimatisiert	88	15,0%
Hochschulen, Weiterbildungseinrichtungen	51	8,7%
Hotels	27	4,5%
Restaurants, Cafés, Kantinen	8	1,3%
Wohnflächen	7	1,3%
Serverräume	4	0,7%
Sondernutzungen	3	0,5%
Arztpraxen	2	0,3%
<b>Gesamt</b>	<b>588</b>	<b>100,0%</b>

\* 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 Heizenergie 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. Hier streben wir durch den Einbau intelligenter Zählersysteme („Smart-Metering“) perspektivisch eine Verbesserung der Datenerfassung und -auswertung an (siehe Exkurs auf S. 22).

Zusätzlich zur Gesamtbetrachtung haben wir für das Analyseportfolio eine Like-for-like-Betrachtung der Jahre 2017 bis 2019 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	Anteil in %
vor 1950	0,9%
1950–1959	0,4%
1960–1969	12,8%
1970–1979	15,6%
1980–1989	17,3%
1990–1999	31,8%
2000 und neuer	21,2%

\* Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

### GRÖSSENVERTEILUNG

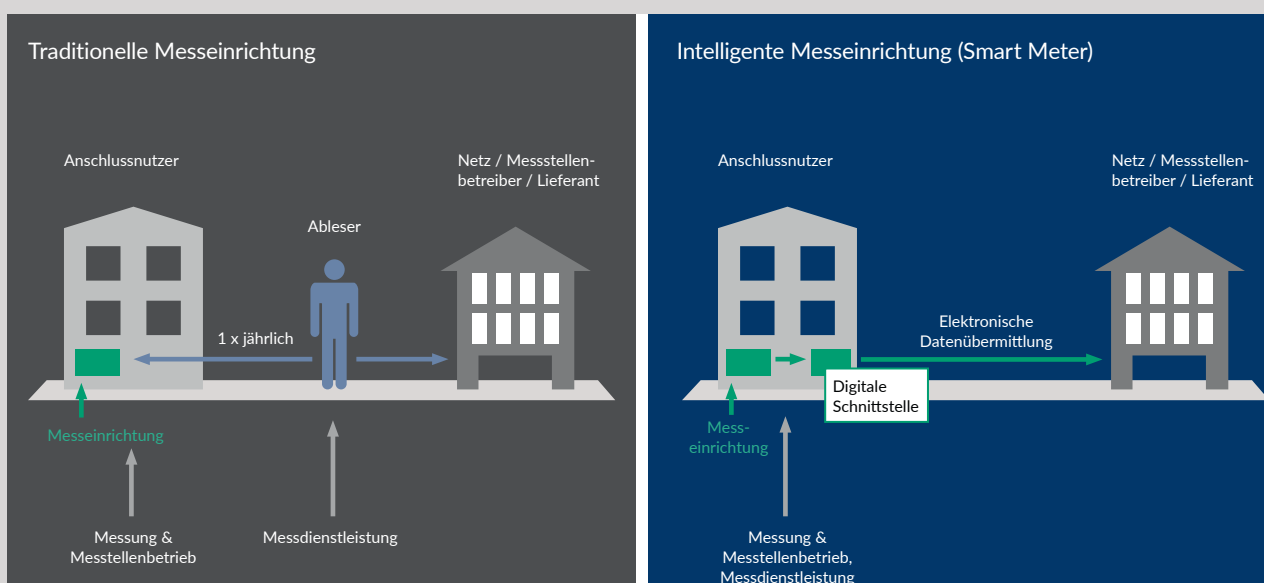
in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios	Anteil in %
> 10.000 m <sup>2</sup>	69,5%
5.000–10.000 m <sup>2</sup>	15,6%
< 5.000 m <sup>2</sup>	14,9%

# EXKURS SMART METERING

Die DIC Asset AG hat über ihre 100%-Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH Ende 2019 ein Projekt zum Smart Metering gestartet. Die Plattform der DIC Onsite GmbH ist innerhalb des Konzerns für das Objektmanagement, die Vermietung, das Property Management und das Property Development sowohl der Objekte im Eigenbestand (Commercial Portfolio) als auch der für Dritte gemanagten Objekte (Institutional Business) zuständig.

## Was ist Smart Metering?

Unter Smart Metering wird allgemein der Einsatz intelligenter Messverfahren und -systeme für die Erfassung und Auswertung von Gebäudeverbrauchsdaten verstanden. Bei einer traditionellen Messeinrichtung besteht eine Trennung zwischen dem Messstellenbetrieb und der Messdienstleistung. In der Regel erfolgt die Ablesung der gemessenen Daten in einem jährlichen Turnus. Der Messstellenbetreiber erhält die Daten dann erst nach diesem (manuellen) Zwischenschritt, um sie dann an den Verbraucher weiterleiten zu können. Bei einer intelligenten Messeinrichtung (Smart Meter) entfällt dieser Zwischenschritt hingegen, da der Messstellenbetrieb die Messdienstleistung bereits integriert und eine automatische Datenübermittlung über eine digitale Schnittstelle stattfindet (vgl. Abbildung).



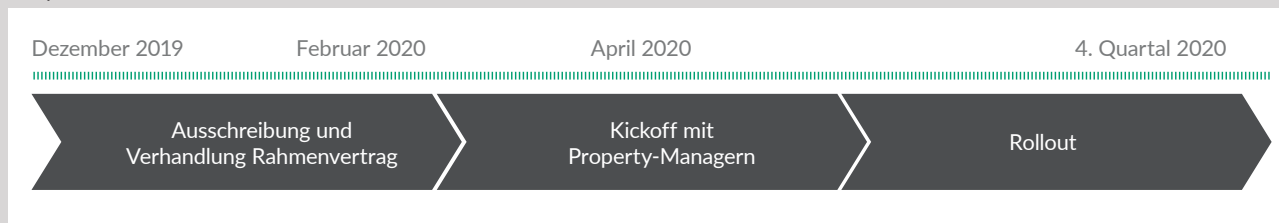
## Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bis zum Jahr 2032 ist in Deutschland gesetzlich flächendeckend vorgeschrieben, für Zählpunkte mit einem Verbrauch >6.000 kWh/Jahr intelligente Messeinrichtungen und für solche mit einem kleineren Verbrauch moderne Messeinrichtungen zu installieren. Grundlage sind insbesondere das im Jahr 2016 in Kraft getretene Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) und das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende (GDEW) aus dem Jahr 2015, die auf EU-Vorgaben aus den Strom- und Gas-Binnenmarkttrichtlinien zurückgehen.

## Projektbeschreibung

Die DIC Asset AG hat sich zum Ziel gesetzt, für alle betreuten Objekte frühzeitig Smart Meter zu installieren. Dabei ist in einem ersten Schritt vorgesehen, dass alle Allgemeinstromzähler modernisiert werden. Ein zweiter Rollout beinhaltet den Wechsel der Erdgas-, Fernwärme- und Wasserversorgungs-Zähler. Die durch die digitale Schnittstelle empfangenen Verbrauchsdaten können an verschiedene Benutzerschnittstellen andocken und z.B. in einem Energieportal visualisiert werden.

#### Zeitplan:



#### Zielsetzung:

Die Verbrauchsdatenüberwachung kann durch die Umrüstung in Echtzeit erfolgen, wodurch sich auch verbesserte Auswertungspotenziale ergeben. Insbesondere ein vorausschauendes Energiemanagement wird auf diese Weise möglich, da z.B. Benachrichtigungen bei ungewöhnlichen Datenwerten bzw. Verbrauchsmustern automatisch erfolgen können. Dabei können selbst definierte Schwellenwerte verwendet werden, deren Unter- oder Überschreitung laufend überwacht werden kann. Dadurch kann z.B. unnötiger Verbrauch bei Beleuchtung, Aufzug oder Heizungsanlage frühzeitig erkannt werden. Auch Ausfällen defekter technischer Einrichtungen kann schneller entgegengesteuert werden. Auf Portfolioebene ergibt sich schließlich durch eine weitere Standardisierung und schnellere Bereitstellung der Verbrauchsdaten ein weiteres Optimierungsfeld.

## ENTWICKLUNG DER VERBRAUCHSDATEN

### ENERGIE



### Strom

Für die Auswertung des Stromverbrauchs im Zeitraum 2017 bis 2019 lag der Flächenanteil des Analyseportfolios bei rund 70% des Commercial Portfolios am 31. Dezember 2019.

Im Jahr 2019 stieg der absolute Stromverbrauch in unserem Analyseportfolio auf 45,7 Mio. kWh an (2018: 42,6 Mio. kWh). Dies ist zu 43% auf den Anstieg des Stromverbrauchs in allgemein genutzten Flächen (Treppenhäuser, Parkhäuser, etc.) auf 8,3 Mio. kWh (2018: 7,0 Mio. kWh) und zu 57% auf den Anstieg des Mieterstroms auf 37,4 Mio. kWh (2018: 35,7 Mio. kWh) zurückzuführen.

Bezogen auf die Mietfläche stieg der Energieverbrauch 2019 um 7,1% auf 77,6 kWh/qm an (2018: 72,5 kWh/qm), lag aber unter dem Drei-Jahres-Durchschnittswert von 78,9 kWh/qm.

In der Like-for-like-Betrachtung für 65 Objekte sank der Stromverbrauch im Jahr 2019 um 10,4% auf 45,7 Mio. kWh verglichen mit dem Referenzjahr 2017 (51,0 Mio. kWh).

### INDIREKTER STROMVERBRAUCH

in kWh/qm			
2017	2018	2019	3-Jahresdurchschnitt
86,6	72,5	77,6	78,9

## Heizung

Im Zeitraum von 2017 bis 2019 konnten wir bei der Ermittlung des Heizenergieverbrauchs über die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen und durch die von Mietern zur Verfügung gestellten Verbrauchswerte auf durchschnittlich 69% der Mietflächen des Commercial Portfolios vom 31. Dezember 2019 zugreifen.

Im Jahr 2019 betrug der gesamte Heizenergieverbrauch in unserem Analyseportfolio 53,4 Mio. kWh (2018: 55,1 Mio. kWh).

Auf die Fläche bezogen errechnet sich ein um 5,2% gesunkener Wert von 90,7 kWh/qm (2018: 95,6 kWh/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung belief sich der Heizenergieverbrauch im Jahr 2019 auf 51,9 Mio. kWh. Gegenüber dem ermittelten Wert von 59,6 Mio. kWh im Referenzjahr 2017 bedeutet dies einen Rückgang um 12,8%.

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.\*

\* Quelle: Institut für Wirtschaft und Umwelt (IWU) - <https://www.iwu.de/publikationen/fachinformationen/energiebilanzen/#c205>

### INDIREKTER HEIZENERGIEVERBRAUCH

in kWh/qm			
2017	2018	2019	3-Jahresdurchschnitt
104,0	95,6	90,7	96,8

## Wasser

CRE2 GRI 303-1 Water-Abs Water-LFL Water-Int

Bei der Ermittlung des Wasserverbrauchs werteten wir für den Analysezeitraum 2017 bis 2019 durchschnittlich Daten von 70% der Mietflächen des Commercial Portfolios vom 31. Dezember 2019 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 2019 auf 174.948 m<sup>3</sup> (2018: 190.987 m<sup>3</sup>). Dies entspricht einem auf die Fläche bezogenen Wert von 0,30 m<sup>3</sup>/qm (2018: 0,32 m<sup>3</sup>/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung ermittelten wir für 2019 einen gegenüber dem Referenzjahr 2017 um 4,8% gesunkenen Verbrauch von 174.856 m<sup>3</sup> (2017: 183-712 m<sup>3</sup>).

### WASSERVERBRAUCH

in m <sup>3</sup> /qm			
2017	2018	2019	3-Jahresdurchschnitt
0,31	0,32	0,30	0,31



## CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Bilanz verfolgen wir mehrere Ansätze:

- Seit 2010 stammt die Allgmeinstromversorgung in den von uns zur Büronutzung angemieteten Immobilien aus regenerativen, CO<sub>2</sub>-neutralen Energiequellen (Ökostrom).
- Für unsere Geschäftsräume lassen wir externe Energiebilanzen erstellen, um den genauen Verbrauch ebenso wie Verbesserungspotenzial zu ermitteln.
- Für Dienstreisen der Mitarbeiter fördern wir die CO<sub>2</sub>-neutrale Nutzung der Fernverbindungen der Deutschen Bahn

Die direkte und indirekte Heizenergieversorgung unserer Immobilien basiert auf den drei Energieträgern Fernwärme, Erdgas und Heizöl, wobei Erdgas mit einem Anteil von 60,3% den größten Teil ausmacht.

Den CO<sub>2</sub>-Umweltbeitrag der verbrauchten Energie haben wir mittels folgender, für die unterschiedlichen Energieträger spezifischen Umrechnungsfaktoren berechnet:

- Fernwärme: 225,0 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*
- Heizöl: 280,0 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*
- Erdgas: 191,9 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*
- Strom Bundesdurchschnitt (falls kein Versorger bekannt): 590,0 g CO<sub>2</sub>e/kWh\*

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

Im Jahr 2019 stiegen die durch Strom- und Heizenergieverbrauch verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen um 5,3% auf 32.923 tCO<sub>2</sub>e an (2018: 31.261 tCO<sub>2</sub>e). Bezogen auf die Mietfläche entspricht dies einem Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 4,5% auf 55,9 kgCO<sub>2</sub>e/qm (2018: 53,5 kgCO<sub>2</sub>e/qm).

In der Like-for-like-Betrachtung wurden 2019 mit 32.651 tCO<sub>2</sub>e allerdings 11,0% weniger emittiert als im Referenzjahr 2017 (36.668 tCO<sub>2</sub>e).

### ENERGIEVERSORGUNG

Energieart	Anteil Gesamtverbrauch
Fernwärme	39,5%
Erdgas	60,3%
Heizöl	0,2%

### INDIREKTER CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS

GRI 305-4

in kgCO <sub>2</sub> e/qm			
2017	2018	2019	3-Jahresdurchschnitt
62,8	53,5	55,9	57,4

## VERBRAUCH EINER TYPISCHEN IMMOBILIE DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

CRE3 GHG-Int

Ø 2017-2019	pro Jahr	pro qm und Jahr
Stromverbrauch (kWh)	714.638	78,9
Heizenergieverbrauch (kWh)	876.768	96,8
CO <sub>2</sub> -Emissionen (kgCO <sub>2</sub> e)	520.231	57,4
Wasserverbrauch (m <sup>3</sup> )	2.821	0,31

\* Die typische Immobiliengröße beträgt 9.058 qm, auf Basis von vermietbarer Fläche und Immobilien im Commercial Portfolio zum Jahresende 2019.

### ABSOLUTE VERBRAUCHSWERTE\*

	2019	2018	2017
<b>Indirekter Stromverbrauch (kWh)</b>	<b>45.662.146</b>	42.649.025	50.987.713
- davon Allgemeinstrom	8.276.435	6.986.039	11.924.475
- davon Mieterstrom	37.385.711	35.662.986	39.063.238
Anzahl analysierte Objekte	65 von 93	65 von 93	65 von 93
entspricht Mietfläche in qm	588.577	588.577	588.577
<b>Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>53.355.049</b>	55.054.270	60.949.886
Anzahl analysierte Objekte	65 von 93	64 von 93	64 von 93
entspricht Mietfläche in qm	588.577	575.802	586.021
<b>Indirekter CO<sub>2</sub>-Ausstoß (kgCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>32.922.775</b>	31.261.362	36.931.542
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>174.948</b>	190.987	183.797
Anzahl analysierte Objekte	65 von 93	64 von 93	65 von 93
entspricht Mietfläche in qm	588.577	587.805	588.577

\* bezogen auf das Analyseportfolio

### LIKE-FOR-LIKE-VERBRAUCHSWERTE\*

GHG-Indir-LFL

	2019	2018	2017	Veränderung seit 2017
<b>Indirekter Stromverbrauch (kWh)</b>	<b>45.662.146</b>	42.649.025	50.987.713	-10,4%
Anzahl analysierte Objekte		65 von 93		
entspricht Mietfläche in qm		588.577		
<b>Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>51.940.698</b>	55.039.357	59.578.698	-12,8%
Anzahl analysierte Objekte		63 von 93		
entspricht Mietfläche in qm		573.246		
<b>Indirekter CO<sub>2</sub>-Ausstoß (kgCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>32.650.792</b>	31.258.007	36.668.358	-11,0%
Anzahl analysierte Objekte		64 von 93		
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>174.856</b>	190.987	183.712	-4,8%
Anzahl analysierte Objekte		64 von 93		
entspricht Mietfläche in qm		587.805		

\* bezogen auf das Analyseportfolio

## KENNZAHLEN\*

	2019	2018	2017	Veränderung seit 2017
<b>Indirekter Stromverbrauch (kWh/qm)</b>	77,6	72,5	86,6	-10,4%
kWh/Arbeitsplatz**	1.241	1.159	1.386	
Anzahl analysierte Objekte	65 von 93	65 von 93	65 von 93	
<b>Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh/qm)</b>	90,7	95,6	104,0	-12,8%
kWh/Arbeitsplatz**	1.450	1.530	1.664	
Anzahl analysierte Objekte	65 von 93	64 von 93	64 von 93	
<b>Indirekter CO<sub>2</sub>-Ausstoß (kgCO<sub>2</sub>e/qm)</b>	55,9	53,5	62,8	-11,0%
kgCO <sub>2</sub> e/Arbeitsplatz**	895	857	1.005	
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/qm)</b>	0,30	0,32	0,31	-4,8%
m <sup>3</sup> /Arbeitsplatz**	4,8	5,2	5,0	
Anzahl analysierte Objekte	65 von 93	64 von 93	65 von 93	

\* 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 2017 bis 2019 ermittelt. So lässt sich die tatsächliche Gesamtökobilanz der DIC Asset AG besser erfassen.

## PORTFOLIO-HOCHRECHNUNG

	2019	2018	2017
Fläche des Commercial Portfolios in qm*	842.349	888.426	911.600
<b>Stromverbrauch</b>			
in kWh/qm	77,6	72,5	86,6
Gesamtverbrauch in kWh	65.349.938	64.376.450	78.970.823
- davon Allgemeinstrom	11.844.921	10.545.057	18.468.873
- davon Mieterstrom	53.505.012	53.831.393	60.501.949
<b>Heizenergieverbrauch</b>			
in kWh/qm	90,7	95,6	104,0
Gesamtverbrauch in kWh	76.359.129	84.945.245	94.812.126
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>			
in kWh/qm	141.709.668	149.321.695	176.782.949
<b>Wasserverbrauch</b>			
in m <sup>3</sup> /qm	0,30	0,32	0,31
Gesamtverbrauch in m <sup>3</sup>	250.378	288.663	284.669
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen in tCO<sub>2</sub>e**</b>	47.210	48.998	54.864

\* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

\*\* CO<sub>2</sub>-Emission aus Mieterstrom (Umrechnungsfaktor gemäß Bundesdurchschnitt 590 gCO<sub>2</sub>e/kWh) und Heizenergie

# ÖKO-BILANZ DER DIC ASSET AG

Im Geschäftsjahr 2019 hatte die DIC Asset AG im Durchschnitt 247 Mitarbeiter an sieben Standorten in Deutschland (Headcount). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist wesentlich von der Akquisition der GEG im Juni 2019 und dem damit zusammenhängenden Personalaufbau im Bereich Asset- und Investment-Management und damit zusätzlichem Flächenbedarf getrieben. 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 sank im Geschäftsjahr 2019 um 3,1% auf 584.437 kWh (2018: 603.003 kWh). Gegenüber dem Referenzjahr 2017 stieg der Verbrauch um 15,8% an. Dieser Anstieg ist vor allem auf das Personalwachstum und den Anstieg der Fläche zurückzuführen.

Der Stromverbrauch pro Quadratmeter sank von 96,1 kWh/qm im Referenzjahr 2017 um 12,1% auf 84,5 kWh/qm im Jahr 2019.

Der Mieterstromverbrauch pro Mitarbeiter lag mit 939 kWh unter dem Niveau des Referenzjahrs (2017: 1.140 kWh).

Die DIC Asset AG bezieht an allen sieben Bürostandorten Heizenergie aus Fernwärme oder Gas. Der **Heizenergieverbrauch** lag 2019 bei 2.219 kWh je Mitarbeiter und damit auf dem Vorjahresniveau (2018: 2.216 kWh). Gegenüber 2017 (2.247 kWh) ging der Heizenergieverbrauch um 1,2% zurück.

Der **Wasserverbrauch** belief sich im Jahr 2019 auf 10,8 m<sup>3</sup> pro Mitarbeiter (2018: 13,3 m<sup>3</sup>/Mitarbeiter). Gegenüber dem Referenzjahr 2017 (13,7 m<sup>3</sup>/Mitarbeiter) sank der Verbrauch um 21,2%.

## ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH DER DIC ASSET AG

(Absolute Werte)

	2019*	2018	2017	Veränderung seit 2017
<b>Stromverbrauch gesamt (kWh)</b>	<b>584.437</b>	603.003	504.592	15,8%
– für Mieterstrom	<b>231.983</b>	241.510	210.939	10,0%
– für Allgemeinstrom	<b>352.454</b>	361.493	293.653	20,0%
in kWh/qm	<b>84,5</b>	98,7	96,1	-12,1%
in kWh Mieterstrom/Mitarbeiter	<b>939</b>	1.313	1.140	-17,6%
<b>Heizenergieverbrauch (kWh)</b>	<b>547.980</b>	407.732	415.726	31,8%
in kWh/qm	<b>79,2</b>	66,7	79,2	0,0%
in kWh/Mitarbeiter	<b>2.219</b>	2.216	2.247	-1,2%
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>2.666</b>	2.455	2.530	5,4%
in m <sup>3</sup> /qm	<b>0,39</b>	0,40	0,48	-18,8%
in m <sup>3</sup> /Mitarbeiter	<b>10,8</b>	13,3	13,7	-21,2%
<b>Anzahl Büros**</b>	<b>7</b>	6	6	16,7%
entspricht Fläche in qm***	<b>6.916</b>	6.108	5.252	31,7%
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	<b>247</b>	184	185	33,5%

\* Anteilige Einrechnung der Verbräuche der GEG-Flächen im Objekt „MainTor Panorama“ seit Juni 2019. Einige Verbrauchsdaten sind geschätzt.

\*\* Der Standort in Halle (Center-Management) wird seit Juli 2017 dem Büro Berlin zugerechnet. Ende 2019 ist der Standort Köln neu hinzugekommen. Die beiden Objekte „MainTor Primus“ und „MainTor Panorama“ sind als ein Standort (Frankfurt) zusammengefasst.

\*\*\* 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. Unsere Bürostandorte werden mit klimaneutralem Strom versorgt. An unserem Hauptsitz in Frankfurt nutzen wir als Hauptmieter mit den beiden Objekten „MainTor Primus“ und „MainTor Panorama“ zwei nachhaltige Bürogebäude, die nach strengsten Green-Building-Standards errichtet wurden (jeweils 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 CO<sub>2</sub>-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 gemeinsam 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 Waste-Abs

Volumen in Liter	2019	2018
Nicht-recyclingfähiger Abfall (Restmüll)	126.910	96.679
Papier (PPK)	301.394	253.282
Verwertbarer Abfall (AzV)	42.418	47.371
Recyclingfähiges Material (Wertstoffe)	149.861	117.151
Gesamt	620.584	514.483

\* Anteilige Einrechnung der Verbräuche der GEG-Flächen im Objekt „MainTor Panorama“ seit Juni 2019. Einige Verbrauchsdaten sind geschätzt.

## CO<sub>2</sub>-Beitrag

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

Die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch Dienstreisen der Mitarbeiter mit Flugzeugen sowie mit Fahrzeugen unseres Fuhrparks verursacht werden.

Im Geschäftsjahr 2019 belief sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz der DIC Asset AG auf 47.622 tCO<sub>2</sub>e (2018: 49.437 tCO<sub>2</sub>e), 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 CO<sub>2</sub>-Bilanz des Konzerns seit 2017 um 13,9% gesunken (2017: 55.289 tCO<sub>2</sub>e).

## TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN GEMÄSS GHG-PROTOKOLL\*

in tCO <sub>2</sub> e	2019	2018	2017	Veränderung seit 2017
<b>Scope 1</b>				
Fuhrpark	212	231	224	-5,5%
<b>Scope 2</b>				
DIC Asset AG-Verbrauch: Mieterverbrauch Strom an Standorten*	0	0	0	n. a.
Allgemeinstrom (Commercial Portfolio)**	0	0	0	n. a.
<b>Scope 3</b>				
Dienstreisen***	75	71	89	-15,4%
DIC Asset AG-Verbrauch: Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien, z.B. Firmensitz ****	125	137	112	11,3%
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie (basierend auf der Portfolio-Extrapolation)	47.210	48.998	54.864	-13,9%
<b>Gesamt tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>47.622</b>	<b>49.437</b>	<b>55.289</b>	<b>-13,9%</b>

\* 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)

### GHG-Dir-Abs | GHG-Indir-Abs

Unsere CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für die DIC Asset AG stammen diese aus dem Fuhrpark des Unternehmens.
- Scope 2 bezieht sich auf die indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese entstehen bei unseren Lieferanten bei der Erzeugung von Energie (Strom und Wärme) für unsere Bürostandorte sowie für den Allgemeinstromverbrauch in unserem Immobilienbestand („Verbrauchskontrolle durch DIC Asset AG“).
- Scope 3 umfasst alle anderen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die mit unserer Unternehmenstätigkeit in Zusammenhang stehen. Darunter fallen Treibhausgas-Emissionen aus Geschäftsreisen sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch die Nutzung unseres Analyseportfolios (Strom- und Heizenergieverbrauch der Mieter in Immobilien in unserem Eigentum) oder durch Allgemeinstrom- und Heizenergieverbrauch in den von uns zur Büronutzung angemieteten Immobilien verursacht werden.

# 4. SOZIALES

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

Dem ESG-Modell der nachhaltigen Entwicklung 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 Bestandhalter 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.

## 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

## 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 sieben 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 2019 stieg die Anzahl der Mitarbeiter durch organisches Wachstum des Asset- und Propertymanagements und insbesondere mit der Übernahme der GEG auf 247 Personen an (31. Dezember 2018: 186). Mit dem GEG-Erwerb wurden 67 Mitarbeiter integriert, davon 11 Personen im Bereich Portfoliomanagement, Investment und Fonds, 29 Personen im Bereich Asset- und Propertymanagement sowie 27 Personen im Bereich Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende stieg die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement auf 34, im Bereich Asset- und Propertymanagement auf 145 und im Bereich Administration auf 68.

### ANZAHL MITARBEITER

GRI 102-8

	2019	2018	2017
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	34	27	25
Asset- und Propertymanagement	145	114	113
Konzernmanagement und Administration	68	45	49
<b>Gesamt</b>	<b>247</b>	<b>186</b>	<b>187</b>

## 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. Darüber hinaus haben wir im Juni 2020 unsere neue Karrierewebsite unter [www.dic-asset.de/karriere/](http://www.dic-asset.de/karriere/) gelauncht. Hier können sich Interessierte sowie Bewerberinnen und Bewerber umfassend über die Leistungsfelder der DIC Asset-Gruppe informieren und bekommen einen ersten Überblick über die gebotenen Benefits. Die ursprünglich für Juni 2020 vorgesehene Ausgabe des IZ-Karriereforums wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie auf einen Termin im Oktober verlegt, an der die DIC Asset AG nach Möglichkeit wieder teilnehmen wird.

## Diversität

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 102-8 GRI 405-1 Diversity-Emp

### VERHÄLTNIS MÄNNL./WEIBL. MITARBEITER

	2019	2018	2017
Weiblich	50%	52%	55%
Männlich	50%	48%	45%

### ALTERSSTRUKTUR

	2019	2018	2017
<30 Jahre	18%	18%	14%
30-50 Jahre	65%	62%	68%
>50 Jahre	17%	20%	18%

Die DIC Asset und ihre Tochtergesellschaften fördert die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2019 waren 50 % der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt (2018: 52%). Ende 2019 war der Großteil der Mitarbeiter (65%) zwischen 31 und 50 Jahre alt. Weitere 18% unserer Mitarbeiter sind 30 Jahre oder jünger, während Mitarbeiter ab 51 Jahren auf einen Anteil von 17% kommen.

Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Zum Jahresende 2019 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus neun Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, v.a. in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

Der Aufsichtsrat verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands ein Diversitätskonzept, das im Abschnitt „Corporate Governance“ des Geschäftsberichts 2019 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 Ende 2019 mit einer Quote von 0% nicht erreicht. Bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat die von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele und das Kompetenzprofil für den Gesamtaufsichtsrat, stellt allerdings die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten in den Vordergrund.
- Die Zielgröße von 1/4 bzw. 25% im Vorstand wurde mit 1/2 (50,00%) zum Jahresende 2019 übertroffen.
- Die Zielgröße für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands von 2/13 bzw. 15,38% wurde zum Jahresende 2019 mit einem Anteil von 14,28 % unterschritten (2/14). Diese Unterschreitung steht im Zusammenhang mit der Vergrößerung der Führungsebene unterhalb des Vorstands infolge der GEG-Akquisition im Juni 2019.
- Eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands existiert nicht.

## Gehalt: Faire Entlohnung und Förderung von Leistung

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 201-3 Diversity-Pay

Faire Gehälter und angemessene Vergütung wurde in der Wesentlichkeitsanalyse (siehe Seite 12) von allen Stakeholdern als besonders wichtiger Aspekt für die DIC Asset AG genannt. 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.

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 2019 wurden in Summe 24,9 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 3,7 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 15%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 3,7 Mio. Euro.

## MITARBEITERZU- UND -ABGÄNGE\*

GRI 401-1 Emp-Turnover

	Männer	Frauen	Gesamt
<b>2019</b>			
Zugänge	30	26	56
Abgänge	28	21	49
Fluktuation**			19,8%
<b>2018</b>			
Zugänge	19	24	43
Abgänge	9	21	30
Fluktuation**			16,3%
<b>2017</b>			
Zugänge	20	14	34
Abgänge	12	15	27
Fluktuation**			14,4%

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

\*\* definiert als Abgänge im Verhältnis zur durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr. Für 2019 ergibt sich ein Wert von 49/247 bzw. 19,8% (Vorjahr: 30/184 bzw. 16,3%)

## Personalentwicklung

GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3 GRI 404-2 Emp-Training

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. Zur durchschnittlichen Aus- und Weiterbildungszeit der Mitarbeiter liegen keine Angaben vor.

### 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.

Am 28. März 2019 haben wir zum dritten 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. Der Girls' Day unterstützt die Bundesinitiative „Klischeefrei – Nationale Kooperationen zur Berufs- und Studienwahl“. Ziel der Initiative ist es, eine Berufs- und Studienwahl entlang der eigenen Interessen und frei von Geschlechterklischees bundesweit zu fördern.

### 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 Gebrauchsanleitungen 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 am Standort MainTor im Zentrum Frankfurts mit einem reichhaltigem Gastronomie-, Einzelhandels- und Kulturangebot in fußläufiger Entfernung. Die Büroräume in den beiden Gebäuden MainTor Primus und MainTor Panorama 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 großzügige Bereiche 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 auch 2019 wieder an allen Standorten ein zehnwöchiges, durch einen professionellen Trainer begleitetes Lauftraining in der Arbeitszeit statt, das von den Mitarbeitern sehr gut angenommen wurde.

## Flexible Arbeitszeitmodelle und Remote-Work

Die DIC Asset AG bietet flexible Arbeitszeitmodelle an, vor allem um Mitarbeiter nach der Elternzeit bei der Rückkehr an ihren Arbeitsplatz zu unterstützen. So ermöglichen wir unseren Mitarbeitern die Vereinbarung von Familie und Beruf. Im Jahr 2019 arbeiteten insgesamt 35 Mitarbeiter (14%) in Teilzeit, 2018 waren es 26 Mitarbeiter (14%). Im Zuge der notwendigen Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden bei der DIC Asset AG ab dem ersten Quartal 2020 zudem erstmals Remote-Arbeitsmöglichkeiten im größeren Stil genutzt. Das konzernübergreifende Arbeitskonzept mit Fokus auf Gesundheit der Mitarbeiter und bestmögliche Fortsetzung des normalen Geschäftsbetriebs bestand im Kern in der Bildung von Teams in allen Abteilungen, die sich regelmäßig mit Büropräsenz und Remote Work abwechselten. So wurde sichergestellt, dass aufgrund einer um die Hälfte reduzierten Belegschaftszahl in den gemeinsam genutzten Büroräumlichkeiten Abstands- und Sicherheitsregeln optimal befolgt wurden. Zur besseren Koordination der lokal verteilten Teams kamen zudem verstärkt digitale Tools für die interne Kommunikation und Zusammenarbeit zum Einsatz, die auch zukünftig Bestandteil der Arbeitswelt im Zuge der weiteren Digitalisierungsmaßnahmen bei der DIC Asset-Gruppe sein werden.

## Verantwortungsbewusstes Handeln ab dem ersten Arbeitstag

GRI 404-3 Emp-Dev

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 H&S-Emp

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 sank im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr, von durchschnittlich 10,0 Tage auf 8,5 Tage. Sie lag damit auch weiterhin deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert von Arbeitnehmern in Deutschland, der sich gemäß neuesten Daten der Techniker Krankenkasse auf 15,5 Fehltage je Jahr belief.\* Entsprechend betrug die Abwesenheitsrate bei der DIC Asset AG 3,3% im Jahr 2019 und damit unter dem Vorjahr (2018: 3,8%). Im Bundesdurchschnitt wurde ein Krankenstand von 4,3% ermittelt.

\* Quelle: Gesundheitsreport 2019; Techniker Krankenkasse; <https://www.tk.de/resource/blob/2060908/b719879a6b6ca54c1f2ec600985fb616/gesundheitsreport-au-2019-data.pdf>

## ABWESENHEIT

	2019	2018	2017
Abwesenheitstage insgesamt	2.105	1.866	1.526
Ø Abwesenheitstage je Mitarbeiter	8,5	10,0	8,2
Abwesenheitsrate**	3,3%	3,8%	3,1%

\*\* 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 Wärtges ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein und ist zudem Vorstandsmitglied des Deutschen Aktieninstituts. Unsere Mitgliedschaft bei der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) unterstreicht die wachsende Bedeutung des Drittgeschäfts im Institutional Business (vgl. Exkurs auf S. 17).

## 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.

# 5. GOVERNANCE

## 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 2019 ab S. 186.

## 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 2019 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten, jährlichen Entsprechenserklärung vom 10. Dezember 2019, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich ist unter: <https://www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/>

## UNTERNEHMENSSTRUKTUR

### Strategische Konzernstruktur

GRI 102-5 GRI 102-45

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet. Zwei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group AG verantwortet den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio: sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG als auch die Immobilien im Institutional Business deutschlandweit vor Ort. Insgesamt zählen neben der DIC Asset AG 172 Tochterunternehmen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss 2019 aufgeführt.

# DIC Asset AG

## VORSTAND

Sonja Wärtges (CEO/CFO) Johannes von Mutius (CIO) Patrick Weiden (CCMO)

## MANAGEMENT

– Corporate Development & Strategy  
– Communication & Marketing

– Investor Relations

– Finance, Accounting, Treasury & Controlling  
– Administration

## SEGMENTE

Commercial Portfolio  
(Balance sheet investments)

Institutional Business (Managed accounts)

**GEG**

GEG German Estate Group AG  
Christian Bock Dirk Hasselbring

### INVESTMENT

Acquisitions & Sales  
Due Diligence  
Businessplanung  
Rechtliche Strukturierung

### PORTFOLIO MANAGEMENT

### INVESTMENT MANAGEMENT

Strukturierung neuer Vehikel  
Implementierung von Invest-  
mentstrukturen  
Vertrieb  
Investor Relations

### REAL ESTATE MANAGEMENT

Objektbuchhaltung  
Qualitätsmanagement  
Rechtliches Vertrags-  
management  
Vermietung

### DEVELOPMENT

Planung von Neu- und Be-  
standsentwicklungen

## ASSET & PROPERTY MANAGEMENT

Sieben eigene landesweit operierende Niederlassungen mit regionalen Leitern

**DIC Onsite GmbH**

Joachim von Bredow Marco Knopp

Berlin

Köln

Düsseldorf

Mannheim

Hamburg

München

Frankfurt

Externe Dienstleistungen

Facility Management

Technical Property Management

## 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.

## Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

### GRI 102-10 GRI 102-22 Gov-Board

Zusammensetzung des Vorstands im Jahr 2019:

- Frau Sonja Wärtges (Vorsitzende), CEO, Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main
- Herr Johannes von Mutius, CIO, Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus
- Herr Dirk Hasselbring, Vorstand Fondsgeschäft, Diplom-Betriebswirt, Kronberg im Taunus (bis 31. August 2019)

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Jahr 2019:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg
- Herr Ulrich Höller (bis 15. Mai 2019), Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr Dr. Anton Wiegers, ehemaliger Vorstand Finanzen der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach
- René Zahnd (seit 21. Mai 2019), Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG

Die Angaben zu Mitgliedschaften in Organen und Aufsichtsgremien der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats können im Geschäftsbericht 2019 auf S.176–179 nachgelesen werden.

## Auswahlprozess des Kontrollorgans

GRI 102-24 Gov-Selec

Der Aufsichtsrat hat Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 7. Februar 2017 berücksichtigen. Diese Ziele beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept. Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen in ihrer Gesamtheit mit der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.

Es soll gewährleistet sein, dass folgende Kenntnisse bzw. Erfahrungen zumindest bei einzelnen Mitgliedern im Aufsichtsrat vorhanden sind: (i) Vertrautheit mit der Branche der Gewerbeimmobilien, (ii) Kenntnisse im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement, (iii) Kenntnisse im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung, (iv) Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied, (v) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen.

Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: dem Aufsichtsrat soll eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. Mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats soll im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodexes unabhängig sein. In Bezug auf Interessenkonflikte entspricht der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.

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

Weitere Angaben hierzu befinden sich auf S. 31 dieses Berichts (im Kapitel „Soziales“) sowie auf den Seiten 190-192 des Geschäftsberichts 2019 der DIC Asset AG.

Die Besetzung des Aufsichtsrats im Jahr 2019 entspricht – mit Ausnahme der Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat – nach Auffassung des Aufsichtsrats den gesetzten Zielvorgaben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in ihrer Gesamtheit mit dem für die Tätigkeit der Gesellschaft relevanten Immobiliensektor vertraut, wobei mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 7. Februar 2017 sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats mindestens vier seiner Mitglieder: Prof. Dr. Ulrich Reuter als Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Dr. Anton Wiegers, Eberhard Vetter und René Zahnd.

## Vermeidung von Interessenskonflikten

GRI 102-25 Gov-COI

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2019 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Die Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Klaus-Jürgen Sontowski und Eberhard Vetter haben dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der GEG-Gruppe durch die DIC Asset AG offengelegt, dass sie Doppelman-date im Aufsichtsrat der GEG-Gruppe innehaben und im Fall von Prof. Schmidt eine mittelbare Mehrheitsbeteiligung an der GEG-Gruppe bestand. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten haben alle drei genannten Aufsichtsratsmitglieder nicht an der Beschlussfassung des Aufsichtsrats der DIC Asset AG im Juni 2019 über die Zustimmung zum Erwerb der GEG-Gruppe teilgenommen. Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2019 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Herr Prof. Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt. Weitere Interessenkonflikte sind im Geschäftsjahr 2019 nicht aufgetreten

## RISIKEN UND CHANCEN

GRI 201-2

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 2019 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Unternehmensorganisation und -abläufe. Eine umfassende Darstellung des Risikomanagementprozesses der DIC Asset AG ist im Geschäftsbericht 2019 ab S. 93 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:



## Verändertes Verbraucherverhalten

Risiko/Chance	<p>Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch könnte sich erhöhen</p> <p>Mieter könnten künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen legen</p>
Möglicher Effekt	<p>Ein Anstieg der mieterseitigen Verbrauchswerte für Energie oder Wasser dürfte auch die Betriebskosten erhöhen.</p> <p>Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden verbindet sich zwar mit einem erhöhten Investitionsaufwand, senkt auf lange Sicht aber auch die Betriebskosten.</p>
Managementansatz	<p>Gemeinsam mit den Mietern suchen wir nach dem effizientesten Ansatz zur Erfüllung ihres Energiebedarfs, insbesondere auch bei Repositionierungen im Bestand.</p> <p>Im Rahmen unserer Energiegesamtstrategie wird der Strombedarf der Gemeinflächen unserer Objekte seit 2010 durch erneuerbare Energien gedeckt.</p> <p>Durch Implementierung smarter Messsysteme (Smart Metering) für die betreuten Immobilien wird eine Verbesserung der Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten der Verbrauchsdaten erwartet.</p>

## Konjunkturelle Veränderungen

Risiko/Chance	<p>Änderungen der globalen Konjunktur, insbesondere durch Protektionismus, geopolitische Spannungen und Auswirkungen der Covid-19-Pandemie</p> <p>Veränderte Verfügbarkeit von Fremdkapital</p>
Möglicher Effekt	<p>Ein negativer Effekt durch Handelshemmnisse für die deutsche Außenwirtschaft könnte auch auf die deutsche Binnenwirtschaft durchschlagen.</p> <p>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.</p>
Managementansatz	<p>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.</p> <p>Das derzeit weiterhin historisch niedrige Zinsniveau bietet Chancen für günstige Finanzierungen und für langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Wir sind daher regelmäßig in Verhandlungen mit finanzierenden Instituten. Gelingen uns außerplanmäßig frühzeitige Prolongationen oder attraktive Vereinbarungen, profitieren wir durch primär niedrigere Kosten und eine Verminderung von Finanzierungsrisiken.</p>

## Aufsichtsrecht und Gesetzgebung

Risiko/Chance	<p>Gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelmäßige Energiebilanzen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)</li> <li>- Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt ab 2025 einen erneuerbaren Energieanteil von &gt;40% vor</li> </ul>
Möglicher Effekt	<p>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 Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Property-Management erhöhen.</p>
Managementansatz	<p>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.</p> <p>Perspektivisch ist der Aufbau weiterer interner Expertise im Bereich ESG geplant, da sich die Rahmenbedingungen laufend verändern und die DIC Asset AG insbesondere die Chancen systematischer steuern will.</p>

# COMPLIANCE-MANAGEMENTSYSTEM

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

Für den DIC Asset-Konzern besteht seit 2013 eine Compliance-Richtlinie. Ein Compliance-Beauftragter überwacht die Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben und zusätzlich ist innerhalb der Unternehmenswebsite auf der Unterseite zu Compliance ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen verlinkt. Nach Maßgabe der Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen.

## Eckpunkte der Compliance-Richtlinie der DIC Asset AG

### 1. Diskriminierungsschutz

- Keine Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweise aus Gründen 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

# 6. ÖKONOMIE

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 Werte zum Wohle von Aktionären, Mitarbeitern, Mietern sowie Geschäftspartnern schafft und im Rahmen der Wertschöpfung auch 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 Geschäftsmodell auf zwei gleichberechtigten Ertragssäulen
- Kontinuität der diversifizierten positiven Ergebnisbeiträge und Dividenden, auch in Krisenzeiten
- Ausgewogene und langfristig orientierte Finanzstruktur mit diversifizierten Finanzierungsquellen

## STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2019

Im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie steht die Erwirtschaftung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn 2019 prognostizierten Ziele haben wir allesamt – und einige davon sehr deutlich – übertroffen, wobei wir schon unterjährig die Prognose für den FFO und das Ankaufsvolumen angehoben hatten.

- Die Bruttomieteinnahmen in Höhe von 101,9 Mio. Euro übertrafen sowohl den Vorjahreswert als auch die zur Jahresbeginn abgegebene Prognose von 98–100 Mio. Euro.
- Der FFO in Höhe von rund 95,0 Mio. Euro entsprach der im Jahresverlauf angepassten Prognose, die insbesondere den zusätzlichen Ergebnisbeitrag der im Juni 2019 erworbenen GEG reflektierte.
- Mit einem segmentübergreifenden Transaktionsvolumen von über 2 Mrd. Euro wurde ein neuer Rekord aufgestellt. Davon entfielen 1,9 Mrd. Euro auf Ankäufe (Prognose: 1,0 Mrd. Euro bis 1,3 Mrd. Euro), wobei insbesondere der Clubdeal im Volumen von über 500 Mio. Euro für das „Stadthaus Köln“ erwähnenswert ist. Weitere 286 Mio. Euro entfielen auf profitable Verkäufe mit einer Verkaufsmarge von 32% (Prognose: 200-230 Mio. Euro).
- Durch Plattformexpansion mit Erwerb der GEG im Juni 2019 wuchsen unsere Assets under Management deutlich auf 5,7 Mrd. Euro.
- Die Managementenerträge stiegen signifikant um 87% auf 62,9 Mio. Euro.
- Mit dem Adjusted Net Asset Value von 22,26 Euro je Aktie am 31. Dezember 2019 wurde erstmals der vollständige Wertbeitrag unseres Geschäftsmodells ausgewiesen.
- Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) sank weiter auf 47,8% am 31. Dezember 2019. Aufgrund der Diversifizierung der Finanz- und Kapitalstruktur sank der Durchschnittszinssatz auf 2,0% zum Jahresende 2019.
- Fortsetzung der attraktiven Dividendenpolitik: Wachstum der Dividende auf 0,66 Euro und erneutes Angebot einer Aktiendividende

## ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

### GRI 201-1

	2019	2018	2017
Anzahl Immobilien*	93	101	113
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	1.900,0	1.696,8	1.639,2
Mietfläche in qm*	842.400	893.500	957.500
EPRA-Leerstandsquote*	6,5%	7,2%	9,5%
Durchschnittsmiete pro qm in Euro*	10,41	9,64	9,32
Bruttomietrendite*	5,4%	5,9%	6,4%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	101,8	97,6	95,5
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	95,0	68,0	60,2
Konzernüberschuss in Mio. Euro	80,7	47,6	64,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	64,8	61,9	56,5
Net Asset Value (NAV) in Mio. Euro	1.244,2	1.085,8	900,0
Adjusted Net Asset Value in Mio. Euro**	1.607,2	1.322,8	n.a.

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

\*\* erstmals zum Jahresende 2019 berechnete Kennzahl für den 31. Dezember 2019 und den 31. Dezember 2018

## WERTSCHÖPFUNG 2019

### 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 und Eigenkapitalveränderungsrechnung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 abgeleitet.

Der direkt **erwirtschaftete wirtschaftliche Wert** von 392,0 Mio. Euro ergibt sich als Summe der Gesamterträge in Höhe von 364,3 Mio. Euro, des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 18,3 Mio. Euro sowie des sonstigen Ergebnisses in Höhe von 9,4 Mio. Euro.

Hiervon wird der **verteilte wirtschaftliche Wert** in Höhe von 319,9 Mio. Euro abgezogen, der sich als Summe der Gesamtaufwendungen von 252,3 Mio. Euro (hiervon 27,9 Mio. Euro Personalaufwand), des Nettozinsaufwands von 32,3 Mio. Euro, Steuern von insgesamt 17,2 Mio. Euro (davon 13,8 Mio. Euro Ertragssteueraufwand), der mit der Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung in Höhe von 16,1 Mio. Euro verrechneten Dividendenzahlung für das Vorjahr von 33,9 Mio. Euro sowie sonstiger Kosten in Höhe von 0,3 Mio. Euro ergibt.

Es resultiert ein **im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert** von 72,1 Mio. Euro, der dem Anstieg des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2019 entspricht.

### DIREKT ERWIRTSCHAFTETER UND VERTEILTER WIRTSCHAFTLICHER WERT

in Mio. Euro	2019	2018	2017
Gesamterträge (inkl. Nettoerlös aus Verkäufen)	364,3	241,6	381,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18,3	15,8	29,0
Sonstiges Ergebnis	9,4	44,4	35,7
<b>Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert</b>	<b>392,0</b>	301,8	446,6
Gesamtaufwendungen (inkl. Restbuchwert der Verkäufe)	-252,3	-164,7	-305,3
Nettozinsaufwand	-32,3	-36,8	-35,1
Steuern	-17,2	-8,3	-6,1
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-33,9	-43,9	-27,4
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	16,1	19,3	0,0
Sonstige Kosten	-0,3	-0,4	-0,7
<b>Verteilter wirtschaftlicher Wert</b>	<b>-319,9</b>	-234,8	-374,6
<b>Im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert</b>	<b>72,1</b>	67,0	71,9

## ZUSAMMENSETZUNG DES VERTEILTEN WIRTSCHAFTLICHEN WERTS

in Mio. Euro	2019	2018	2017
Verteilt für Mitarbeiter (Personalaufwand)	27,9	18,2	19,0
Verteilt für Kreditgeber (Nettozinsaufwand)	32,3	36,8	35,1
Verteilt für Öffentliche Hand (Steuern vom Einkommen und vom Ertrag)	13,8	6,2	5,9
Verteilt für Aktionäre (Dividendenzahlung – Sachkapitalerhöhung)	17,8	24,6	27,4
<b>Sonstiger verteilter wirtschaftlicher Wert</b>	<b>228,1</b>	<b>149,0</b>	<b>287,2</b>
<b>Verteilter wirtschaftlicher Wert</b>	<b>319,9</b>	<b>234,8</b>	<b>374,6</b>

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### Optimierung der Flächenerträge

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 211.300 qm (Vorjahr: 264.400 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 32,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 35,7 Mio. Euro). Die Vermietungsleistung entfiel, gemessen an den annualisierten Mieteinnahmen zu 56% (18,4 Mio. Euro) auf das Institutional Business und zu 44% (14,3 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio. Mit einer Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,0% von 87,1 Mio. Euro auf 88,9 Mio. Euro im Commercial Portfolio lieferte unsere fokussierte Vermietungsarbeit zusätzlich zu den Transaktionsaktivitäten einen wesentlichen Beitrag zur Portfoliooptimierung. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit verbesserte sich von 5,8 auf 6,0 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote sank im Jahresvergleich um 70 Basispunkte auf 6,5% am 31. Dezember 2019.

### Transaktionsvolumen überschreitet Marke von zwei Milliarden Euro

Nach dem Spitzenwert des Vorjahres von 1,2 Mrd. Euro ist es 2019 gelungen, den Umsatz nahezu zu verdoppeln und ein neues Rekordvolumen von 2,2 Mrd. Euro umzusetzen. Sowohl auf der Ankaufs- als auch auf der Verkaufsseite wurden die Ziele vollständig erreicht bzw. übertroffen.

Mit Akquisitionen im Volumen von rund 1,9 Mrd. Euro über beide Segmente haben wir die Jahreseingangsprognose von 1,3 Mrd. Euro deutlich übertroffen. Im Commercial Portfolio betrug das Ankaufsvolumen 301 Mio. Euro, im Institutional Business 1.581 Mio. Euro. Hierzu trug der Ausbau unseres Institutional Business mit der Integration des komplementären GEG-Geschäfts wesentlich bei. Insgesamt wurden 21 Immobilien erworben, davon 5 für das Commercial Portfolio und 16 für das Institutional Business.

Für 15 Objekte im Gesamtvolumen von 286 Mio. Euro wurden Verkäufe notarisiert: elf davon mit einem Volumen von rund 154 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung aus dem Commercial Portfolio und vier Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 132 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate. Damit wurde das Jahresziel von 200–230 Mio. Euro übertroffen. Mit den realisierten Transaktionspreisen wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Verkaufsmarge von rund 32% über alle Segmente erzielt.

### Wertschöpfung durch Entwicklung im Bestand

Wesentliche Property-Development-Aktivitäten im Jahr 2019 waren die umfassende Modernisierung des Objekts „Wilhelminenhof“ in Darmstadt, Sitz des Hessischen Regierungspräsidiums (Commercial Portfolio), und das Refurbishment einer Büroliegenschaft als BKA-Standort in Wiesbaden (Institutional Business). Beide Immobilien wurden in enger Abstimmung mit den künftigen Nutzern von uns umgebaut. Die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Leistungen erfolgte termingerecht und im Rahmen der geplanten Kosten. Durch die Kombination von Entwicklungsleistungen und Vereinbarung langfristiger Mietverträge haben wir signifikante Wertsteigerungen im Bestand erzielt.

Weitere Bestandsentwicklungen, für die wir mit der Übernahme der GEG die Steuerung und Umsetzung im Auftrag institutioneller Investoren übernommen haben, sind zwei Hochhäuser in prominenter Lage in Frankfurt am Main:

Der „Global Tower“, ehemals Zentrale der Commerzbank im Herzen des Bankenviertels, wird mit seinen 30 Etagen und rund 33.000 qm Mietfläche zu einem erstklassigen Büroturm nach höchsten Green-Building-Standards umgebaut. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. Der Rohbau ist per Ende 2019 weitgehend abgeschlossen; derzeit steuert unser Team den Grundausbau und die Vermarktung der hochwertigen Büroflächen.

Der „Riverpark Tower“ ist ein Landmark-Projekt direkt am Mainufer. Der jahrzehntelang gewerblich genutzte Turm wird als Wohnturm neu konzipiert und komplett erneuert. Das Projekt, für dessen Entwurf der international renommierte Architekt Ole Scheeren verantwortlich zeichnet, verbindet innovative Gebäudequalitäten mit internationaler Architektur in hervorragender Lage.

## Auflösung der TLG-Beteiligung

Im ersten Halbjahr 2019 wurde planmäßig der Verkauf der TLG-Beteiligung vollzogen und das Engagement beendet. Die Erlöse hieraus von insgesamt rund 376 Mio. Euro haben wir effektiv zur Finanzierung des Ausbaus unserer eigenen Management-Plattform eingesetzt.

## Erweitertes Finanzierungsspektrum

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu 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. Erstmals haben wir 2019 den Schuldscheinmarkt in unsere Finanzierungsstrategie aufgenommen.

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 91% der Finanzschulden ist gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Jahresende 2018 auf 36,5% (31. Dezember 2018: 36,0%). Der Verschuldungsgrad (LtV) sank aufgrund gestiegener Marktwerte unserer Immobilien im Commercial Portfolio und unserer optimierten Finanzierungsstruktur um 530 Basispunkte auf 47,8% (31. Dezember 2018: 53,1%).

Details zur aktuellen Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG finden Sie in unserem Geschäftsbericht, dem Halbjahresbericht und den Quartalsmitteilungen unter [www.dic-asset.de](http://www.dic-asset.de)

## PROGNOSE 2020

Mit Blick auf die Lage zur Covid-19-Pandemie und die zu erwartenden Auswirkungen auf die aktuelle und weitere Geschäftsentwicklung, hat der Vorstand der DIC Asset AG im April 2020 die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 angepasst:

- Wachsende Assets under Management: geplantes Ankaufsvolumen von 0,7–1,1 Mrd. Euro für alle Segmente, davon 200–300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und 500–800 Mio. Euro für das Institutional Business
- Verkäufe aus allen Segmenten in einem Volumen von rund 400 Mio. Euro, davon rund 100 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio und rund 300 Mio. Euro aus dem Institutional Business
- Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 94–98 Mio. Euro
- Erträge aus Immobilienmanagement von 80–90 Mio. Euro
- FFO auf hohem Vorjahresniveau von 94–96 Mio. Euro
- Mittelfristiges Zielvolumen der Assets under Management von 10,0 Mrd. Euro

Der Vorstand geht davon aus, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie einen Effekt auf die erwarteten Mieteinnahmen und Managererträge der DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2020 haben werden. Anfang April hatten Mieter (u.a. Einzelhändler des Non-Food-Bereiches, Gastronomie und Hotels) mit einem Mietvolumen von rund 1,5 Mio. Euro pro Monat den Wunsch zur Zah-

lungsaussetzung ihrer Miete für einzelne Monate bis hin zu drei Monaten angezeigt. Dies steht im Einklang mit dem am 27. März 2020 verkündeten Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie. Mit den Mietern ist die Gesellschaft im Dialog und strebt eine beiderseitige und bestmögliche vertragliche Lösung an. In einigen wichtigen Fällen hat die Gesellschaft bereits Regelungen vereinbart.

Die im gesamten Bundesgebiet angeordneten Maßnahmen führen voraussichtlich auch zu einer geringeren Transaktionsaktivität im deutschen Immobilienmarkt. Aus einem daher geringeren als ursprünglich geplanten Transaktionsvolumen oder später als geplanten Besitz-, Nutzen- und Lastenübergängen sowohl im Commercial Portfolio als auch im Institutional Business, rechnet die Gesellschaft mit ankaufsbezogen geringeren Bruttomieteinnahmen bzw. nicht mehr in 2020 ergebniswirksamen Erträgen, geringeren transaktionsbezogenen Managementenerträgen und daraus, sowie aus möglichen Mietreduzierungen, auch geringeren laufenden Managementenerträgen.

Die DIC Asset AG hält aufgrund ihrer Ertragsstärke an dem Dividendenvorschlag und der Dividendenpolitik der letzten Jahre fest und wird der Hauptversammlung weiterhin eine Dividendenausschüttung von 0,66 Euro Cent je Aktie für das Geschäftsjahr 2019 vorschlagen, mit der Möglichkeit die Dividende auch in Form neuer Aktien zu beziehen.

# 7. APPENDIX

## GLOSSAR

### Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)

Der Adjusted NAV ergänzt den EPRA-NAV um den im Rahmen einer externen Bewertung zum Jahresende ermittelten weiteren wirtschaftlichen Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business, der nicht vollständig in der Konzernbilanz enthalten ist. Der Adjusted NAV dient somit als Indikator für die Werthaltigkeit des Gesamtkonzerns inkl. aller Ertragssäulen.

### 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 (2019: 74,5% der Gesamtmietfläche).

### CO<sub>2</sub>

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.

### CO<sub>2</sub>e = CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Äquivalentwert (CO<sub>2</sub>e) 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 Entsprechenserklärung 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.

## 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 sowie weiteren nicht wiederkehrenden oder nicht zahlungswirksamen Ertragskomponenten.

## GEG

Abkürzung für German Estate Group, die nach Abschluss des Kaufvertrags vom 5. Juni 2019 in den Konzern der DIC Asset AG eingegliedert wurde. Die GEG ist eine führende Investment- und Asset-Management-Plattform im gewerblichen Immobilienbereich und wurde mit dem bestehenden Fondsgeschäft der DIC Asset AG unter der Marke GEG zusammengefasst. Seit dem Bericht über das zweite Quartal 2019 werden die Erträge der GEG im Geschäftsbereich „Institutional Business“ berichtet.

## GHG-Protokoll

Das GHG-Protokoll definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit zur Erfassung von CO<sub>2</sub>-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.

## GRESB

Der GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark) hat sich zum Ziel gesetzt, die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien-Portfolios über einen einheitlich ermittelten Score vergleichbar zu machen. In diesen Score fließen sieben Teilbewertungen ein, die Daten aller beteiligten Akteure berücksichtigen.

## 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 ab. Die international anerkannten Nachhaltigkeitsstandards tragen zu einer besseren Vergleichbarkeit der von uns berichteten ökonomischen, ökologischen und sozialen Indikatoren bei.

## INREV

Die INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) ist eine gemeinnützige Organisation mit dem Ziel, die Interessen von Anlegern in nicht-börsennotierte Immobilienfonds wahrzunehmen. Im Fokus steht die Steigerung der Transparenz und Vergleichbarkeit durch Best-Practice-Vorgaben für diese Asset-Klasse.

## Institutional Business

Seit dem Bericht über das zweite Quartal 2019 der DIC Asset AG werden im Berichtssegment „Institutional Business“ alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie alle Erträge aus assoziierten Unternehmen (v.a. im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst, die in vorangegangenen Berichten in den beiden Segmenten „Funds“ und „Other Investments“ berichtet wurden. Das neue Berichtssegment enthält seit Juni 2019 auch Erträge der konsolidierten Tochtergesellschaft GEG.

## Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet, neben ökonomischen auch ökologische, soziale und Governance-Aspekte der Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen (ESG-Ansatz) und darüber hinaus Werte und Zukunftspotenziale im Sinne aller heutigen und zukünftigen Interessensgruppen und Generationen zu schaffen und zu bewahren.

## 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).

## Smart Metering

Als Smart Metering werden Methoden und Systeme zur automatisierten und digitalisierten Verbrauchsdatenerfassung und -analyse bezeichnet, die einen Beitrag zur intelligenten Gebäudewirtschaft sowie zur besseren Ressourcensteuerung leisten. Neben Stromzählern können auch Gas-, Wasser- und Fernwärmeverbräuche mithilfe intelligenter Zähler ausgewertet werden.

## 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).

## UN-PRI

Die UN Principles for Responsible Investments (UN-PRI) ist eine Investoreninitiative der Vereinten Nationen und richtet sich vorrangig an Investment Manager. Ziel ist ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen und Integration dieser Fragestellungen in die Investitionsentscheidungen.

## 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 <sup>3</sup>	Kubikmeter
- m <sup>3</sup> /qm	Kubikmeter pro qm
- kgCO <sub>2</sub> e	Kilogramm Kohlendioxid-Emission
- kgCO <sub>2</sub> e/qm	Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro qm
- kWh/Mitarbeiter	Kilowattstunde pro Mitarbeiter
- kWh/Arbeitsplatz	Kilowattstunde pro Arbeitsplatz
- m <sup>3</sup> /Mitarbeiter	Kubikmeter pro Mitarbeiter
- m <sup>3</sup> /Arbeitsplatz	Kubikmeter pro Arbeitsplatz

# GRI-INHALTSINDEX

einschließlich Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor

## ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Seite	Anmerkung
<b>Strategie und Analyse</b>			
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	4	
<b>Organisationsprofil</b>			
102-1	Name der Organisation	6	
102-2	Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	6	
102-3	Hauptsitz der Organisation	6	
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	6	
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	14, 37	
102-6	Märkte, die bedient werden (einschließlich geografischer Aufschlüsselung, belieferteter Branchen sowie der Art der Abnehmer und Empfänger)	7	
102-7	Größe der Organisation	6	
102-8	Gesamtzahl der Beschäftigten nach Arbeitsvertrag, Region und Geschlecht	31–32	
102-9	Beschreibung der Lieferkette der Organisation	6	
102-10	Alle wichtigen Veränderungen während des Berichtszeitraums bezüglich der Größe, Struktur und Eigentumsverhältnisse der Organisation oder ihrer Lieferkette	38	
102-11	Unternehmensansatz zum Vorsorgeprinzip	9	
102-12	Extern entwickelte wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Chartas und Satzungen, Prinzipien oder andere Initiativen auf, die von der Organisation befürwortet oder unterstützt werden	10	
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden (wie Industrieverbänden) und nationalen oder internationalen Interessenverbänden	36	
102-41	Prozentsatz aller Arbeitnehmer, die von Kollektivvereinbarungen erfasst sind		Die Mitarbeitervergütung der DIC Asset AG unterliegt keinen Tarifverträgen
<b>Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen</b>			
102-45	Alle Unternehmen, die im konsolidierten Jahresabschluss oder in gleichwertigen Dokumenten aufgeführt sind	37	
102-46	Verfahren zur Festlegung der Berichtsinhalte und der Abgrenzung des Aspekts	10	
102-47	Listen Sie sämtliche wesentlichen Aspekte auf, die im Prozess zur Festlegung der Berichtsinhalte ermittelt wurden.	12	
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	13–18	
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
102-40	Stellen Sie eine Liste der von der Organisation eingebundenen Stakeholder-Gruppen zur Verfügung.	12	
102-42	Grundlage für die Ermittlung und Auswahl der Stakeholder, die eingebunden werden sollen	12	
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.	12	

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.	13-18	
<b>Berichtsprofil</b>			
102-50	Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen	10	
102-51	Datum des jüngsten vorhergehenden Berichts (falls vorhanden)	10	
102-52	Berichtszyklus (z. B. jährlich, zweijährlich)	10	
102-53	Kontaktstelle für Fragen bezüglich des Berichts oder seiner Inhalte	58	
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.	10	
102-56	Die Verfahrensweise und die gegenwärtigen Praktiken der Organisation hinsichtlich einer externen Prüfung des Berichts	10	DIC Asset AG nimmt aktuell keine externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts vor. Der Geschäftsbericht 2019 und der zugehörige Jahresabschluss wurden von der Firma Rödl & Partner im Jahr 2020 geprüft
<b>Unternehmensführung</b>			
102-18	Berichten Sie über die Führungsstruktur der Organisation, einschließlich der Komitees des höchsten Kontrollorgans.	38	
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	38	
102-24	Nominierung und Wahl des höchsten Kontrollorgans	39	
102-25	Interessenkonflikte	40	
<b>Ethik und Integrität</b>			
102-16	Beschreiben Sie die Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen (Verhaltens- und Ethikkodizes) der Organisation.	42	
<b>Compliance</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
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

## SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

Nr.	Beschreibung	Anmerkung
<b>Ökologisch</b>		
<b>Energie</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	23-24
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	23-24
302-3	Energieintensität	23-24
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	23-24
<b>CRE1</b>	Energieintensität der Gebäude	23-24
<b>Wasser</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	24
303-1	Gesamt Wasserentnahme nach Quelle	24 Die Wasserentnahme erfolgt ausschließlich über örtliche Wasserversorger.
<b>CRE2</b>	Wasserintensität der Gebäude	24
<b>Emissionen</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	25

305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	29-30	
305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	29-30	
305-3	Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	29-30	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	25	
305-5	Reduzierung der THG-Emissionen	29-30	
<b>CRE3</b>	Intensität der THG-Emissionen aus Gebäuden	26	
<b>Abfall</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	29	
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsmethode	29	Die Abfallmenge wurde nicht in Gewicht berichtet (kg oder Tonnen), sondern in Volumen geschätzt (Liter).
<b>Construction and Real Estate Sector Supplement</b>			
<b>CRE8</b>	Art und Anzahl von Green-Building-Zertifizierungen		Bisher liegt für keines der Objekte in unserem Commercial Portfolio eine Umweltzertifizierung vor.
<b>Gesellschaftlich: Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung</b>			
<b>Beschäftigung</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	31, 33	
401-1	Gesamtzahl und Prozentsatz der während des Berichtszeitraums neu eingestellten Mitarbeiter sowie Personalfuktuation nach Altersgruppe, Geschlecht und Region	33	
401-2	Betriebliche Leistungen für vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	34	
401-3	Rückkehr und Verbleib der Mitarbeiter nach Elternurlaub, aufgeschlüsselt nach Geschlecht		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial
<b>Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Verhältnis</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	31, 33	
402-1	Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen, einschließlich der Angabe, ob diese in Kollektivvereinbarungen dargelegt sind.		Betriebliche Veränderungen werden den Mitarbeitern frühzeitig und proaktiv mitgeteilt. Kollektivvereinbarungen existieren nicht.
<b>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	34	
403-1	Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, der in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen vertreten ist, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen und entsprechende Beratung anbieten	34	
<b>CRE6</b>	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	35	
403-4	Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden		Derzeit bestehen zwischen der DIC Asset AG und Gewerkschaften keinerlei formale Vereinbarungen
<b>Aus- und Weiterbildung</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	34	
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie		Zur durchschnittlichen Aus- und Weiterbildungszeit der Mitarbeiter liegt kein systematisches Datenmaterial vor.

404-2	Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortwährenden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Berufsausstieg unterstützen	34	
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	35	
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	32	
405-1	Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren	32	
<b>Gleicher Lohn für Frauen und Männer</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	33	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		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial
<b>Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	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
<b>Gesellschaftlich: Menschenrechte</b>			
<b>Gleichbehandlung</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
406-1	Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Keine derartigen Vorfälle bekannt
<b>Kinderarbeit</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
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
<b>Zwangs- oder Pflichtarbeit</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
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
<b>Gesellschaftlich: Gesellschaft</b>			
<b>Korruptionsbekämpfung</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2019
<b>Wettbewerbswidriges Verhalten</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
206-1	Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse		Keine derartigen Verfahren im Geschäftsjahr 2019

<b>Gesellschaftlich: Produktverantwortung</b>		
<b>Schutz der Privatsphäre des Kunden</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42
418-1	Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes	Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2019
<b>Compliance</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	42
419-1	Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen	Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2019 (Geldwert 0 Euro).
<b>Wirtschaftlich</b>		
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	8, 43
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	44
201-2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen für die Aktivitäten der Organisation	40
201-3	Deckung der Verpflichtungen der Organisation aus dem leistungsorientierten Pensionsplan	Die DIC Asset AG verfügt über keinen Pensionsplan für die Angestellten.
<b>Marktpräsenz</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	8, 43
202-1	Spanne des Verhältnisses der Standardeintrittsgehälter nach Geschlecht zum lokalen Mindestlohn an Hauptgeschäftsstandorten	Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial.
<b>Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	8, 43
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	36
<b>Beschaffung</b>		
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	8, 43
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten an Hauptgeschäftsstandorten	Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial. Die sieben Niederlassungen des Unternehmens sind bei der Instandhaltung unserer Objekte stark auf die Dienstleistungen örtlicher Anbieter angewiesen



# EPRA-LEISTUNGSINDIKATOREN ZUR BEWERTUNG DER NACHHALTIGKEIT

Code	Leistungsindikator	GRI Standard	Einheit	Seite	Anmerkung
<b>Environment</b>					
Elec-Abs	Gesamt-Energieverbrauch	302-1	kWh/Jahr	23–24	
Elec-LFL	Gesamt-Energieverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	23–24	
DH&C-Abs	Fernwärme- und Fernkälte-Gesamtverbrauch	302-1	kWh/Jahr	23–24	
DH&C LFL	Fernwärme- und Fernkälte-Gesamtverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	23–24	
Fuels-Abs	Gesamt-Kraftstoffverbrauch	302-1	kWh/Jahr	23–24	
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	23–24	
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt	305-1	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	29–30	
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt	305-2	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	29–30	
GHG-Dir-LFL	Direkte THG-Emissionen gesamt, like-for-like	305-1	t CO <sub>2</sub> e/Jahr		Daten nicht verfügbar
GHG-Indir-LFL	Indirekte THG-Emissionen gesamt, like-for-like	305-2	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	26	
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen der Gebäude	CRE3	kg CO <sub>2</sub> e/qm	26	
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	303-1	m <sup>3</sup> /Jahr	24	
Water-LFL	Wasserverbrauch gesamt, like-for-like	303-1	m <sup>3</sup> /Jahr	24	
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	CRE2	m <sup>3</sup> /qm	24	
Waste-Abs	Abfallgesamtwicht und Anteil nach Entsorgungsart	306-2	Liter/Jahr und %	29	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 %		Daten nicht verfügbar
Cert-Tot	Anzahl an Gebäuden mit Nachhaltigkeitszertifikat	CRE8	Gesamtzahl nach Zertifikaten		Bisher liegt für keines der Objekte in unserem Commercial Portfolio eine Umweltzertifizierung vor.
<b>Social</b>					
Diversity-Emp	Zusammensetzung der Unternehmensführung	405-1	%	32	
Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	405-2	Verhältnis		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial.
Emp-Training	Durchschnittliche jährliche Zahl der Weiterbildungsstunden	404-1	Anzahl	34	
Emp-Dev	Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	404-3	%	35	
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation	401-1	Anzahl und %	33	
H&S-Emp	Arbeitssicherheit	403-2		35	
<b>Governance</b>					
Gov-Board	Zusammensetzung des Kontrollorgans	102-22		38–39	
Gov-Selec	Auswahlprozess des Kontrollorgans	102-24		39	
Gov-COI	Vermeidung von Interessenskonflikten	102-25		40	

# KONTAKT

GRI 102-53

## 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).

### DIC Asset AG

Investor Relations

Neue Mainzer Straße 20 - MainTor

60311 Frankfurt am Main

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

### Peer Schlinkmann

Head of Investor Relations & Corporate Communications

phone: +49 69 94 54 858-1492

fax: +49 69 94 54 858-9399

e-mail: [ir@dic-asset.de](mailto:ir@dic-asset.de)

### Maximilian Breuer, CFA

Investor Relations Manager

phone: +49 69 94 54 858-1465

fax: +49 69 94 54 858-9399

e-mail: [ir@dic-asset.de](mailto:ir@dic-asset.de)

© Juni 2020

Herausgeber: DIC Asset AG