

DIC

ESG



Know how and know why

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020

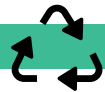
Inhalt

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



DIC Asset AG – Kurzprofil	03
Unser Gesamtportfolio	04
Unsere ESG-Journey	05

EDITORIAL 06



1 STRATEGIE & ESG 14

Unsere Unternehmensstrategie	15
ESG bei der DIC	19
ESG-Roadmap	40
Highlights 2021	42



2 WESENTLICHKEIT 51

Über diesen Bericht	52
Unsere Stakeholder und ihre Erwartungen	55
Wesentlichkeitsanalyse	64
Highlights 2020	68



3 ÖKOLOGIE 76

Unsere Green Buildings	78
Unsere Immobilien – Ökologischer Fußabdruck des Commercial Portfolios	79
Entwicklung der Verbrauchsdaten – Analyseportfolio	86
Nachhaltigkeitsansätze und Öko-Bilanz der DIC	90



4 SOZIALES 95

Unsere Mitarbeiter	97
Unser Engagement	105



5 GOVERNANCE 106

Verantwortungsvolle Unternehmensführung	107
Unternehmensstruktur	108
Risiko- und Chancenmanagement	111
Compliance-Management	113



6 ÖKONOMIE 115

Wirtschaftliche Leistung	117
Wertschöpfung und Dividendenkontinuität	118
Verantwortungsvolles Handeln im Investmentprozess	119
Marktpräsenz	119
Ausgewogene Finanzstruktur	120



7 APPENDIX 121

Glossar	122
GRI-Inhaltsindex	126
EPRA-Leistungsindikatoren	134
Kontakt	136

DIC ASSET AG – KURZPROFIL

GRI 102-1

GRI 102-4

GRI 102-7

Die DIC Asset AG (DIC) ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit über 20 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk. Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit acht Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Mannheim, München und Stuttgart.

231 Objekte mit einem Marktwert von rund 11,4 Mrd. Euro (Stand 31.12.2020: 9,6 Mrd. Euro) betreuen wir aktuell onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

Mit 272 Mitarbeitern verfolgen wir einen aktiven Asset-Management-Ansatz, der unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale hebt und Erträge steigert. Unser Leistungsprofil umfasst dabei die Strukturierung von Investmentvehikeln, den Ankauf und die Finanzierung, das laufende Management unseres betreuten Immobilienbestands sowie die Repositio- nierung und den Verkauf ausgewählter Immobilien.

GRI 102-2

Diversifizierte und nachhaltige Cashflows

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

- ◆ Das Segment Commercial Portfolio (aktuell 2,0 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.
- ◆ Im Segment Institutional Business (aktuell 9,4 Mrd. Euro Assets under Management) erzielen wir aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

GRI 102-9

GRI 102-3

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 Knowhow-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 mit Sitz in Frankfurt am Main ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.

UNSER GESAMTPORTFOLIO*

GRI 102-6

zum Stichtag 31 Dezember 2020 (Ende des Berichtszeitraums)



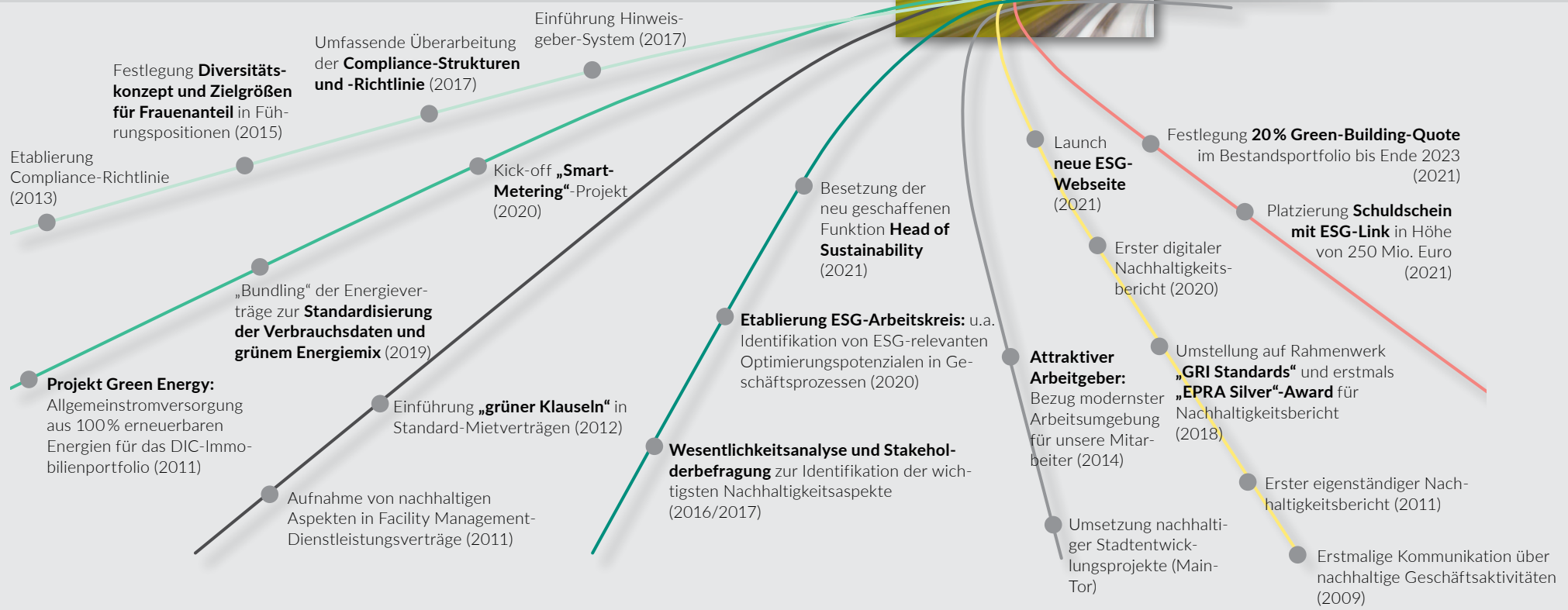
Region		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Immobilien	2020	28	17	48	53	43	189
	2019	27	17	44	50	42	180
Marktwert in Mio. Euro	2020	775,6	930,7	4.344,3	2.179,8	1.364,1	9.594,5
	2019	722,4	908,6	3.419,7	1.441,7	1.137,0	7.629,4
Anteil nach Marktwert	2020	8%	10%	45%	23%	14%	100%
	2019	9%	12%	45%	19%	15%	100%
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	2020	33,6	32,0	134,4	100,2	57,5	357,7
	2019	34,8	32,8	110,2	71,3	53,2	302,3
Durchschnittliche Miete in Euro pro qm	2020	11,90	12,47	18,20	12,34	11,67	13,86
	2019	11,28	13,39	16,72	11,09	11,20	12,97
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	2020	8,2	5,5	6,5	6,6	6,9	6,7
	2019	8,9	6,0	5,5	5,3	7,0	6,2
Bruttomietrendite	2020	4,6%	3,4%	3,9%	4,6%	4,2%	4,2%
	2019	4,8%	3,6%	4,3%	4,9%	4,7%	4,5%

* Angaben jeweils zum 31. Dezember, ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte und Marktwert; einschließlich Drittobjekte, bis auf Durchschnitts-Miete, Durchschnitts-Mietlaufzeiten und Bruttomietrendite

UNSERE ESG-JOURNEY

Wir sind hier:

2021



2009



"Our ESG Journey continues": Unser Nachhaltigkeitsbericht ist eine Momentaufnahme, mit der wir auf Erreichtes schauen – und auch schon die nächsten Meilensteine unserer Entwicklung anvisieren. Wir laden Sie ein, mehr über unsere ESG-Horizonte und unseren strategischen Kompass zu erfahren.

GRI 102-14

Liebe Leserin, lieber Leser,

es sind die Megatrends ESG und Digitalisierung, die wir in den letzten Jahren mehr und mehr in unserem Unternehmen verankern und von denen nicht nur die Immobilienbranche spricht: in den nächsten Jahren werden sie mitentscheiden über Erfolg und Nicht-Erfolg in der Immobilien-Wertschöpfung und über die langfristige Tragfähigkeit von Geschäftsmodellen. Lassen Sie mich daher gleich zu Beginn festhalten: Wir, die DIC, sind dafür bestens gerüstet und schaffen bereits seit gut zehn Jahren den Rahmen für ein nachhaltiges und tragfähiges DIC-Geschäftsmodell, das allen Stakeholdern gerecht wird.



Nicht nur bei ökologischen Themen übernehmen wir in der Immobilienbranche Verantwortung, sondern auch bei vielen anderen Nachhaltigkeitsaspekten – das umfasst gleichermaßen unsere Mitarbeiter, Mieter, Investoren, Geschäftspartner und die Gesellschaft, die wir bei der Gestaltung unserer Gebäude und unserer gebauten Umwelt mit einbeziehen.

Die Corona-Pandemie hat das Bewusstsein für sensible Zusammenhänge zwischen Natur, globaler Wirtschaft, gesellschaftlicher Wohlfahrt und der Lebensqualität jedes Einzelnen weiter geschärft.

Gerade die Immobilienbranche, die für etwa 40% des Gesamtenergieverbrauchs und für gut 30% der CO₂-Emissionen verantwortlich zeichnet, gilt als Schlüsselindustrie, um die nationalen und internationalen Klimaziele zu erreichen, die wir seit dem Pariser Klimaabkommen 2015 oder der Veröffentlichung des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ im März 2018 kennen. Erst wenige Wochen alt ist zudem die jüngste Novelle des Klimaschutzgesetzes, die das deutsche Bundeskabinett als Reaktion auf das Urteil des

Bundesverfassungsgerichts neu beschlossen hat und die in Konsequenz die nationalen Klimaziele noch weiter verschärft.

Die Wahrnehmung von ESG in der breiten Öffentlichkeit und in der globalen Investorenlandschaft hat sich unter dem Einfluss der Corona-Pandemie gewandelt. Ganz klar ist die außerordentliche Situation im Jahr 2020 ein zusätzlicher Beschleuniger für die Rolle von ESG in der globalen Wirtschaft gewesen. Die öffentliche Aufmerksamkeit zum Thema Klimawandel ist ebenfalls durch die Corona-Krise deutlich gestiegen, denn sie hat eine ganz zentrale Frage aufgeworfen: Wie wollen wir die Beziehung von Mensch und Natur langfristig gestalten? Professionelle Investoren setzen vor diesem Hintergrund in ihrer Anlagepolitik verstärkt auf Nachhaltigkeitsstrategien und implementieren ESG-Kriterien in ihre Investmententscheidungen. Das gilt immer weniger als ein „Nice-to-have“ – mittlerweile reden wir hier von einem „Must-have“. Und das ist kein philosophisches Bekenntnis, das zeigt sich schon in den Dimensionen: Laut dem jüngsten Marktbericht 2021 des Forums Nachhaltige Geldanlage (FNG) wurden mehr als 335 Milliarden Euro bis Ende 2020 in Deutschland nachhaltig angelegt. Das sind 25 Prozent mehr als im Jahr 2019. Halten wir also fest, Nachhaltigkeit ist ein langfristiges Thema und wird in der zukünftigen Investmentstrategie von Kapitalgebern einer der wichtigsten Treiber sein.

Ebenso wie ESG hat die Digitalisierung Einfluss auf den zukünftigen Erfolg von Geschäftsmodellen. Auch hier wirkt die Corona-Pandemie ganz aktuell als verstärkendes Element, denn die Digitalisierung hat eine Schlüsselrolle gespielt, sowohl für den analytischen Blick aufs Ganze als auch für die Dynamik des Geschehens. Und damit in der Konsequenz für Handlungsfähigkeit, zeitnahe Entscheidungen und Steuerungsmöglichkeiten. So ist es kein Wunder, dass gerade Unternehmen mit hohem Digitalisierungsgrad robuster und flexibler durchs Pandemiegeschehen gekommen sind.

Big Data sehen wir als eine neue Ressource, die uns hilft, mit allen anderen Ressourcen besser zu wirtschaften.

Aber ganz abgesehen von der Momentaufnahme: Eine effiziente Erhebung und Aufbereitung von Daten durch Informationstechnologien ist die Basis, mit der insbesondere die DNA von Immobilien zukünftig besser lesbar wird. Auch die DNA der über 230 Immobilien, die wir tagtäglich mit unserer eigenen Immobilienplattform über unsere acht Büros in Deutschland betreuen.

Wir sehen uns als langfristigen Akteur und erkennen für uns klare Vorteile in der Standardisierung und Automatisierung von operativen und administrativen Prozessen – für alle Beteiligten. Auch deshalb nutzen wir Digitalisierung als zusätzlichen zentralen Baustein unserer ESG-Strategie, um Big Data im ersten Schritt für die Optimierung von Energieverbräuchen und Emissionen zu nutzen.



Wir sind uns aber auch bewusst, dass eine erfolgreiche ESG-Strategie kein Weg mit festem Enddatum ist, sondern jedes Jahr aufs Neue auf dem Prüfstand steht. Und wir immer wieder weitere Meilensteine fokussieren. Um diesem stetigen Wandel in unserer Organisation Rechnung zu tragen, haben wir uns zu Jahresanfang 2021 personell mit der Besetzung der Funktion Head of Sustainability weiter verstärkt.

Im hier vorliegenden Bericht werfen wir nicht nur einen Blick auf die zurückliegende Nachhaltigkeits-Performance in 2020. Vielmehr stellen wir Ihnen unsere erweiterte ESG-Strategie vor, die wir mit dem Anspruch **„Wir managen unser Business proaktiv unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten mit unserem erfahrenen Management“** ganz zentral verankert haben. Wir schauen – als wichtige Konsequenz aus unseren Erkenntnissen und Überzeugungen – nach vorne auf unsere aktuelle **ESG-Roadmap**, mit der wir uns sowohl kurzfristige als auch mittelfristige Ziele setzen und die wir fortlaufend erweitern werden.

DABEI HABEN WIR UNS FOLGENDE LEITPLANKEN GESETZT:

1. Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz:

Die DIC lebt ESG in allen Phasen der Wertschöpfung, erkennt und hebt dabei Potenziale. Wir verfolgen einen 360-Grad-Wertschöpfungsansatz, bei dem unsere interne Management-Plattform eine hohe Bandbreite der Immobilien-Wertschöpfungskette abdeckt. Und in der wir kontinuierlich Schwung schöpfen für eine unternehmerische Dynamik, die wir nahtlos und rundlaufend getaktet haben in die Phasen „Match – Transact – Operate – Develop“. Unser Ziel ist es, in all diesen Phasen nachhaltig zu agieren – das ist die Basis unseres ESG-Managementansatzes.

Unser Ziel ist: Steigerung der Nachhaltigkeit unserer Immobilien durch die Identifikation von ESG-Potenzialen und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bestand. Wir achten auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Renditeerwartung und Notwendigkeit eines nachhaltigen Investierens. Wir verstehen es als Chance, unsere Immobilien mit dem Mehr an Wissen und Daten unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsorientiert zu transformieren.



Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz

Das sind wir der Umwelt schuldig: erfolgreiches Wirtschaften und Dekarbonisierung miteinander verbinden.

Wir wollen durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen und Maßnahmen in unseren Objekten unseren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO₂-Reduktion im Immobilienbestand leisten.

Das haben wir in unseren Wirtschaftsplänen fest verankert. Dabei gehen wir auch neue Wege: zum Beispiel, indem wir einen größeren Teil unserer Zinskosten an die Höhe unseres Engagements in Green Buildings gekoppelt haben. Unser Weg führt also mitten durchs Kerngeschäft von Investition & Finanzierung.



**Wir gestalten
mit den Menschen und für die Menschen**

**Wer hat, der kann: mit unseren
vielen Kontakten und unserer Vernetzung
sind wir Impulsgeber für nachhaltiges
Handeln, Tag für Tag.**

**Initiative, gegenseitige Unterstützung, Fairness:
all das ist Teil einer Unternehmensethik, die
interaktiv von Menschen gelebt wird.
Und aus dem Selbstbewusstsein heraus:
wir bewegen etwas!**

**Es ist die Basis unserer "dynamic performance".
Dahinter stehen die Energie und das tägliche Enga-
gement jedes Einzelnen.**

**2. Wir gestalten mit den Menschen
und für die Menschen:**

Die DIC wächst organisch und anorganisch entsprechend der Unternehmensstrategie. Entscheidend dabei ist das Vertrauen unserer Investoren, der Dialog mit unseren Mietern und die gute Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Das tägliche Engagement und der außerordentliche Einsatz unserer Mitarbeiter verdeutlichen die Dynamik unseres Geschäftsmodells. Unser Anspruch ist es, die Erwartungen an eine starke Unternehmenskultur in aktives Handeln umzusetzen: damit beweisen wir, dass viele unterschiedliche Blickwinkel und Beiträge erfolgswirksam sind, und fördern eine erlebbare Unternehmenskultur im Arbeitsalltag.

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

Unser Anspruch ist es, unsere ESG-Strategie, unseren ESG-Managementansatz sowie die dazugehörigen Ziele und Informationen regelmäßig und transparent zu präsentieren. Dabei werden wir uns im Sinne der nachhaltigen Unternehmensführung stets die Aufgabe stellen, neue Erkenntnisse zu integrieren und uns zielgerichtet zu verbessern. Und weil wir auf unserem Entwicklungspfad mit vielen anderen interagieren und wir uns in der Rolle des Gestaltungspartners sehen, reicht der Blick über die eigenen Bilanzen hinaus: Wir setzen uns auch für die Weiterentwicklung der Immobilienbranche ein. Selbstverpflichtung und aktives Handeln sind integraler Bestandteil unseres Unternehmens.

Vertrauen ist wertvoll. Vertrauen ermöglicht uns, schnell, innovativ und dynamisch unterwegs zu sein.

Vertrauen ist die Basis für unser Wachstum und die Fähigkeiten unseres Unternehmens, Ressourcen fokussiert für die Weiterentwicklung einzusetzen.

Darum tun wir viel dafür, dass Geschäftspartner und Stakeholder unseres Unternehmens uns als vertrauenswürdig und verlässlich wahrnehmen.

Wir kümmern uns darum, dass Wissen und neue Erkenntnisse schnell und strukturiert in Entscheidungen eingehen können. Und zahlen damit auf die Vertrauenswürdigkeit unseres Unternehmens ein.

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

4. Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein (3+1):

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind zunehmend wesentliche Treiber für die weitere Entwicklung des globalen wie auch nationalen Immobilienmarktes. Die drei Komponenten E, S, und G sind mit der Digitalisierung als viertem Punkt (3+1) daher eng aneinander gekoppelte Bausteine unserer Unternehmensstrategie. Wir managen aktiv und nachhaltig das eigene und das betreute Immobilienvermögen und digitalisieren zunehmend unsere internen Arbeitsprozesse.

Digitale Services für Investoren und Mieter, Kooperation und Koordination bei der kaufmännischen und technischen Gebäudebewirtschaftung nahezu in Echtzeit: damit gewinnen wir weiter an Tempo.

Denn unsere "ESG-Journey" zeigt uns, dass wir mit jedem Meilenstein neue Potenziale erschließen. Die unser Geschäftsmodell ergänzen und uns auch qualitativ wachsen lassen.



Wir machen mehr draus:
Mehr Service.
Mehr Qualität.

Mehr Intelligenz im Umgang mit Ressourcen.



Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein (3+1)

Liebe Leserinnen und liebe Leser, wir verstehen uns als hoch dynamisches Unternehmen, das sich immer weiterentwickelt und sich auch nicht scheut, neue Wege zu gehen. Angetrieben durch unser Unternehmensmotto „dynamic performance“ setzen wir uns immer neue Meilensteine, die auf ein nachhaltiges Morgen „einzahlen“.

Auch im laufenden Jahr 2021 haben wir dies schon aktiv und erfolgreich vorangetrieben: Mit der Platzierung eines Schuldscheins mit ESG-Link über 250 Mio. Euro im April haben wir unser erstes Green-Finance-Projekt umgesetzt. An den Schuldschein geknüpft ist ein wesentliches Ziel unserer zukünftigen ESG-Strategie und ESG-Roadmap: der Ausbau unseres Green-Building-Anteils im eigenen Bestandsportfolio. Steigern wir den Anteil von heute 11,6% auf über 20%, gemessen am Marktwert unseres Portfolios, haben wir die Chance, unsere Zinskosten in der Zukunft zu reduzieren und parallel einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Neue ESG-Meilensteine sind bereits identifiziert und somit auch das Erreichen weiterer Win-Win-Konstellationen für unsere Stakeholder. „Our ESG Journey continues. Know how and know why“: Wir laden Sie herzlich dazu ein, unsere ESG-Strategie in den nächsten Jahren weiter zu begleiten und zu unterstützen!

Ihre
Sonja Wärtnges



1 STRATEGIE & ESG

Unsere Unternehmensstrategie	15
ESG bei der DIC	19
ESG-Roadmap	40
Highlights 2021	42



UNSERE UNTERNEHMENSTRATEGIE UND UNSER GESCHÄFTSMODELL

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

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie der DIC steht die Generierung langfristig gesicherter kontinuierlicher Erträge mit einer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform.

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

Ziel ist die Steigerung von Mieteinnahmen und Immobilienmarktwert im direkt gehaltenen Commercial Portfolio und wachsende regelmäßige Erträge aus den Managementdienstleistungen, die im transaktionsstarken Geschäft mit institutionellen Investoren erwirtschaftet werden. Dabei orientiert sich die DIC an der langfristigen Nutzung von Chancen und einer nachhaltigen Optimierung ihrer Geschäftsstrategie.

360-Grad-Wertschöpfung und Präsenz vor-Ort

An acht 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 Repositionierungschancen 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 in den letzten Jahren deutlich ausgebaut wurde.

Investment-, Transaktions- und Management von Immobilien stehen somit im Fokus unserer Tätigkeit. Einzigartig ist unser Geschäftsmodell, das aus ehemals linearen Wertschöpfungsketten dynamische Kreislaufprozesse macht. So liefern wir für Investoren und Aktionäre eine 360-Grad-Wertschöpfung und können starke Synergien nutzen.

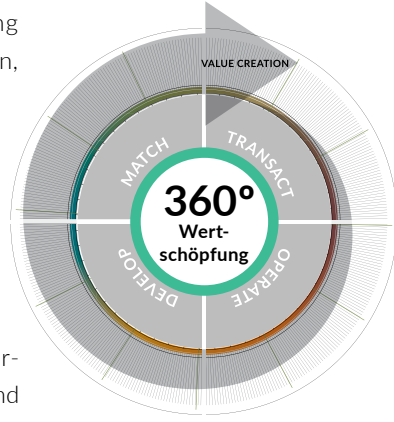
Basis unseres Geschäftsmodells ist unsere integrale Management-Plattform mit den Elementen:

Match: Das Matching von Objekten, Nutzern, Investoren

Develop: Die Weiterentwicklung, Pflege und Optimierung des betreuten Immobilienbestands

Transact: Die Anbahnung und Strukturierung von Transaktionen, für Wachstum und zur Realisierung der geschaffenen Wertsteigerungen

Operate: Die umfassende Bewirtschaftung von Immobilien als aktiver und nachhaltig agierender Manager



Dabei kombinieren wir unser Engagement als Bestandshalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. So gewährleisten wir zuverlässige Deal- und Cashflows auf unserer Plattform und agieren als Full-Service-Systemanbieter rund um das Gewerbeimmobilieninvestment. Durch unseren 360-Grad-Ansatz, der alle Akteure und Phasen in der Immobilienbewirtschaftung einbezieht, sorgen wir für den optimierten Ressourceneinsatz von Kapital und Knowhow sowie die effektive Vernetzung von Objekten, Nutzern und Investoren auf einer Plattform.

Das Ergebnis ist eine lückenlose Wertschöpfung über den gesamten Immobilienlebenszyklus und in allen Marktphasen.

Mit der Expertise unserer eigenen Managementteams auf dem gesamten Spektrum unserer Aktivitätsfelder und durch die Dynamik unseres Transaktionsgeschehens bauen wir die Leistungen und Ertragskraft unserer Plattform stetig aus.



Eine ausführliche Darstellung unserer Strategie findet sich in unserem Geschäftsbericht 2020 unter www.dic-asset.de.



UNSERE ÖKONOMISCHEN ZIELE FÜR 2021

Die DIC blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück und konnte auch unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie erneut die eigene Leistungsstärke unter Beweis stellen: Die prognostizierten Kennzahlen wurden vollständig erreicht und teilweise übertroffen.

Mit Vorlage des Konzernabschlusses 2020 wurden neue Ziele für 2021 definiert und diese nach Abschluss des ersten Quartals 2021 erneut bekräftigt. Folgende Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren des DIC-Konzerns wird erwartet:

Weiteres Wachstum in allen Geschäftsbereichen: geplantes **Ankaufsvolumen** von 1,2-1,8 Mrd. Euro für alle Segmente, davon 200-300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio und 1,0-1,5 Mrd. Euro für das Institutional Business

Verkäufe nach erfolgter Wertschöpfung: segmentübergreifend wird ein **Verkaufsvolumen** von 300-400 Mio. Euro erwartet, davon rund 100 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio und 200-300 Mio. Euro aus dem Institutional Business

Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98-102 Mio. Euro

Erträge aus Immobilienmanagement von 94-104 Mio. Euro

FFO-Wachstum: Zielkorridor von 106-110 Mio. Euro



Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose sind hierbei u. a. ein Fortschreiten der Impfung breiter Bevölkerungsschichten, eine Erholung der deutschen Wirtschaft insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte und kein abrupter Wechsel der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank.

ESG BEI DER DIC „Know how and know why“

NACHHALTIGKEIT ALS WESENTLICHER TEIL DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

GRI 102-11 GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen hat sich die DIC einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet: Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die Unternehmensführung deshalb neben ökonomischen Treibern auch ESG-Aspekten („Ecological, Social, Governance“) eine wesentliche Bedeutung zu. Im Umgang mit diesen Themen steht im Mittelpunkt die Erfassung, Überwachung, mögliche Eindämmung und Vermeidung negativer Folgen unserer Geschäftstätigkeit sowie für unsere betreuten Immobilien ([Exkurs Nachhaltigkeitskontext und Branchenherausforderungen](#)).

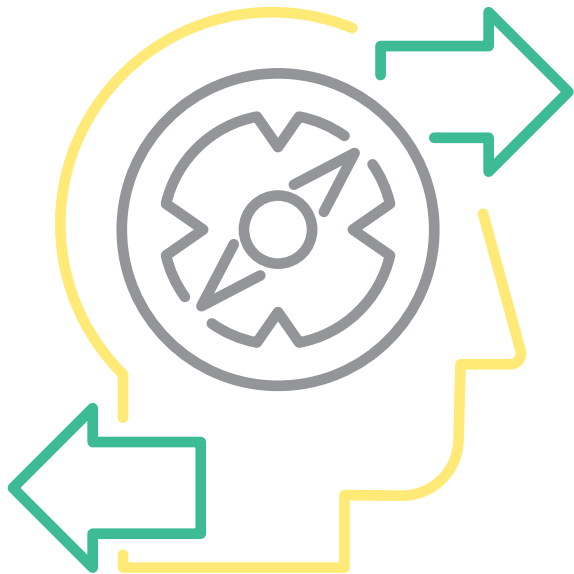
Wir sehen uns in der Verpflichtung einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Umwelt-, Sicherheits- und soziale Anforderungen halten wir strikt ein und wenden das Vorsorgeprinzip an. Der aktiven Kommunikation mit Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, Investoren und Nutzern kommt eine zentrale 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.

Nachhaltigkeit als
Herausforderung und Chance
für die globale
Immobilienbranche

Bereits für das Geschäftsjahr 2011 haben wir als DIC unsere Prinzipien für Nachhaltigkeit anhand der Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales formuliert und in unserem ersten eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht präsentiert.

Seitdem hat Nachhaltigkeit in jedem unserer Geschäftsbereiche in den letzten Jahren sukzessive an Bedeutung gewonnen. Die regulatorischen Vorgaben zur Erreichung der Pariser Klimaziele, die zunehmende Lenkung von Investitionen in nachhaltige Finanzprodukte, die gesellschaftlichen Entwicklungen und unter anderem die globalen Trends sind zugleich Herausforderung und Chance für die Immobilienbranche.

Zu Beginn des Jahres 2021 wurde die neu geschaffene Position Head of Sustainability zur konzernweiten Intensivierung der ESG-Aktivitäten und zur Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften besetzt. Unsere Analyse der Bedürfnisse der Stakeholder, der gesellschaftlichen Veränderungen und Megatrends sowie der Erwartungen in der Branche haben wir mit Beginn 2021 im Rahmen der Weiterentwicklung des Unternehmens und des Geschäftsmodells (360-Grad-Ansatz) intensiviert; auch unter dem Aspekt, ob diese das heutige und künftige unternehmerische Handeln, unser Geschäft und unsere Wertschöpfung beeinflussen. Darauf aufbauend werden wir fortlaufend unsere Unternehmensstrategie in 2021 unter ESG-Gesichtspunkten weiterentwickeln (u.a. UN Sustainable Development Goals – SDGs) und uns verstärkt auf die Themengebiete fokussieren, auf die wir unmittelbaren und mittelbaren Einfluss nehmen können.



Den Weiterentwicklungsprozess haben wir initiiert, unsere ESG-Strategie inklusive Leitplanken und Werten neu formuliert und das Unternehmen in Bezug auf ESG organisatorisch neu aufgestellt. Die bereits initiierten und geplanten Maßnahmen sowie die anvisierten Ziele für 2021 werden im Folgenden vorgestellt.



Dr. Kati Herzog,
Head of Sustainability



Was macht ESG bei der DIC so besonders?

Die DIC ist ein börsennotiertes Unternehmen und steht dadurch permanent in der Öffentlichkeit.

Entsprechend hoch sind die Erwartungen an unsere Nachhaltigkeitsperformance und Transparenz. Durch unser Geschäftsmodell aus zwei komplementären Segmenten – dem Eigenbestand (Commercial Portfolio) und dem Drittgeschäft (Institutional Business) – setzen wir uns neben regulatorischen Anforderungen auch mit Branchentrends und unterschiedlichsten Stakeholder-Ansprüchen auseinander: darunter unsere Aktionäre, Mieter oder institutionelle Kunden.

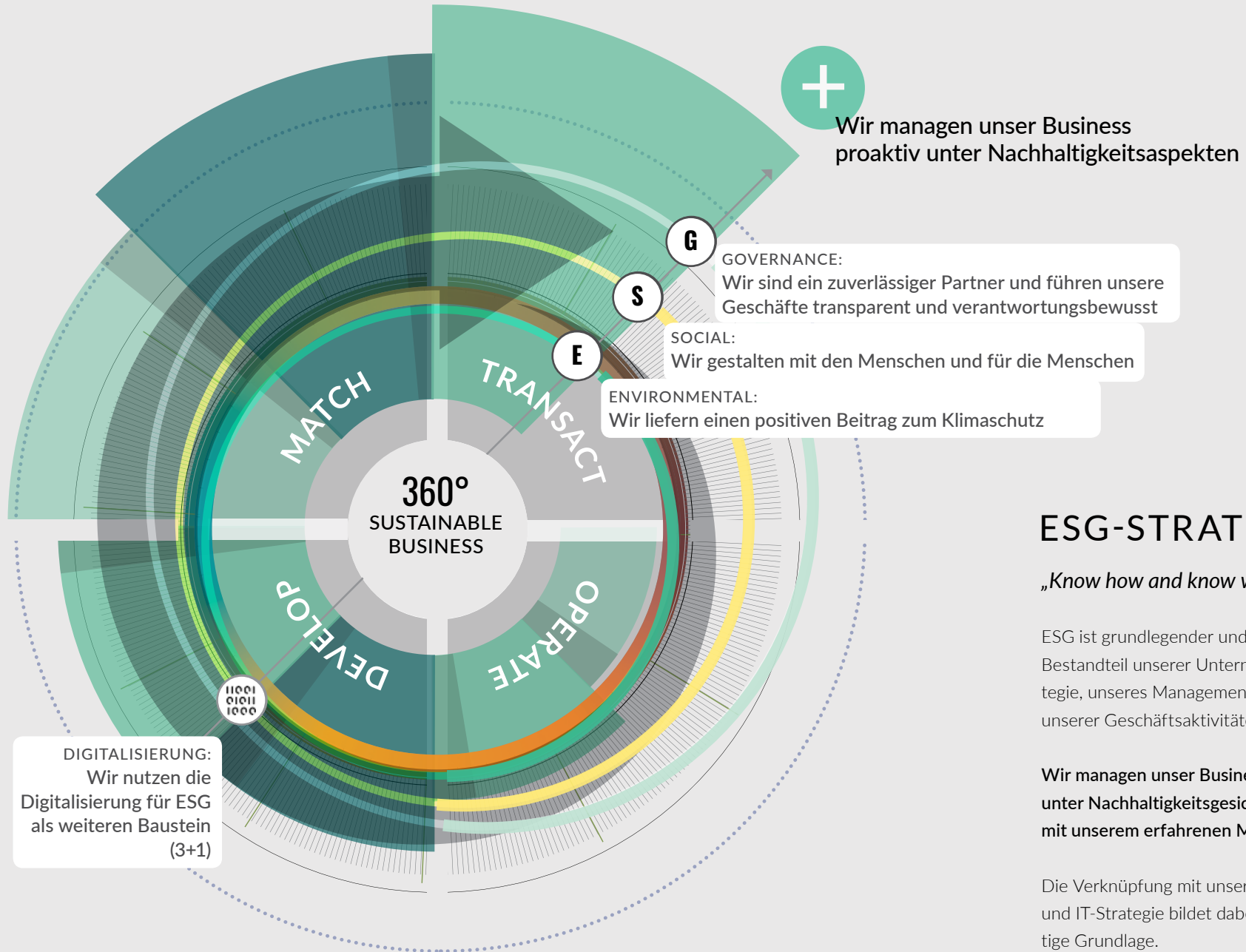
Die Vielfalt der Themen, die wir unter ESG auf Basis unseres Leistungsprofils und unseres 360-Grad-Wertschöpfungsansatzes zusammenfassen, ist breit, aktuell sehr dynamisch und komplex zugleich: Diese reichen von operativ bis strategisch, d.h. von Heizungsanschluss über die Einzelimmobilie und Fonds bis hin zu Konzernthemen, die sowohl das Geschäft als auch die Belegschaft und die Immobilien betreffen. Und sie greifen ineinander und haben Auswirkungen auf unser ESG-Gesamtbild.

ESG ist im Tagesgeschäft angekommen. Nun führen wir den roten Faden weiter, um Kolleginnen und Kollegen mitzunehmen und die DIC beim Thema ESG noch weiter nach vorne zu bringen.



„Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen – denn Zukunft kann man bauen.“

Antoine de Saint-Exupéry



ESG-STRATEGIE

„Know how and know why“

ESG ist grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, unseres Managementansatzes und unserer Geschäftsaktivitäten.

Wir managen unser Business proaktiv unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten mit unserem erfahrenen Management.

Die Verknüpfung mit unserer Digital- und IT-Strategie bildet dabei eine wichtige Grundlage.

WIR LIEFERN EINEN POSITIVEN BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ

Verantwortung für die Umwelt ist integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie.

Wir wollen unseren aktiven Beitrag zur **Dekarbonisierung** des europäischen Gebäudesektors leisten.

Die Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie die Senkung der Umweltbelastung und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität. Dies betrifft unsere eigene Geschäftstätigkeit, unseren eigenen Immobilienbestand und die für Dritte betreuten Immobilien.

Im Vordergrund stehen die effiziente Bewirtschaftung, das energetische Modernisieren von Gebäuden sowie das nachhaltig betriebene und gemanagte Investment.



START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

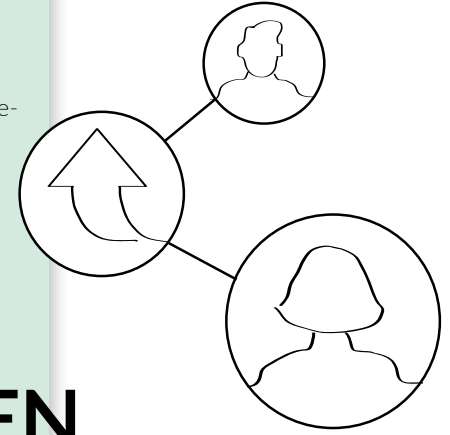
SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

Unser Handeln orientieren wir an einem verantwortungsvollen, integrierenden und stets **fairen Umgang** mit unseren Mitarbeitern, Mietern, Nutzern und Geschäftspartnern und verknüpfen es mit dem Anspruch einen nachhaltigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.



WIR GESTALTEN MIT DEN MENSCHEN UND FÜR DIE MENSCHEN

Die Kenntnisse, die Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeiter sind die Basis unseres Unternehmenserfolgs. Wir wissen um den **Wert unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** und wollen sie langfristig an uns binden und ihre Fähigkeiten und Knowhow fördern.

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung sicherzustellen. Die Zusammenarbeit soll geprägt sein von Motivation, Vielfältigkeit sowie von unternehmerischem Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis.

Als Immobilienmanager und Spezialist für Gewerbeimmobilien investieren wir in die Attraktivität und Qualität unserer Objekte und wollen die Flächen profitabel und zukunftsgerichtet gestalten. Wir berücksichtigen dabei die heutigen und zukünftigen Stakeholder-Interessen, gesellschaftlichen Herausforderungen sowie die daraus resultierenden immobilienbezogenen Anforderungen. **Die Zufriedenheit unser Mieter** mit unseren Immobilien und unserem Serviceangebot ist daher von zentraler Bedeutung.

Als Mitglied der Gesellschaft wollen wir uns gemeinnützig und sozial engagieren sowie durch Verbands- und Gremienarbeit die Branche aktiv unterstützen, mitgestalten und voranbringen.

WIR SIND EIN ZUVERLÄSSIGER PARTNER und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst

Wir messen der Corporate Governance im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Wir verpflichten uns zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln. Darunter verstehen wir die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen.

Unserem Anspruch folgend, wollen wir mehr Transparenz schaffen und ESG in alle Organisationsebenen konsequent und vernetzt integrieren.

Dazu gehört die Aktualisierung unserer ESG-Strategie und des ESG-Managementansatzes, die Festlegung von ESG-Verantwortlichkeiten und Weiterentwicklung von Prozessen sowie Standards, die Integration und Implementierung von ESG-Zielen in unsere Geschäftsprozesse, offenes und **transparentes Reporting** sowie die Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken in unserer Investitionstätigkeit. Auch der regelmäßige Austausch mit unseren Stakeholdern und die nachhaltige Finanzierung sind Teil unserer verantwortungsbewussten Unternehmensführung.



- EDITORIAL
- STRATEGIE & ESG 1
- WESENTLICHKEIT 2
- ÖKOLOGIE 3
- SOZIALES 4
- GOVERNANCE 5
- ÖKONOMIE 6
- APPENDIX 7

ESG und Digitalisierung sind die **Fokusthemen der Zukunft** für unser Unternehmen. Die Digitalisierung ist eng mit unserer ESG-Strategie verzahnt.

WIR NUTZEN DIE DIGITALISIERUNG FÜR ESG

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

Wir wollen **digitale Tools in unseren Managementansätzen und Prozessen** für E, S und G nutzen.

ORGANISATION & VERANKERUNG VON ESG IM UNTERNEHMEN

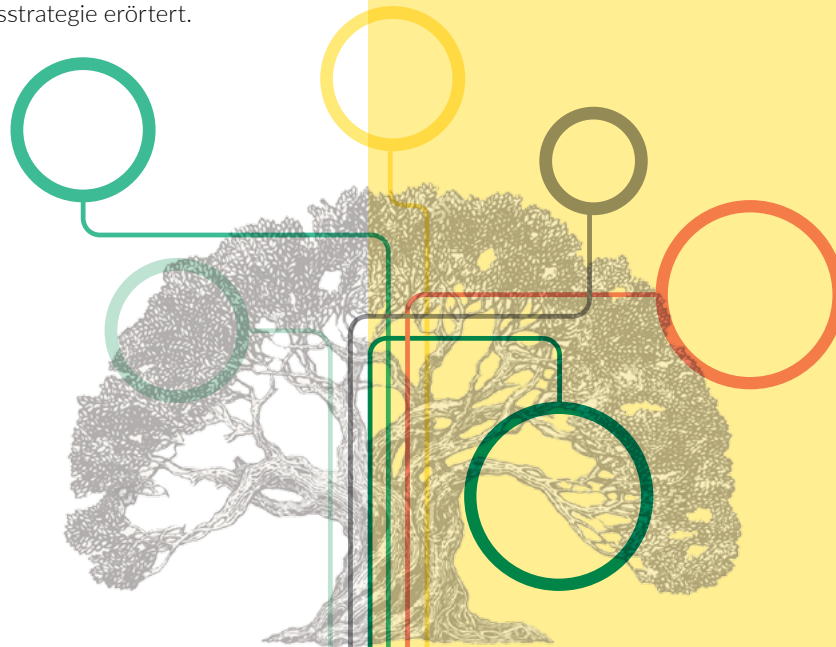
Ausschlaggebend für den Erfolg der DIC auch beim Thema Nachhaltigkeit ist die klare organisatorische Verankerung und das Zusammenwirken und Einbringen des Knowhows der unterschiedlichen Organisationseinheiten an den Schnittstellen zu ESG-Themen.

Das Thema Nachhaltigkeit wird von der Vorsitzenden des Vorstands (CEO/CFO) der DIC Asset AG verantwortet und mit dem Aufsichtsrat regelmäßig im Kontext der Geschäftsstrategie erörtert.

Mit der zu Beginn des Jahres 2021 neu geschaffenen Position Head of Sustainability wird das Thema ESG in unserem Unternehmen weiter gestärkt und organisatorisch neu aufgestellt.



Der Head of Sustainability berichtet direkt an den CEO und ist nah an den Entscheidungsprozessen mit ESG-Bezug im Unternehmen eingebunden. Aufgabe des Head of Sustainability ist es die ESG-Strategie weiterzuentwickeln und die ESG-Aktivitäten mit den administrativen und operativen Bereichen zu intensivieren. Dazu gehört die Identifikation, Zieldefinition und zentrale Steuerung strategischer und wirtschaftlich umsetzbarer ESG-Projekte entlang der Wertschöpfungskette der DIC, die Steuerung der Umsetzung von Governance-Themen, das ESG-Reporting und die Nachhaltigkeitskommunikation.

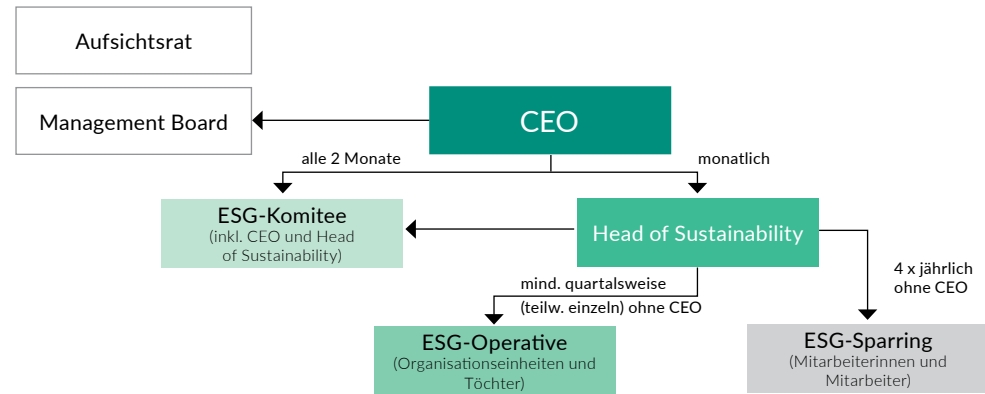


ESG-Maßnahmen initiieren

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

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

Umsetzung und Zielerreichung im Tagesgeschäft



Top-Down- und Bottom-Up-Ansatz in der Organisation

Neben dem Top-Down-Vorgehen ist für unser Unternehmen die zweite wichtige Erfolgskomponente der Bottom-Up-Ansatz zum Thema Nachhaltigkeit. Der Erfolg der DIC ist die besondere Teamleistung und die damit einhergehende „dynamic performance“, mit der es uns gelingt, individuelle Stärken zu verbinden.

Gestartet sind wir Ende 2020 mit geschäftsbereichsübergreifenden ESG-Sparringsrunden von Führungskräften zu technischen und wirtschaftlichen ESG-Fragestellungen. Zukünftig wollen wir den regelmäßigen Austausch zu ESG mit allen Mitarbeitern etablieren und sie dazu einladen, ihre ESG-Ideen und innovative Lösungen zum Thema ESG einzubringen.

START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

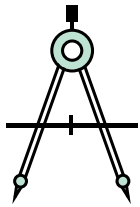
ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7



WIR LIEFERN EINEN POSITIVEN BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ:

UNSERE ASSETS UNDER MANAGEMENT – EIGENE IMMOBILIEN & INSTITUTIONAL BUSINESS

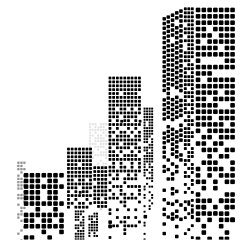
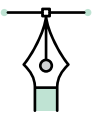
Wir leisten durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen und die gezielte Initiierung von Maßnahmen in Einzelobjekten einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO₂-Reduktion im Immobilienbestand (Exkurs Nachhaltigkeitskontext und Branchenherausforderungen).



ERFASSUNG

Wir haben auf Basis unseres unternehmensweiten **360-Grad-Wertschöpfungsansatzes** (MATCH – TRANSACT – OPERATE – DEVELOP) einen ESG-Managementansatz entwickelt, den wir gegenwärtig in der Organisation implementieren. Dabei berücksichtigen wir fortlaufend die aktuellen Entwicklungen der Regulatorik und Best-Practice-Lösungen. Der ESG-Managementansatz greift sowohl für das Management unseres Institutional Business als auch für die Betreuung unseres Eigenbestands (Commercial Portfolio).

REGULIERUNG



Die Erfassung (Standortbestimmung) und Erst-Analyse (Screening) unseres Bestands und jeder neuen Immobilie im Hinblick auf die vielfältigen ESG-Aspekte sind notwendige Basis für die nachhaltige Entwicklung unserer Immobilien und damit des gesamten Unternehmens. Zu Beginn des Jahres 2021 haben wir unser Portfolio-Screening zur Standortbestimmung des Commercial Portfolios anhand einzelner, aktuell priorisierter ESG-Kriterien gestartet (Highlights 2021). Die Analyse erfolgt im Hinblick auf regulatorische Vorgaben, DIC-Ziele und scientific-based Targets (u.a. CRREM). Dies werden wir nun auf unsere gesamte Immobilienplattform ausweiten – in der Breite und in der Tiefe. Dabei wird zukünftig wesentlich sein, die weiteren ESG-Entwicklungen und -Kriterien, insbesondere regulatorischer Art (z.B. durch Offenlegung und Taxonomie), zu integrieren, zu antizipieren und damit ESG proaktiv zu gestalten.

Das jährliche Review und die Erstellung von ESG-Aktionsplänen für unsere Assets under Management sind wesentliche Steuerungselemente.

REVIEW



UNSER ESG-MANAGEMENTANSATZ

Konkret heißt das für uns, den Eigenbestand anhand DIC-spezifischer ESG-Kriterien und eines in der Entwicklung befindlichen ESG-Scorings zu **entwickeln** (MATCH), passende Objekte zu **akquirieren** und unpassende zu **verkaufen** (TRANSACT), nachhaltig zu **vermieten** und zu **managen** (OPERATE) und **weiterentwickeln** mittels baulicher, technischer und innovativer Maßnahmen (DEVELOP).

Ausrichtung Portfolio an ESG-Kriterien



Es ist unser Anspruch, den Anforderungen der Branche, unserer Partner und unserer Investoren und Shareholder zu entsprechen, Informationen zielgerichtet und mehrwertstiftend im Hinblick auf ESG offenzulegen und Nachhaltigkeit sowie Nachhaltigkeitsrisiken aktiv zu managen.

In enger Zusammenarbeit mit unseren Service-KVGen konzipieren wir Fondsprodukte auch unter dem Aspekt ESG, dabei erarbeiten wir die spezifischen ESG-Merkmale in der jeweiligen Fonds-Anlagestrategie heraus und weisen diese in vorvertraglichen Informationen aus.

Somit können wir Investoren von unserem Produkt **überzeugen** (MATCH), die passenden Objekte akquirieren und zu späteren Zeitpunkten auch **wertsteigernd** veräußern (TRANSACT), das Immobilienportfolio aktiv unter diesen Gesichtspunkten **managen** (OPERATE) und einzelne Investments und Immobilien aktiv **weiterentwickeln** (DEVELOP).

Entwicklung von Fondsprodukten mit ESG-Merkmalen

Im Institutional Business fallen die DIC Asset AG und ihre Töchter selbst nicht unter die Offenlegungsverordnung und haben damit keine Offenlegungspflicht. Gleichwohl sind die Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGen), mit denen wir bei der Auflage neuer Investmentvehikel zusammenarbeiten, davon betroffen.

MATCH

IM DETAIL

Unser Fokus liegt auf der Erfassung und Analyse unseres Portfolios (Standortbestimmung) anhand einzelner, priorisierter ESG-Kriterien, dem Testen von und dem Austausch zu Scoring-Modellen im Rahmen von Pilotinitiativen (ECORE) oder durchgeführten Ratings (GRESB-Rating für RLI Logistics Fund – Germany I) sowie der Initiierung weiterer Projekte zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Ausgangspunkt bildet die Regulatorik, unsere Stammdaten des gesamten betreuten Immobilienportfolios und die Daten unseres Analyseportfolios, zu denen wir im Rahmen des Nachhaltigkeitsberichts seit rund zehn Jahren berichten (Ökologie).

Ziel unserer Status-Quo-Analyse ist es:

- ▶ unser Portfolio nach ESG-Kriterien (einzeln oder in Kombination) zu sichten (Portfolio-Screening), Potenziale und Risiken zu identifizieren und ESG-Aktionspläne zu erstellen inkl. Festlegung von Zielen, Maßnahmen und Investments für Objekte
- ▶ unsere ESG-Kriterien für Bestandsprojekte und Neubauten zu definieren und ein ESG-Steuerungskonzept zu entwickeln und auszubauen
- ▶ unsere ESG-Kriterien für neue Sanierungsprojekte sowie Umbau- und Developmentmaßnahmen/baulichen und technischen Maßnahmen im Bestand zu definieren als Maßgabe für Machbarkeitsstudien und Umsetzungskonzepte und um diese weiter auszubauen.

Ein wesentliches ESG-Kriterium der DIC ist „Green Building“. Im Rahmen der Emission des ersten Schuldscheins mit ESG-Link in Höhe von 250 Mio. Euro wurde dies zielgerichtet implementiert (Schuldschein mit ESG-Link). Weitere ESG-Kriterien werden wir in 2021 definieren und bei Bedarf über die Jahre fortschreiben, u. a. unter Berücksichtigung der Charakteristiken verschiedenener Assetklassen.

Schuldschein mit ESG-Link: Gebäude, die mindestens entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) gebaut wurden oder eine Green-Building-Zertifizierung nach DGNB, LEED, BREEAM oder ENERGY STAR inkl. Mindestanforderung haben.

Im Ergebnis werden wir einen ESG-Immobilien-Check für unsere bestehenden und neu erworbenen Objekte etablieren unter Berücksichtigung unserer eigenen Unternehmensziele, des Vorsorgeprinzips, der Einhaltung von Umwelt-, Sicherheits- und sozialer Anforderungen sowie von ESG-Erfordernissen. Der ESG-Immobilien-Check soll perspektivisch zu einem ESG-Scoring des Commercial Portfolios weiterentwickelt werden, der im Sinne eines ESG-Portfolio-Managements auf alle unsere Objekte im Bestand anzuwenden ist.

▶ INSTITUTIONAL BUSINESS

Für neue Produkte definieren wir ESG-Merkmale und eine ESG-Strategie in Abstimmung mit unseren Service-KVGen. Dabei haben wir den Anspruch, aktiver Partner in der Gestaltung des Produkts zu sein und die Erfahrung aus dem aktiven Management unseres betreuten Immobilienvermögens einzubringen. Wir legen die ESG-Merkmale und Strategie im Rahmen der vorvertraglichen Informationen offen, um Investoren von unseren Produkten zu überzeugen. Durch das Fondsmanagement erfolgt die Spiegelung der finalen Fondsstrategie an das Investment-/Transaktions- und Asset-Management-Team.

Maßgebend für uns wird dabei auch die weitere Spezifikation der Regulatorik sein (Offenlegung und Taxonomie). Ob zusätzliche ESG-Ratings für das jeweilige Produkt (z.B. Ecore, GRESB) erfolgen sollen, machen wir abhängig vom Mandat der Investoren.

TRANSACT

Eine **ESG-Due-Diligence** ist integraler Bestandteil unseres Ankaufsprozesses, ebenso die Erstellung von ESG-Aktionsplänen für neuerworbene Objekte, und wird aktuell um neue Anforderungen erweitert. Die ESG-Due-Diligence erfolgt durch einen (unabhängigen) Experten. Sie bildet die Grundlage für ein aktives Management nach Abschluss der Transaktion. Im Rahmen der Ankaufsprüfung werden in der Due-Diligence-Phase auch die fondspezifischen ESG-Anforderungen geprüft und etwaige Stärken und Potenziale identifiziert. Die ESG-Due-Diligence im Rahmen von Neuaquisitionen von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen wird zukünftig von dem **ESG-Immobilien-Check** komplettiert. Bei An- und Verkauf von Objekten werden die Auswirkungen auf Portfolioebene nachgehalten.

ESG-Immobilien-Check für unsere bestehenden und neuerworbenen Objekte

OPERATE

Gesteuert vom Portfolio- und Fonds-Management ist es Aufgabe des Asset Managements für jedes Objekt die ESG-Aktionspläne zu implementieren und dafür zu sorgen, dass sie umgesetzt werden. Unterstützt durch ein entsprechendes Monitoring & Controlling im Betrieb werden die ESG-Daten gesammelt. Es erfolgt eine regelmäßige Performance-Analyse der ESG-Daten unserer Objekte und Portfolien zur Identifikation von Maßnahmen sowie Aufbau bzw. Ausbau des ESG-Risiko-Managements und ESG-Reportings zur Fortschreibung von KPIs inkl. Erfassung und Pflege/Plausibilisierung der ESG-Daten. Jährliche Reviews stellen sicher, dass identifizierte Maßnahmen initiiert und priorisiert sowie in den ESG-Aktionsplänen festgehalten werden.

DEVELOP

Da es im Bestand selten One-size-fits-all-Lösungen gibt, bilden die definierten ESG-Kriterien eine Entscheidungsgrundlage und Maßgabe für Machbarkeitsstudien und neue Refurbishmentmaßnahmen. Wir zielen auf eine individuelle Objektentwicklung ab, die ESG-zielgerichtet und innovativ im Rahmen der Modernisierung sowie der Gestaltung von Flächen für unsere Mieter ist (z. B. Konnektivität, Energieoptimierung). Unsere ESG-Kriterien unter Developmentgesichtspunkten stellen wir gerade auf; dabei sollen objekt- und projektspezifische Besonderheiten Berücksichtigung finden.

INSTITUTIONAL BUSINESS

Maßgeblich für Maßnahmen im Bestand sind die Produktstrategie und die Entscheidungen der institutionellen Anleger. Jährlich präsentieren wir den Investoren unsere geplanten produktkonformen Maßnahmen zur ESG-Objektentwicklung. Für bestehende Produkte zielen wir darauf ab, bei positiver Entscheidung der Investoren ESG-Checks durchzuführen. Die ESG-Checks erfolgen in Abstimmung mit den Service-KVGen. Das Ergebnis fließt in die weitere Entwicklung der Immobilie und des Produkts ein.

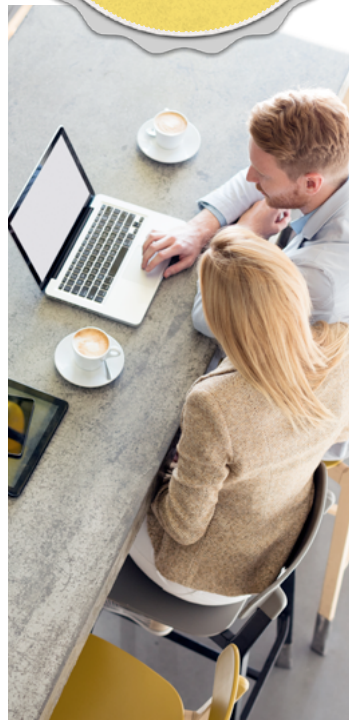
Weitere Erfolgsfaktoren für unseren ESG-Managementansatz Immobilien

Ein wichtiger Erfolgsfaktor bei der nachhaltigen Entwicklung unseres Bestands sind unsere Mieter.

Unser Wunsch ist es, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Gebäudes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen, Emissionen zu vermeiden, Umwelt und Ressourcen zu schonen und dabei konstruktiv mit unseren Mietern zusammenzuarbeiten. Dies betrifft insbesondere die Bereitstellung von Nachhaltigkeitsinformationen und ESG-Daten.

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir die Umsetzbarkeit von sogenannten „Grünen Klauseln“ in unseren Mietvertragsmustern erstmals geprüft. 2021 haben wir unseren Standardmietvertrag erneut aktualisiert und das Thema Green Lease darin tiefer verankert – aufgrund der gewachsenen Sensibilität für das Thema Klimaschutz sowie Nachhaltigkeit allgemein und nicht zuletzt auch der neuen Anforderungen durch Sustainable Finance. Dabei haben wir uns an der Publikation des ZIA „Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland“ orientiert, um Best-Practice-Ansätze aus der Branche zu berücksichtigen.

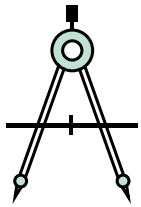
Maßgebend beim Management unseres Bestands sind für uns darüber hinaus Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit der Mieter. Dies geht einher mit bedarfsgerechter Instandhaltung, Modernisierung bis hin zur Repositionierung in enger Abstimmung. Dabei ist es unser Ziel, neue nachhaltige und digitale Services und Produkte für ein ideales Arbeitsumfeld anzubieten, die Mehrwerte für unsere Mieter und ESG-fördernde New-Work-Konzepte schaffen. Zum Erhalt der Qualität unseres Bestands investieren wir regelmäßig in unser Portfolio, um die Objekte dauerhaft attraktiv und technisch auf dem neuesten Stand zu halten.



Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor bei der nachhaltigen Entwicklung unseres Bestands sind unsere Mitarbeiter.

Wir sind davon überzeugt, dass Klima- und Umweltschutz durch Kontextwissen und Sensibilisierung unterstützt werden. Die DIC leistet ihren Klimaschutzbeitrag bezogen auf die eigene Geschäftstätigkeit. Seit dem ersten Nachhaltigkeitsbericht analysieren wir jährlich unseren ökologischen Fußabdruck als Unternehmen (Ökologie) und ergreifen Maßnahmen für den Klimaschutz (z.B. Einkauf Ökostrom, Einkauf von nachhaltigen Produkten, Erstellung einer DIC-Umweltrichtlinie). Zukünftig wollen wir den Wissenstransfer zu relevanten ESG-Fragestellungen etablieren. Dazu sollen die Wissensvernetzung durch den geschäftsspezifischen und den geschäftsübergreifenden Austausch etabliert sowie Innovation und Digitalisierung gefördert werden.

Weitere wichtige Themen sind in 2021: Weiterbildung unserer Mitarbeiter zu relevanten ESG-Themen, Erweiterung von Standardverträgen um ESG-Themen (z.B. im Bereich Facility Management), Initiierung von „Grünen Produkten & Services“ für Mieter.



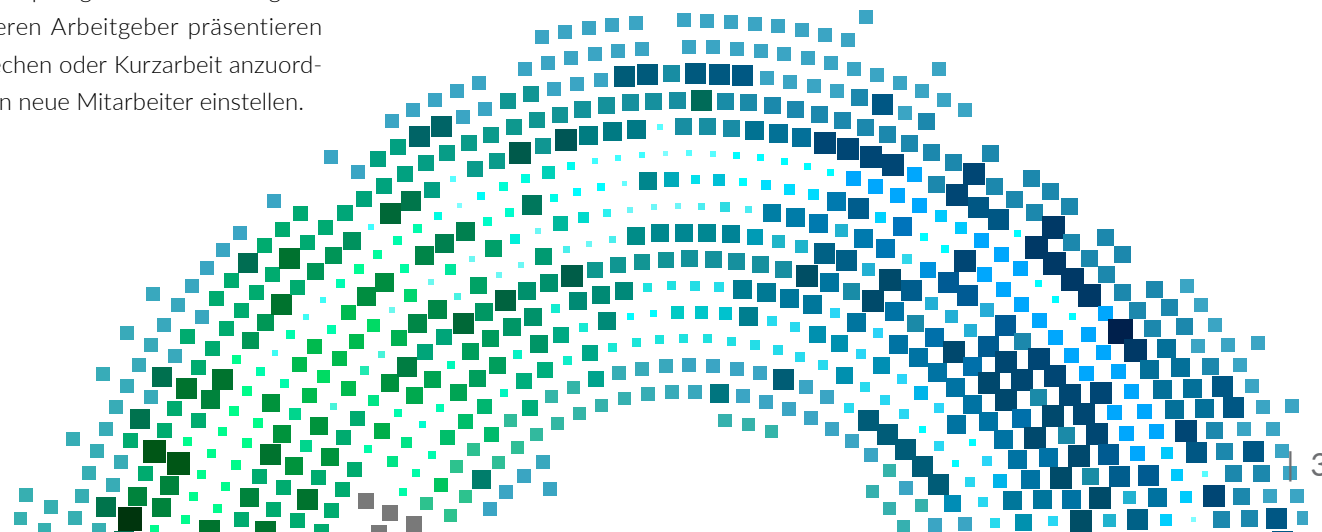
WIR GESTALTEN MIT DEN MENSCHEN UND FÜR DIE MENSCHEN:

Wir orientieren unser Handeln an einem verantwortungsvollen, integrierenden und fairen Umgang mit unseren Mitarbeitern und verknüpfen es mit dem Anspruch, einen nachhaltigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.

UNSERE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Die DIC hat ein „rundes“ Geschäftsmodell, das durch unsere Mitarbeiter und deren tägliches Engagement sowie ihren außerordentlichen Einsatz lebt und uns so schnell, kreativ und zuverlässig macht. Die DIC wächst organisch und anorganisch entsprechend ihrer Unternehmensstrategie. Die DIC hat im Geschäftsjahr 2020 die für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele alle erreicht und einige davon sehr deutlich übertroffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnten wir uns trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen zur Bekämpfung und Eindämmung der Covid-19-Pandemie als sicheren Arbeitgeber präsentieren ohne Kündigungen auszusprechen oder Kurzarbeit anzuordnen. Im Gegenteil: wir konnten neue Mitarbeiter einstellen.

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind unser wichtigstes Gut. Deshalb haben wir den Anspruch, uns als attraktiver Arbeitgeber zu präsentieren – gegenüber unseren aktuellen, neuhinzugekommenen und zukünftigen Mitarbeitern – und das divers und fair. Dies ist eine besondere Herausforderung in einer Branche mit Fachkräftemangel und einem „War for Talents“ in Zeiten von Digitalisierung und von sich verändernden Werten. Wir stehen als Arbeitgeber in der Verantwortung, eine positive und soziale Unternehmenskultur sowie



eine sichere und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung sicherzustellen. Dies ist in Zeiten der Covid-19-Pandemie eine besondere Herausforderung.

Wir sind bestrebt, unsere Unternehmenskultur und Personalpolitik stetig weiterzuentwickeln und uns diesen neuen Anforderungen zu stellen. Hierzu werden wir uns zukünftig intensiver mit der Erfassung und Analyse von Kennzahlen über unsere Performance aus dem Bereich Human Resources (HR) beschäftigen. Einen ersten Schritt sind wir bereits gegangen und haben für den Berichtszeitraum 2020 unser Reporting zu HR-Kennzahlen um quantitative ESG-Indikatoren gemäß GRI und EPRA erweitert und werden diese nun weiter analysieren. Die Kennzahlen sollen uns ein Hilfsmittel sein, neben den persönlichen und individuellen Gesprächen mit unseren Mitarbeitern, unser Unternehmen zukunftsorientiert auszurichten und zu entwickeln.

Diesen Prozess werden wir in 2021 fortsetzen. **Wichtige Themen sind:** Personalbindung und -entwicklung, Diversität, Sicherheit & Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Attraktivität als Arbeitgeber.

Letztere gehen einher mit der digitalen Weiterentwicklung der Arbeitsumgebung und -prozesse in unserem Unternehmen sowie erhöhter Transparenz in der Dokumentation und Evaluation interner Prozesse, Mitarbeiterprogramme und -maßnahmen.



Anna Katharina Leers,
Head of People and
Culture



Seit dem 1. Juni 2021 profitiert die DIC von der Expertise von Anna Katharina Leers als **Head of People and Culture**. Denn im Wettbewerb macht das Team den Unterschied. Es sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC, die mit ihrem Engagement und ihren Kompetenzen „dynamic performance“ erlebbar und das Unternehmen damit zu einem der erfolgreichsten Player auf dem Markt machen.

Dieses Potenzial im gesamten Team möchte Anna Katharina Leers in ihrer Rolle als Head of People and Culture stärken und fördern und den Ruf des Unternehmens als attraktiven Arbeitgeber für Talente und High Potentials noch bekannter machen.

„Die DIC steht in ihrem gesamten Tun für Werte. Wir schaffen Werte für unsere Kunden. Und lassen uns dabei auch in unserem Miteinander von Werten leiten. Diesen Spirit, den ich intern in so vielen Projekten vorgefunden habe, möchte ich mit dem Vorstand und dem gesamten Team weiterentwickeln und die DIC damit noch erfolgreicher machen.“



UNSER ENGAGEMENT

Gesellschaftliches Engagement

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von Corona-bedingten Effekten und Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Die Covid-19-Pandemie betraf auch viele Mieter und hat deutlich gemacht, wie wichtig gegenseitige Unterstützung und gesellschaftliches Engagement sind.

Um dies zu unterstreichen, wollen wir zukünftig verstärkt gemeinnützige Initiativen unterstützen.

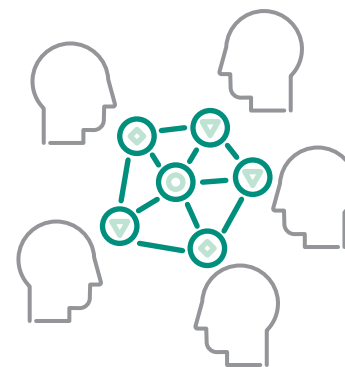
Aktives Engagement in der Immobilienwirtschaft & Branchendialog

Aktuelles zur aktiven Verbandsarbeit in der Immobilienbranche

GRI 102-13 (Ergänzungen 2021)

Unser Engagement in der Immobilienbranche ist vielfältig. Wir haben einen Leadership-Anspruch und setzen uns aktiv und fair für die Interessen unserer Stakeholder ein. Im Fokus steht dabei auch ESG für die Praxis handhabbar zu machen, d.h.:

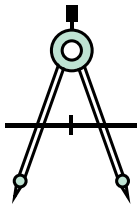
- ◆ Branchenstandards mitzuentwickeln und ESG-Reportings zu vereinheitlichen
- ◆ aus der Branche heraus knowhow-basiert Benchmarks (z.B. zu CO₂-Emissionen) und Scorings zu formulieren und die Initiativen nationaler Verbände dahingehend zu unterstützen
- ◆ die Stringenz im Thema ESG zu fördern und die Kompatibilität der Daten von Unternehmensebene bis Gebäudeebene, von Regulatorik und Scoring sicherzustellen
- ◆ die Digitalisierung als Rahmen zu etablieren, um Transparenz und effiziente Prozesse auf allen Ebenen zu schaffen



Neben unserem bisherigen Engagement (Soziales) unterstützen wir mit Beginn des Jahres 2021 zudem die inhaltliche Arbeit des ZIA in Ausschüssen, um Beschlüsse und Empfehlungen für die Branche im Sinne von „Best Practice“ zu erarbeiten und die Interessen unserer Investoren zu vertreten. Unser Head of Sustainability ist seit vielen Jahren Mitglied des Ausschusses „Energie und Gebäudetechnik“ und „Corporate Responsibility“. Wir engagieren uns bei Zukunftsthemen und sind seit April 2021 aktives Mitglied bei der neu installierten ZIA-Projektgruppe „ESG und Digitalisierung“.

Seit 2021 sind wir zudem Mitglied bei „ECORE – ESG Circle of Real Estate“, einer Brancheninitiative für ESG-Konformität in Immobilienportfolios. Ecore dient uns als Dialog- und Best-Practice-Plattform für den offenen und vertrauensvollen Austausch mit wichtigen Unternehmen der Branche und den Branchenverbänden BVI und ZIA. Unsere Tochtergesellschaft RLI Investors hat sich bereits 2020 aktiv an der Erarbeitung eines europäischen Standards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios beteiligt. Von Februar bis Mai 2021 haben wir an der Ecore-Pilotierung mit ausgewählten Objekten teilgenommen, um das entwickelte ESG-Scoring-Modell in der Praxis zu testen und aktiv dessen Weiterentwicklung zu einem zukunftsgerechten ESG-Bewertungsmodell für Gebäude und Fonds zu unterstützen.

Wir werden uns auch in der Zukunft weiter aktiv in der Branche engagieren und in Gremien mitarbeiten – zum interdisziplinären und branchenspezifischen Austausch von ESG-Best-Practice-Ansätzen sowie ESG-Kriterien und -Benchmarks.



WIR SIND EIN ZUVERLÄSSIGER PARTNER UND FÜHREN UNSERE GESCHÄFTE TRANSPARENT UND VERANTWORTUNGSBEWUSST:

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

ESG ist für uns ein strategisches Fokusthema, weshalb uns die zentrale und konzernübergreifende organisatorische Verankerung von ESG in unserer Corporate Governance wesentlich ist. Auf diese Weise können wir ESG konsequent in die Unternehmenssteuerung integrieren und schaffen somit Transparenz und Wissenstransfer – extern wie intern.

CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Dies beinhaltet auch die regelmäßige Überprüfung des Status Quo mit Potenzialanalyse.

Mit dem Anfang 2021 angestoßenen Review zur Unternehmensperformance haben wir u.a. wichtige Erkenntnisse bezogen auf die Corporate Governance-Themen Compliance, Risikomanagement und Cybersicherheit gewinnen können, um daraus die nächsten Schritte festzulegen.

// Compliance: Die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften werden 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 Werte. Maßgebend ist die Compliance-Richtlinie sowie die dazu gehörigen Kontrollorgane und unabhängigen Hinweisgebersysteme. Diese sind bei der DIC bereits etabliert. Wir sind dabei, unsere Compliance-Richtlinie weiter zu entwickeln mit dem Ziel eines umfassenden Code of Conduct. Dabei wollen wir im Jahr 2021 offene gebliebene Fragestellungen schließen, indem wir dieses transparenter machen. Dies gilt auch für wichtige Themen, wie Diskriminierung, Versammlungsfreiheit, Bestechung, Korruption, Geldwäsche, Menschenrechte, zu denen wir interne Richtlinien entwickelt haben und weiter entwickeln werden ([Eckpunkte der Compliance-Richtlinie](#)).

// Risikomanagement:

Wir haben unser Risikomanagement in 2020 weiter ausgebaut und erstmals neben regulatorischen Risiken auch Klima- und Umweltrisiken in den Fokus genommen ([ESG-Risikomanagement](#)). Wir prüfen unser Risikomanagement auch weiterhin fortlaufend und werden dieses nach Erfordernis erweitern. Dazu gehört auch, die Erweiterung und die Erfordernisse im Bereich ESG intensiv zu prüfen und zu ergänzen (u.a. TCFD-Anforderungen).

// Cybersicherheit: Die Branche digitalisiert sich, unsere Stakeholder und wir auch. Das Thema Cybersicherheit ist ein wichtiger Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit, dessen Umgang wir in 2021 zunehmend transparent der Allgemeinheit präsentieren werden. Die Eckpunkte der gerade intern veröffentlichten [IT-Security-Richtlinie](#) sind in diesem Bericht dargestellt. Zudem haben wir im April 2021 einen Penetration Test zur weiteren Sensibilisierung der Mitarbeiter durchgeführt.



Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Unternehmensführung:

Wir integrieren ESG in unsere Unternehmensführung und in den Investment- und Managementansatz für unsere Immobilien. Unser Geschäftsverständnis spiegelt sich im nachhaltigen, verantwortungsvollen Handeln und in unternehmensinternen Richtlinien, die wir aufgebaut haben und sukzessive weiterentwickeln. In diesem Zusammenhang werden wir den Beitritt zu etablierten Initiativen (z.B. UN PRI – UN Principles for Responsible Investments) in einem ausgewogenen Verhältnis von Transparenz, Stakeholdererwartung und Reporting prüfen.

Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor für die nachhaltige Unternehmensführung sind unsere Stakeholder.

Unsere vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern hat einen wichtigen Anteil am Erfolg der DIC. Um unsere Partner und uns zu schützen sowie mögliche Risiken in unserer Lieferkette zu minimieren, wollen wir unseren Fokus erweitern und auf Arbeits- und Sozialstandards sowie Umweltbelange in der Lieferkette und bei unseren Partnern legen.

KOMMUNIKATION UND REPORTING

Unser langjähriges Instrument ist der Nachhaltigkeitsbericht und die damit verbundene regelmäßige Berichterstattung über unseren Status Quo und die Fortschritte zu allen Themen im Unternehmen und unserer Geschäftstätigkeit. Dies erfolgt einmal jährlich und zeigt: Wir schaffen Mehrwert mit unserem erfahrenen Management und ESG ist Bestandteil unserer täglichen Geschäftstätigkeit. Mit Blick auf die Wichtigkeit von Nachhaltigkeit und im Sinne der Transparenz werden wir unsere ESG-Kommunikation zukünftig intensivieren.

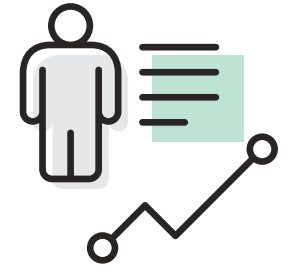
DIC im Dialog mit Stakeholdern

// Unsere tagesaktuelle Kommunikation

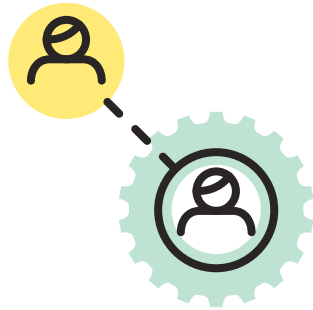
Informationsquelle ist u.a. unsere Homepage. Dort wollen wir aktiv über unsere ESG-Aktivitäten, ESG-Themen und -News berichten. Wir werden unsere Stakeholder mit relevanten Informationen zielgruppenorientiert versorgen und starten ab Mitte 2021 mit dem systematischen Ausbau der ESG-Kommunikation. Der Dialog mit den verschiedenen Stakeholdern und der Einbezug von Experten wird in gewohnter und verlässlicher Weise erfolgen ([Stakeholder-Dialog](#)). Unsere aktive Mitarbeit in ESG-Gremien und Initiativen der Immobilienbranche haben wir bereits intensiviert ([Unser Engagement](#)).

// Unser erweitertes Reporting

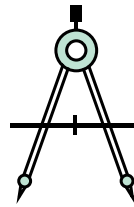
Der weitere Ausbau der Reporting-Aktivitäten auf Ebene des Unternehmens und auf Ebene der Investmentprodukte unterstützt die Beantwortung von ESG-Fragen unserer Investoren, trägt den Reportinganforderungen unserer Service-KVGen Rechnung und steigert die Transparenz unserer Berichterstattung. Dies steht im Einklang mit unterschiedlichen Reporting-Standards auf Unternehmensebene (z. B. GRI, ESG-Ratings), Fondsebene (z. B. Offenlegung/Taxonomie für Artikel-8-Fonds, INREV-Richtlinien) bis zur Objektebene – insbesondere mit den regulatorischen Anforderungen von Sustainable Finance. Wir werden die Reporting-Prozesse weiter synchronisieren und standardisieren.



Genauso wichtig wie die externe Kommunikation ist die unternehmensinterne. Hier ist vor allem die Weiterentwicklung bestehender Richtlinien und die Feststellung notwendiger weiterer Leit- und Richtlinien als Leitplanken von Bedeutung. In 2021 haben wir den internen **DIC Office Hub** gelauncht: ein gemeinsamer Ort, an dem alle Mitarbeiter schnell und unkompliziert Zugriff auf News, Aktuelles und Grundsätzliches sowie Templates, Vorlagen und Richtlinien haben. Dieses Portal wollen wir zukünftig als Tool zur Wissensvernetzung und zum Wissenstransfer neben der Weiterbildung der Mitarbeiter zu ESG-relevanten Themen nutzen.



Wichtige ESG-Themen im Bereich Corporate Governance sind für uns in 2021: Gestaltung unserer vertieften ESG-Strategie, Integration von ESG in die Organisation und Etablierung regelmäßiger Zusammenkünfte, Veröffentlichung und Entwicklung unserer Richtlinien (u.a. Compliance-Richtlinie, Lieferantenkodex), aktive Kommunikation auf mehreren Kanälen, Ausbau unseres Reportings für Investoren, Teilnahme an relevanten ESG-Ratings.



WIR NUTZEN DIE DIGITALISIERUNG FÜR ESG (3+1):

Die DIC hat die Digitalisierung in den letzten Jahren als strategisches Fokusthema im Unternehmen etabliert. Abteilungsübergreifende Digitalisierungsthemen werden durch den Head of Digital Development auf Konzern-Ebene gesteuert, der direkt an den Vorstand berichtet. Die Eckpunkte unserer Digitalisierungsstrategie haben wir formuliert (Geschäftsbericht 2020 S. 108).

Im Fokus stehen:

- ◆ Digitale Services für Investoren und Mieter
- ◆ Erstklassige Datenverfügbarkeit, -qualität und -vernetzung für ein digital basiertes aktives Asset Management entlang unseres 360-Grad-Ansatzes (MATCH – TRANSACT – OPERATE – DEVELOP)
- ◆ Digitale Prozesseffizienz für unsere internen Prozesse
- ◆ Digitale Gebäudeeffizienz, d.h. die Gebäudetechnik (Heizung – Lüftung – Kühlung eines Gebäudes) intelligent steuern und Daten zur Gebäudeeffizienz dashboards, benchmarken und reporten

Die digitale Transformation hilft uns beim Thema ESG. Die zunehmende Digitalisierung von Rohdaten (z.B. Energieverbräuche, Umweltdaten) unserer Assets unter Management ermöglicht die weitere Auswertung und Initiierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Die zunehmende Digitalisierung von administrativen und operativen Prozessen führt zu einer Vereinfachung von Arbeitsabläufen und damit zur Effizienzsteigerung im Daily Business (z.B. mittels digitaler Kommunikations- und Kooperations-Tools). Digitalisierung hilft uns auch bei der zukünftigen Personalarbeit und im Recruiting. **ESG-Themen sind in 2021:** Digitalisierung von ESG-Daten und Piloten zur digitalen Gebäudeeffizienz.



EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

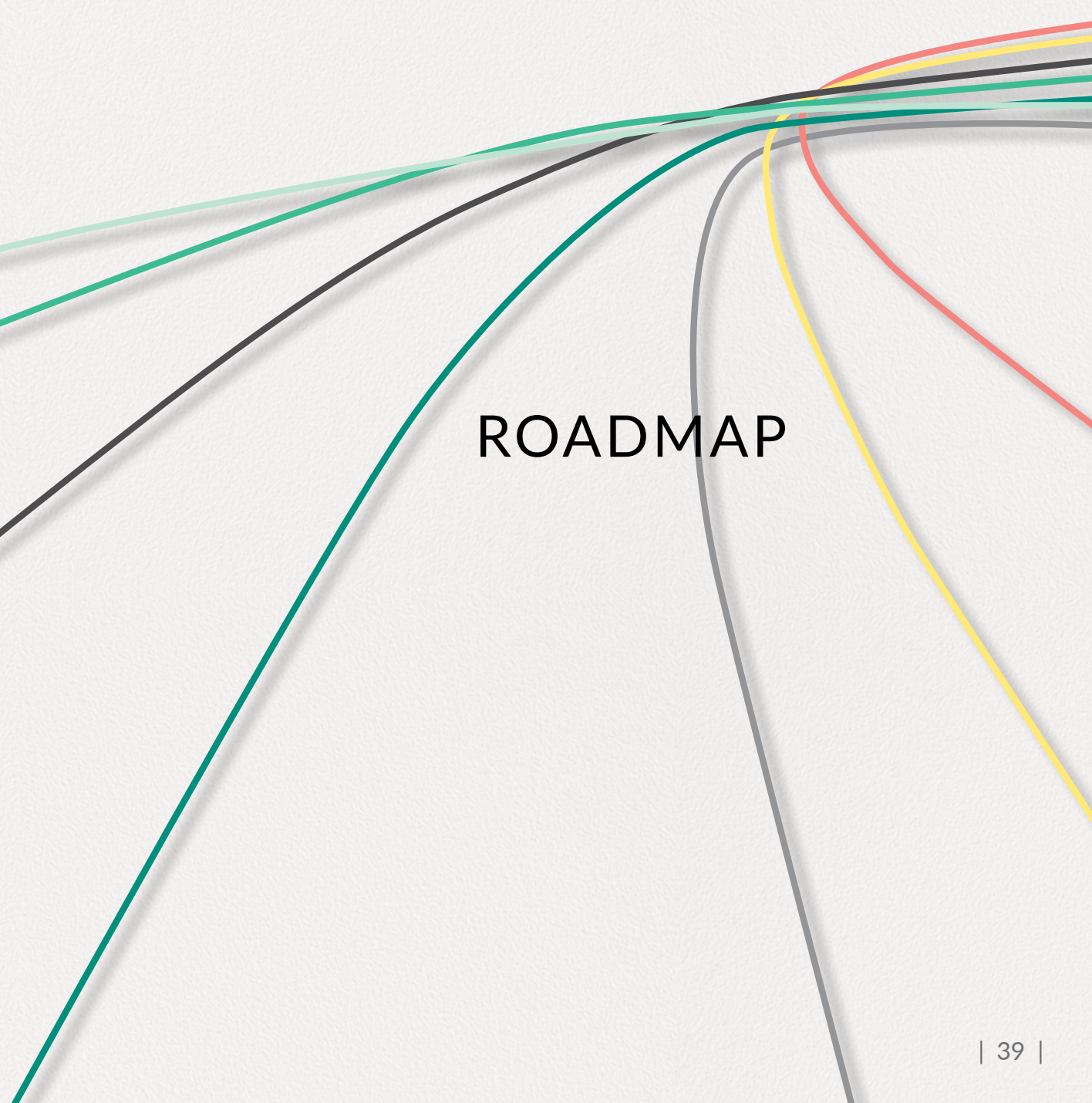
SOZIALLES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

ROADMAP



ESG-ROADMAP

ESG-Strategie	Unsere Ziele	Zeithorizont
Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz	ESG-Managementansatz für unsere Immobilien: Implementierung und Weiterentwicklung (360-Grad-Wertschöpfungsansatz)	ab 2021
	ESG-Portfolioscreening (anhand priorisierter ESG-Kriterien und scientific-based Benchmarks)	ab 2021
	Weiterentwicklung unserer Ankaufs- und Investmentstrategie: Investment in energieeffiziente und nachhaltige Immobilien	ab 04/2021: Schuldschein mit ESG-Link (erstes Testing 2023)
	ESG-Wissensvernetzung (intern)	ab 06/2021
	Weiterbildung Mitarbeiter zu ESG-relevanten Themen	ab 09/2021
	„ESG-Klauseln“ in Standardverträgen: Ergänzung von z.B. Mietverträgen (Green Lease), Facility-Management-Verträgen (Energiemanagement & Green FM)	ab 2021
	„Grüne Produkte & Services“ für Mieter: Initiierung und Angebot von nachhaltigen und digitalen Konzepten	ab Q4/2021
Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen	Personalbindung und -entwicklung, Attraktivität als Arbeitgeber (Employer Branding): - Implementierung von wiederkehrenden Mitarbeiterfeedbackrunden und Pulse Surveys - Implementierung von Mitarbeiterbenefits	ab Q4/2021
	Sicherheit & Gesundheit am Arbeitsplatz: - Implementierung eines Gesundheitstags - Wiederkehrende Kommunikation zu Gesundheit am Arbeitsplatz im DIC Office Hub	ab Q4/2021
	Gemeinnütziges und gesellschaftliches Engagement: Auswahl eines (oder mehrerer) gemeinnütziger Initiativen, die von den Mitarbeitern selbst ausgewählt und aktiv unterstützt werden	2021/2022
Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst	Aktives Engagement in der Immobilienbranche	kontinuierlich
	ESG-Strategie & ESG-Organisation: Weiterentwicklung, Integration & Etablierung	ab 2021
	Richtlinien mit ESG-Relevanz: Veröffentlichung und (Weiter-)Entwicklung (z. B. Compliance, IT)	ab Q2/2021
	Risikomanagement unter ESG-Gesichtspunkten : Prüfung & Erweiterung (z.B. TCFD-Anforderungen)	kontinuierlich
	Kommunikation zum Thema ESG und Nachhaltigkeit: Intensivierung mit Stakeholdern & Mitarbeitern auf unterschiedlichen Kanälen	ab 02/2021 (intern): Launch DIC Office Hub ab 06/2021: Refresh Homepage
Wir nutzen die Digitalisierung für ESG	ESG-Reporting & ESG-Ratings - Ausbau und Standardisierung (z. B. Offenlegung/Taxonomie, UN SDGs) - Teilnahme an relevanten ESG-Ratings mit dem Ziel der Verbesserung	ab Q3/2021
	Digitale ESG-Daten: Digitalisierung Rohdaten für unsere Steuerungs- und Reportingprozesse	ab 2021
	Digitale Gebäudeeffizienz: Initiierung von Piloten	ab 2021

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

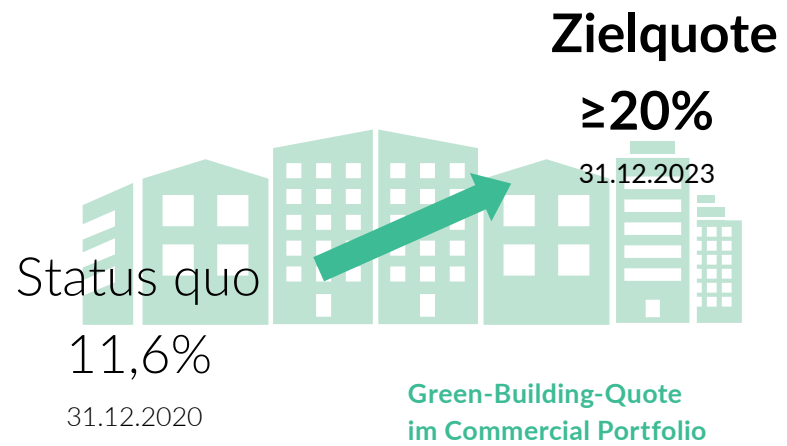
ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

HIGHLIGHTS 2021

SCHULDSCHEIN mit ESG-Link

Mit der Platzierung unseres ersten Schuldscheins mit ESG-Link in der Unternehmensgeschichte in Höhe von 250 Mio. Euro möchten wir unsere Verantwortung für ein nachhaltiges Morgen unterstreichen. Wir leisten unseren Beitrag bei der Dekarbonisierung des Bestands, indem wir unser Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude erhöhen und uns daran messen lassen.

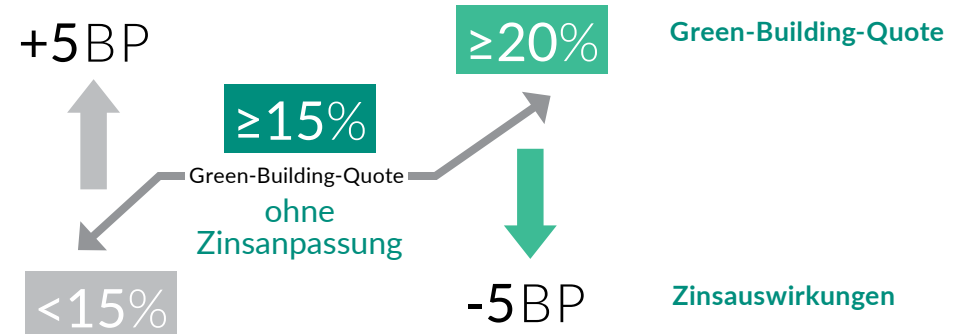


Ziel ist es, unseren Green-Building-Anteil bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern.

Mit dem Schuldschein mit ESG-Link leisten wir erneut wichtige Pionierarbeit in unserer Branche.

Durch die Verknüpfung der Zinskonditionen mit verlässlich messbaren Nachhaltigkeitskennzahlen setzen wir uns konkret Leitplanken für unsere Investment- und Refurbishment-Aktivitäten. Positiver Beitrag zum Klimaschutz bei gleichzeitiger Reduktion unseres Finanzierungsaufwands - eine eindeutige Win-Win-Konstellation.

Sonja Wärrntges, Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG



- Zinsanpassung um 5 Basispunkte abhängig von Green-Building-Quote im Bestandsportfolio
- Überprüfung der Anteile in den Jahren 2023, 2026 und 2029:
 - Steigt der Anteil auf 20% oder mehr, sinkt der Zinssatz für die folgenden Zinsperioden um 5 Basispunkte
 - Liegt er zwischen 15% und 20%, ändert sich nichts
 - Bleibt der Anteil unter 15%, steigt der Zinssatz um 5 Basispunkte

1

2

3

4

5

6

7

Aktuell erfolgt ein Portfolio-Screening von 91 Objekten zur erweiterten Standortbestimmung unseres eigenen Immobilienbestands (Commercial Portfolio) anhand einzelner, aktuell priorisierter ESG-Kriterien unter Einbindung eines externen Expertenteams.

Durch die systematische Portfolio-Analyse identifizieren wir gezielt Objekte, die im Vergleich zu externen Benchmarks oder im Vergleich zum internen Bestandsdurchschnitt gebäudetechnisches sowie auch im laufenden Betrieb Optimierungspotenzial aufweisen.

PORTFOLIO-SCREENING

Die Analyse wird ergänzt um eine Darstellung zur Position der einzelnen Objekte im Hinblick auf interne Ziele, regulatorische Vorgaben und externe Benchmarks (z. B. der Dekarbonisierungspfad analog des Carbon Risk Real Estate Monitor, CRREM). Das Benchmarking erfolgt unter zusätzlicher Berücksichtigung von Nutzung, Baujahr, Energiequellen, Technisierungsgrad der Gebäude (Aspekt Heizung, Lüftung, Kühlung) bezogen auf heutige Benchmarks und auf zukünftige Zielwerte zur CO₂-Reduktion. Für ausgewählte Objekte, die sich als energieintensiv herausstellen, erfolgt im zweiten Schritt eine Energy- und Carbon Due Diligence inkl. Vor-Ort-Begehung. Auf dieser Basis lassen sich weitere konkrete Ziele und Maßnahmen für die Reduktion von CO₂-Emissionen formulieren. Die angewandten Methoden und Erkenntnisse nutzen wir zudem auch für unsere Immobilienplattform und die betreuten Immobilien im Institutional Business.



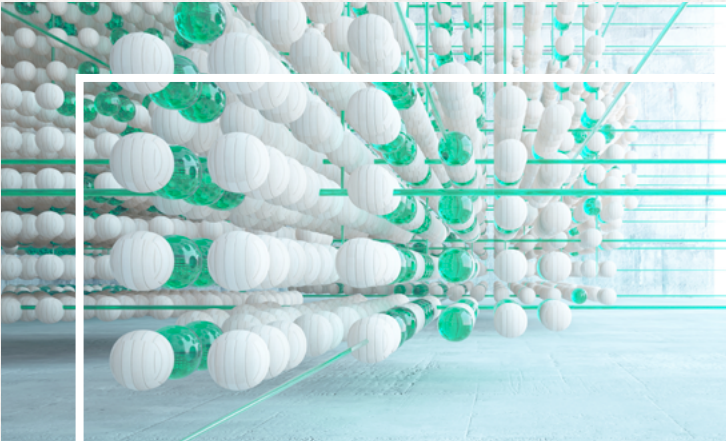
Aktuelles Screening
91 Objekte

Energy- and Carbon Due Diligence

Benchmarking

CO₂ Reduktion





NACHHALTIGKEIT IM LOGISTIKSEGMENT



Wir haben mit RLI Investors Ende 2020 ein Unternehmen erworben, das seit seiner Gründung 2013 ESG-Best-Practice in seine Prozesse für Immobilieninvestitionen und Immobilienmanagement eingebettet hat. Mit dem Bestandsportfolio des offenen Logistikimmobilien-Spezial-AIF „RLI Logistics Fund – Germany I“ nimmt die RLI Investors am GRESB-Rating seit 2020 teil.

Nachhaltigkeitsperformance auf dem Prüfstand

GREEN MEMBERSHIP

Seit 2021 sind wir Mitglied bei „ECORE – ESG Circle of Real Estate“, einer Brancheninitiative für ESG-Konformität in Immobilienportfolios (Wesentlichkeit).

PROZESSE AKTIV GESTALTEN

Auf dem Pfad zur CO₂-Reduktion und ESG-Konformität

1

2

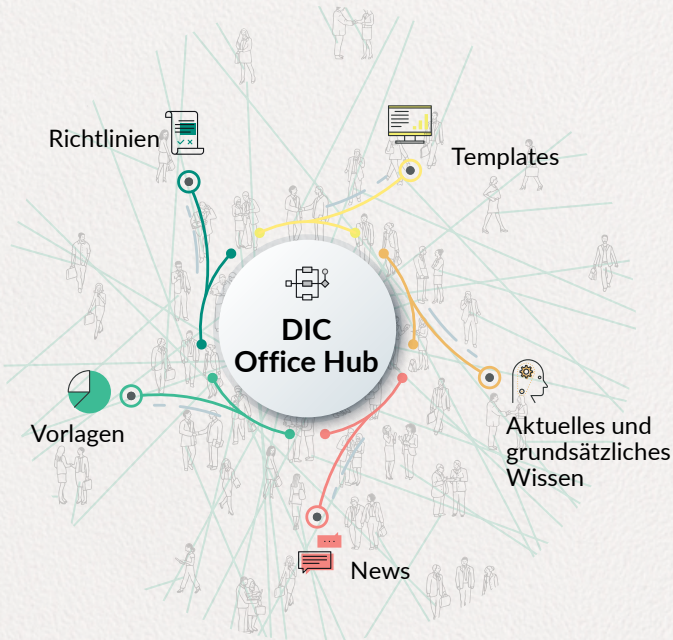
3

4

5

6

7



ZENTRAL - SCHNELL - UNKOMPLIZIERT
 Unser Portal für einen On-Time-Informationsfluss

In 2021 haben wir den internen **DIC Office Hub** gelauncht. Dieses Portal wollen wir zukünftig als Tool zur Wissensvernetzung und zum Wissenstransfer neben der Weiterbildung der Mitarbeiter zu ESG-relevanten Themen nutzen.

IT-SECURITY-RICHTLINIE

Unsere IT-Security-Richtlinie definiert die organisatorischen wie auch technischen Maßnahmen, um die IT Security und den damit verbundenen Datenschutz für die DIC und ihre verbundenen Unternehmen zu gewährleisten.

DIGITALISIERUNG - ja sicher!

Wir implementieren die aktualisierte Richtlinie aktuell konzernweit in die Organisation und schieben damit steigenden IT-Sicherheitsrisiken einen Riegel vor. Sie schützt nicht nur uns, sondern hat auch für externe Personen verbindlichen Charakter.

Eckpunkte

Minimierung des Risikos von Angriffen auf Netzwerk, Server und Infrastruktur

Minimierung des Risikos von Phishing-Angriffen

Datenschutz bei Datenübertragung

Regelmäßige Durchführung von Penetration Tests

Zentrale Passwortrichtlinie

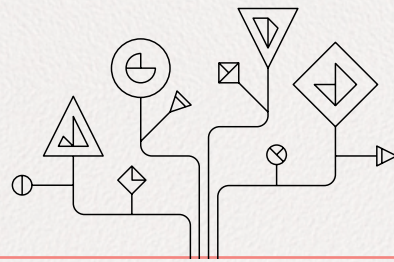
Zentrale Richtlinie zur Verwendung des Internets

EIGENES RESEARCH

Seit 2021 erfolgt der Aufbau des systematischen internen Researchs, unter ganzheitlicher Nutzung sowohl interner als auch externer Daten, Quellen und Informationen.

Orientierung.
Prognosen.
Einschätzungen.

Unser Research ermöglicht uns eine unternehmenseigene nachhaltig fundierte **OBJEKTIVE MEINUNG** der DIC zu den Immobilienmärkten, Assetklassen, Standorten sowie Themen und Trends und deren Auswirkungen auf Immobilien und die Märkte zu vertreten. Diese quasi „interne Marktberichterstattung“ erfolgt sehr regelmäßig und vorausschauend, um Entwicklungen antizipieren und gestalten zu können.



Research dient darüber hinaus intern als operativer wie auch strategischer Support im Tagesgeschäft, zum Beispiel durch **ANALYSEN** zu Standorten und Objektlagen, fundierte **EINSCHÄTZUNG** von Mieten, Kaufpreisen, Renditen, Nachhaltigkeit und zukünftiger Wettbewerbsfähigkeit, aber auch zur Identifikation und Analyse von bereits bestehenden Risiken – und nicht zu vergessen dem **AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT**.

Mit dem Wissen von heute die besseren Entscheidungen für morgen treffen – ökonomisch und nachhaltig.

EXKURS*

NACHHALTIGKEITSKONTEXT UND BRANCHEN-HERAUSFORDERUNGEN

* Dr. Kati Herzog, ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche. Quelle: gif im Fokus, 1/2021, S. 5ff., <https://gif-ev.de/onlineshop/download/direct.532>

Die Immobilienbranche nimmt eine Schlüsselposition beim Thema Nachhaltigkeit und bei der Erreichung der nationalen und internationalen Klimaziele ein. Gebäude sind für ca. 40% des Gesamtenergieverbrauchs sowie für ca. 30% der CO₂-Emissionen verantwortlich und haben einen großen Ressourcenbedarf bei der Errichtung und im Betrieb, insbesondere von fossilen Brennstoffen. Die Immobilienbranche hat eine große Verantwortung in ökologischen Nachhaltigkeitsthemen und darüber hinaus. Gesellschaftliche Entwicklungen und globale Trends haben Auswirkungen auf die Gestaltung unserer Gebäude und der gebauten Umwelt und das Investment in sie.



Der EU-Aktionsplan knüpft an die in Paris 2015 formulierten Klimaziele an und beinhaltet drei Kernziele¹:

1. die Neuausrichtung der Kapitalflüsse hin zu einer nachhaltigen Wirtschaft
2. die Einbettung der Nachhaltigkeit in das Risikomanagement
3. die Förderung der Transparenz und Langfristigkeit. In Folge wurden die Offenlegungs- und die Taxonomie-Verordnung veröffentlicht.

Nachhaltigkeit und nachhaltige Entwicklung, bei der ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte im Einklang stehen sollen, begleitet die Immobilienbranche schon lange und in der ersten Jahreshälfte 2021 besonders intensiv und dynamisch. Seit der Veröffentlichung des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ durch die europäische Kommission im März 2018, ist ESG eine prägende Größe für den Kapitalmarkt und für das eigene und betreute Immobilienvermögen.

Die rechtliche Umsetzung des EU-Aktionsplans erfolgt u.a. durch die Offenlegungsverordnung, die am 10. März 2021 in Kraft getreten ist und die Taxonomie-Verordnung, deren Anwendung ab Ende 2021 greifen wird. Aktuell ist die Regulatorik noch nicht in allen Bereichen final festgelegt und der ganzheitliche Ansatz in der Umsetzung dynamisch und komplex.

Auf nationaler Ebene ist nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts und der Novellierung des Klimaschutzgesetzes ebenfalls Bewegung im Thema. Als neue Ziele wurden festgelegt, dass die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65% (bisher 55%) gegenüber dem Jahr 1990 sinken sollen und dass Deutschland bis zum Jahr 2045 (bisher: 2050) Treibhausgasneutralität erreichen soll. Die höheren Ambitionen wirken sich auch auf den Gebäudebereich aus. Beim

Neubau ist die Branche gut aufgestellt die Anforderungen an die Energieeffizienz und die Taxonomie-Kriterien zu erfüllen. Die Regulatorik stellt seit Jahren insbesondere Anforderungen an Neubauten und große Sanierungen bezüglich ihrer Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien; mit der Taxonomie werden diese nochmal verschärft. Die ESG-Regulatorik verändert die Investmentlandschaft zunehmend.

¹ Quelle: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0097&from=DE>

DIC – BESTENS GERÜSTET FÜR DIE ANFORDERUNGEN VON MORGEN

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind ein wesentlicher Treiber der Entwicklung des Immobilienmarktes und ESG integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der DIC. Wir managen aktiv und nachhaltig das eigene und betreute Immobilienvermögen und reporten über ergänzende Anforderungen zu ESG. Die neuen Anforderungen hat und wird die DIC in ihrem ESG-Management-Ansatz berücksichtigen.

EXKURS

NACHHALTIGKEITSKONTEXT UND BRANCHEN-HERAUSFORDERUNGEN

Nun rückt zunehmend der Immobilienbestand in den Fokus. In der Effizienzsteigerung und der nachhaltigen Entwicklung des Bestands liegt ein großes Potenzial, wenn auch jede Immobilie einzeln betrachtet werden muss. Ein Muss ist die Umsetzung gesetzlicher Anforderungen. Wenn auch die Ansätze vielfältig sind und vom effizienteren Betrieb, Einkauf von Ökostrom bis hin zu baulichen und technischen Änderungen am Gebäude reichen, ist die Umsetzung tatsächlicher Maßnahmen oft eingeschränkt und individuell auf die Immobilie abzustimmen. Bei der Erfüllung der ESG-Anforderungen liegt eine besondere Herausforderung in der Beschaffung von Daten – gerade an der Schnittstelle Mieter/Eigentümer – und deren Auswertung bis zur Portfolioebene, die für den Ausweis eines nachhaltigen und ESG-konformen Wirtschaftens gemäß EU-Taxonomie erforderlich sind. Die Transformation des Immobilienbestands ist die größte Herausforderung der Branche mit Blick auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Maßnahmen für alle Stakeholder mit ihren unterschiedlichen Zielvorstellungen.

Ein weiterer Baustein am Immobilienmarkt sind Green-Building-Zertifikate, die Nachhaltigkeit von Gebäuden messbar und bewertbar machen. In Deutschland weit verbreitet sind Zertifizierungen nach dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB), dem amerikanischen Green-Building-Label LEED und dem britischen Label BREEAM. Diese freiwilligen Labels ermöglichen es neben einem Einblick in die Energieeffizienz eines Gebäudes grundsätzlich auch Transparenz über ökologische und soziokulturelle Qualitäten im Hinblick auf die zukünftige Nutzung zu schaffen. Sie können den Marktwert der Immobilie beeinflussen und zu Mietaufschlägen führen.² Gebäudezertifikate (nach DGNB, LEED und BREEAM) sind ein Instrument der externen Qualitätssicherung, aber auch nur ein Bestandteil.

Die DIC zielt auf die Steigerung der Nachhaltigkeit ihrer Immobilien durch die Identifikation von ESG-Potenzialen und entsprechende Maßnahmen im Bestand ab; dies in Abhängigkeit der objektspezifischen Randbedingungen und eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Renditeerwartung und Notwendigkeit eines nachhaltigen Investments. Wir verstehen es als Chance, mit der ESG-Datensammlung zu den Objekten Immobilien unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsorientiert zu transformieren.

Die DIC setzt das Instrument Gebäudezertifizierung gezielt ein: Abhängigkeit von Assetklasse, Baujahr, Neubau- oder Bestandsobjekte und im Einklang mit unserem ESG-Ansatz, unserem Schuldschein mit ESG-Link und produktspezifischen Anlagestrategien.

² Quelle: JLL Research Deutschland: Nachhaltigkeitszertifikat als Werttreiber? Empirische Erhebung und Szenarien zum Werteinfluss von Bürogebäuden, März 2021. Nachhaltigkeitszertifikat-als-Werttreiber-JLL-Deutschland.pdf

START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

EXKURS

NACHHALTIGKEITSKONTEXT UND BRANCHEN-HERAUSFORDERUNGEN

Mit Blick auf die nächsten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass Investoren zunehmend und überwiegend in nachhaltige Immobilienprodukte investieren wollen.³ Dabei wird der Umfang von ESG stark vom jeweiligen Investmentvehikel abhängen. Um die Transparenzpflichten und Kriterien für Fonds mit ESG-Merkmalen (z.B. Artikel -8- und -9-Fonds) nach der Offenlegungsverordnung zu erfüllen, sind zertifizierte Gebäude ein guter Anfang, werden aber nicht ausreichend sein. Schaut man sich die Immobilienlandschaft an, ist gleichzeitig festzustellen, dass die Anzahl an Green Building zertifizierten Gebäuden sehr klein ist und überwiegend Fonds ohne ESG-Merkmale (Artikel 6-Fonds) existieren. Hohe Nachfrage trifft auf wenig Angebot in einem Markt, der erst am Anfang der Transformation steht.

Neben dem Beitrag des Gebäudesektors zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit, wird die Performance eines Unternehmens bei E = Environment, S = Social und G = Governance zunehmend wichtiger, auch in der Immobilienbranche und bei ihren Stakeholdern, vom Investor bis zum Mitarbeiter. Für den langfristigen Erfolg einer ESG-Strategie ist der Einklang von Nachhaltigkeit und Performance entscheidend. Nachhaltigkeitsberichte werden von den Stakeholdern zur Bewertung herangezogen; Investoren und Analysten greifen zudem auf die ESG-Bewertung von Unternehmen durch Rating-Agenturen zurück.

Die DIC setzt hier mit ihrem 360-Grad-Wertschöpfungs-Ansatz und der integralen Management-Plattform mit den Elementen Match – Transact – Operate – Develop an.

Unser Anspruch ist es, unsere ESG-Strategie, unseren ESG-Managementansatz sowie unsere Ziele und die dazugehörigen Informationen transparent zu präsentieren und uns sukzessive und zielgerichtet zu verbessern, im Sinne unserer Verantwortung für die Umwelt und die Menschen sowie der nachhaltigkeitsbezogenen Unternehmensführung.

Eine Darstellung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen finden Sie im Geschäftsbericht 2020 (S. 58ff).



³ Quelle: EY Real Estate: ESG-Snapshot Nachhaltige Immobilienfonds, März 2021. ey-real-estate-snapshot-2021.pdf

EXKURS

NACHHALTIGKEITSKONTEXT UND BRANCHEN-HERAUSFORDERUNGEN

i Offenlegungsverordnung

Gegenstand der Offenlegungsverordnung (Artikel 1):
 „Mit dieser Verordnung werden harmonisierte Vorschriften für Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater über Transparenz bei der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken und der Berücksichtigung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen in ihren Prozessen und bei der Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten festgelegt.“⁴

Die Offenlegungsverordnung verpflichtet z.B. Fondsmanager, die unter diese Verordnung fallen, zu öffentlichen Angaben im Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken auf Unternehmensebene und Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitskriterien. Sie unterteilt Anlageprodukte und damit auch Fonds in drei Gruppen. Von der Eingruppierung hängt im Wesentlichen der Umfang der Offenlegungspflichten ab.

- ➔ Artikel-8-Fonds sind Fonds mit ESG-Merkmalen in der Anlagestrategie, d.h. ökologische und soziale Merkmale werden beworben.
- ➔ Artikel-9-Fonds entsprechen Impact Investing, d.h. die Erreichung eines Umweltzieles oder sozialen Zieles wird angestrebt.
- ➔ Artikel-6-Fonds sind Fonds ohne ESG-Merkmale.

Der Technische Regulierungsstandard, welcher detaillierte Informationen zu Inhalt, Präsentation und Anwendung der Offenlegungspflichten macht, sieht verpflichtende Principal Adverse Impact (PAI)-Indikatoren und zusätzliche Klima- und andere Umweltindikatoren auch für den Real Estate Sektor vor.

⁴ Offenlegungsverordnung: VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, Artikel 1 Gegenstand (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

i Taxonomie

Gegenstand und Anwendungsbereich der Taxonomie-Verordnung (Artikel 1 (1)):
 „Diese Verordnung enthält die Kriterien zur Bestimmung, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig einzustufen ist, um damit den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition ermitteln zu können.“⁵

Die Taxonomie soll als einheitliches Klassifikationssystem innerhalb der EU dienen, welche Wirtschaftstätigkeiten als nachhaltig angesehen werden können. Aktuell fokussiert die Taxonomie-Verordnung auf die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit und enthält sechs Umweltziele: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen, Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Verschmutzung und Schutz von Ökosystemen und Biodiversität.

Sie stuft eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig ein, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele leistet, keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die anderen Umweltziele hat („do no significant harm“) und die vorgegebenen Mindestanforderungen erfüllt (z.B. soziale Mindeststandards).

⁵ Taxonomieverordnung: VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, Artikel 1 Gegenstand und Anwendungsbereich (Sustainable Finance Taxonomie, EU 2020/825)



2 WESENTLICHKEIT

Über diesen Bericht	52
Unsere Stakeholder und ihre Erwartungen	55
Wesentlichkeitsanalyse	64
Highlights 2020	68



ÜBER DIESEN BERICHT

GRI 102-10 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 2020 bis 31. Dezember 2020 ab.

Der Unternehmensbereich Investor Relations koordiniert seit Beginn unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung in enger Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften die Reporting-Prozesse und -Inhalte. Mit der neu geschaffenen Position Head of Sustainability wird das Thema Nachhaltigkeit organisatorisch neu aufgestellt und inhaltlich weiterentwickelt. Der Head of Sustainability koordiniert federführend ab 2021 die Nachhaltigkeitsaktivitäten und wertet die entsprechenden unternehmensspezifischen ESG-Informationen in Zusammenarbeit mit Investor Relations und den verantwortlichen Organisationseinheiten aus, bereitet diese auf, und berichtet direkt an den CEO. Der Vorstand definiert Ziele und Maßnahmen, die im bestmöglichen Einklang mit unseren Nachhaltigkeitsgrundsätzen, unseren ESG-Zielen und der Gesellschaft stehen ([ESG bei der DIC](#)).

Wir berichten zur Ertragslage, dem Portfolio und den Geschäftsbereichen des Unternehmens in unseren Geschäfts- und Quartalsberichten. Ausführliche Informationen zum Berichtszeitraum 2020 finden sich im Geschäftsbericht 2020.



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:

- ◆ Da Nachhaltigkeit integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist, stellen wir das grundlegende Geschäftsmodell und die Organisationsstruktur der DIC Asset AG sowie die Prinzipien ihrer Unternehmensführung vor. Zusatzinformationen zu diesen Themen sowie Details zu den finanziellen Leistungsindikatoren sind im Geschäftsbericht 2020 enthalten
- ◆ Ausgehend von der systematischen Stakeholder-Befragung Ende 2016, die erstmals wichtige Information lieferte und weiterhin Gültigkeit besitzt, werden die wesentlichen Themen für die DIC regelmäßig im Austausch mit den beteiligten Stakeholdern identifiziert, priorisiert und über die Entwicklung fortlaufend im Rahmen unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts berichtet. Dabei präsentieren wir unser Stakeholderengagement sowie unsere ESG-Managementansätze zu den unterschiedlichen Themenbereichen und ESG-Aspekten.
- ◆ In den Abschnitten Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie wird ausführlich über die identifizierten Themen unter Einbindung qualitativer und quantitativer ESG-Indikatoren gemäß der Rahmenwerke GRI Standards und EPRA sBPR bezogen auf den Berichtszeitraum berichtet.
- ◆ Um Aktualität in unserem Nachhaltigkeitsbericht sicherzustellen, berichten wir zudem auch über unsere ESG-Aktivitäten und -Neuigkeiten aus dem Jahr der Veröffentlichung dieses Nachhaltigkeitsberichts (außerhalb des Berichtszeitraums). Für 2021 liegt der Fokus auf der Präsentation der weiterentwickelten ESG-Strategie, der ESG-Ziele, der bereits initiierten Maßnahmen und der geplanten nächsten Schritte ([Strategie & ESG](#)).



Dieser Nachhaltigkeitsbericht und die präsentierten Kennzahlen in diesem Bericht decken den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 der DIC Asset AG inkl. der zwei Tochtergesellschaften DIC Onsite GmbH und GEG German Estate Group GmbH ab, falls nicht anders angegeben. Nicht integriert in die Kennzahlen ist die im Dezember 2020 erworbene dritte Tochtergesellschaft RLI Investors GmbH (RLI Investors), deren Übergang in den DIC-Konzern erst im Januar 2021 erfolgt ist. Sofern nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich alle Berichtsangaben auf das Geschäftsjahr 2020, ergänzt um den Ausblick auf die Entwicklungen der DIC im Jahr 2021.

Vergleichbarkeit und Transparenz bei ESG ist für uns sehr wichtig, weshalb wir Kennzahlen in der Regel auch historisch betrachten. Wo möglich werden die letzten drei Berichts- und Geschäftsjahre dargestellt. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich erstellt und veröffentlicht. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht wurde am 30. Juni 2020 veröffentlicht. 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 2020 und die darin enthaltenen Angaben sind im aktuellen Geschäftsbericht zu finden.

Unsere Angaben zu den finanziellen Leistungsindikatoren und den Themenbereich Ökonomie beziehen sich auf die gesamte Bandbreite unserer Immobilienmanagement-Plattform mit ihren diversifizierten Einkommensströmen (Ökonomie). Diese umfasst den direkt von der DIC gehaltenen Immobilienbestand (Commercial Portfolio) sowie das Dienstleistungsgeschäft für Dritte (Institutional Business).

Die Managementansätze und Leistungsindikatoren für die Themenbereiche Soziales und Governance beziehen sich ebenfalls auf die gesamte DIC, ihre 272 Mitarbeiter (Stand: 31. Dezember 2020) und alle Geschäftsbereiche.

Die Informationen und Daten im Kapitel Ökologie des Berichts beziehen sich auch auf die Geschäftstätigkeit der DIC und (ausschließlich) des direkt gehaltenen Commercial Portfolios (91 Objekte). Verbrauchsangaben zu Objekten des Drittgeschäfts, d.h. den Objekten des Segments Institutional Business, sind derzeit in der Analyse nicht berücksichtigt. Dies begründet sich vor dem Hintergrund, dass die Fondstrategie und die Entscheidung über bestimmte Maßnahmen in Objekten von allen Investoren und Eigentümern festgelegt werden. Die DIC-Gruppe als Immobilienmanager und in einigen Fällen auch als Co-Investor hat darauf nur einen begrenzten Einfluss. Für das Reporting unseres eigenen ökologischen Fußabdrucks berücksichtigen wir jedoch erstmals anteilig die verursachten CO₂-Emissionen in Höhe des prozentualen Anteils unseres investierten Eigenkapitals am gesamten investierten Eigenkapital aller institutionellen Anleger im Geschäftsbereich Institutional Business. Hierdurch stellen wir auch gemäß des „GHG-Protocols“ eine korrekte Zuordnung dieser CO₂-Emissionen unter Scope 3 sicher.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

GRI 102-12 GRI 102-54
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. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt (Global Reporting Initiative) erstellt. Die GRI-Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor (CRESS) finden ebenfalls Berücksichtigung. Die Prinzipien der Berichterstattung nach GRI werden angewandt. Die berichteten GRI Standards sind im Appendix in kommentierter Form aufgelistet.

Überdies folgt die Bereitstellung von zusätzlichen Leistungsangaben den Empfehlungen zu bewährten Vorgehensweisen (Sustainability Best Practices Recommendations, sBPR) der EPRA (European Public Real Estate Association). Dabei wird neben ökologischen Indikatoren auch über soziale und auf die Unternehmensführung (Governance) bezogene EPRA-Nachhaltigkeitsindikatoren berichtet. Im aktuellen Bericht haben wir weitere quantitative Angaben ergänzt und somit bisherige Reportinglücken geschlossen. Eine Überleitung der EPRA-Indikatoren zum GRI-Reporting befindet sich im Appendix.

In 2021 haben wir einen externen Berater mit GRI- und ESG-Rating-Expertise zur Unterstützung hinzugezogen. Die Erfassung unserer Verbrauchsdaten (Strom, Heizenergie und Wasser) erfolgt mit Unterstützung eines externen Dienstleisters; die Weiterverarbeitung von Daten zur Angaben von CO₂-Emissionen erfolgt hausintern.

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

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



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



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

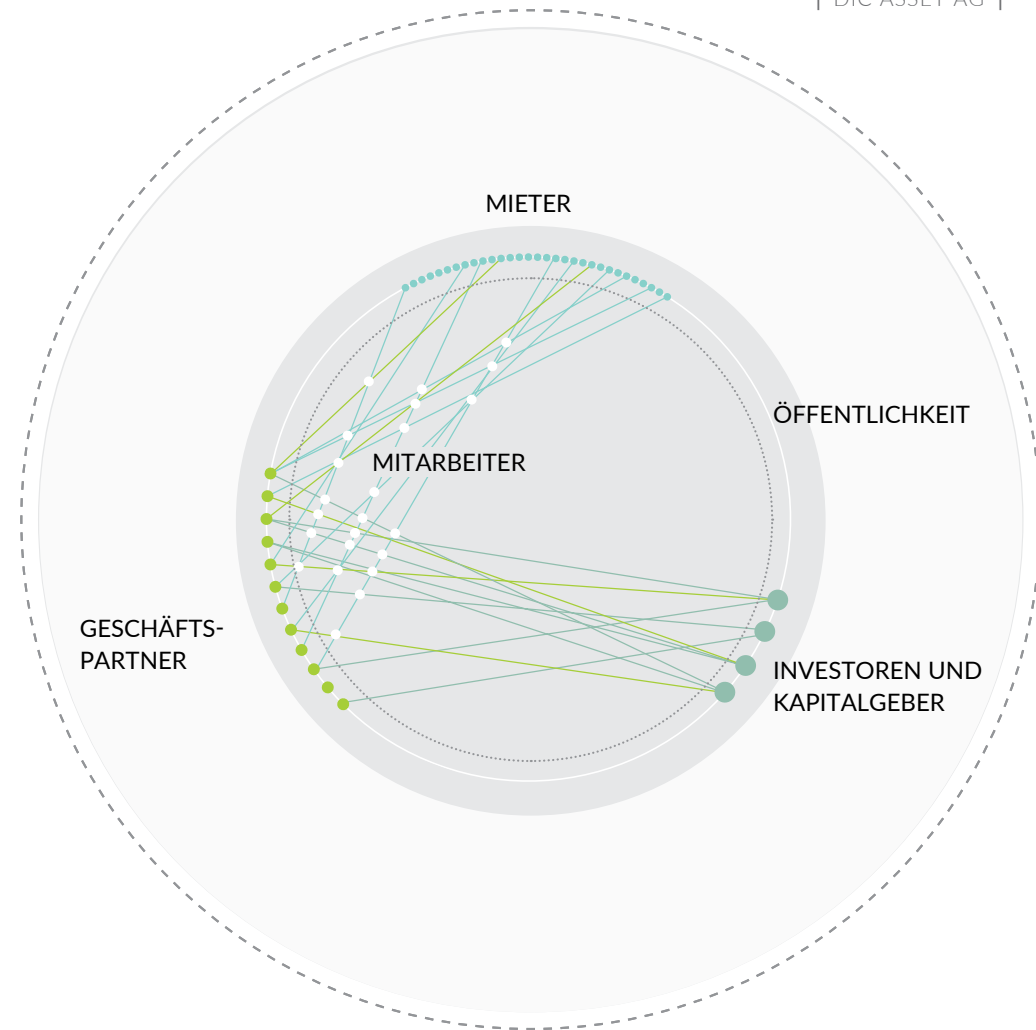


UNSERE STAKEHOLDER & IHRE ERWARTUNGEN

GRI 102-44

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften sind im stetigen Dialog mit einer Vielzahl unterschiedlicher Interessenvertreter, deren Erwartungen an das Unternehmen sich unterscheiden und zum Teil auch konträr zueinander stehen können (Stakeholder-Definition). Die DIC hat daher die wichtigsten Stakeholder(gruppen) identifiziert und ihre Arbeitsprozesse so etabliert, das neben der reinen Geschäftsbeziehung auch eine Basis für einen transparenten und fairen Austausch mit allen Beteiligten geschaffen wurde.

Die DIC steht als börsennotiertes Unternehmen und als eines von über 300 Unternehmen des Prime Standards – das gesetzlich regulierte Börsensegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit den höchsten Transparenzstandards – im hohen Interesse der allgemeinen Öffentlichkeit. Neben den **Kapitalgebern** zur Finanzierung unserer Geschäftsaktivitäten (Eigen- und Fremdkapitalgebern wie Aktionäre, Anleiheinvestoren und Banken) sind unsere wichtigsten Stakeholder **institutionelle Investoren**, die wir bei ihren Investitionsentscheidungen zur Direktanlage in Immobilien und im Rahmen des laufenden Immobilienmanagements betreuen. Daneben stehen alle **Mieter** im betreuten Immobilienportfolio von über 10 Mrd. Assets unter Management in unserem täglichen Fokus, denen wir attraktive Gewerbeflächen in ganz Deutschland zur Anmietung bieten und die wir durch unser aktives Management bestmöglich betreuen. Durch unsere Präsenz in ganz Deutschland und insbesondere bei der Umsetzung von Projektentwicklungen und größeren Modernisierungen von Gebäuden sind wir vielfach auch im Austausch mit der Stadt (Politik), der lokalen **Öffentlichkeit** und der direkten Nachbarschaft, deren Interessen wir bei der Umsetzung unserer Maßnahmen durch einen frühzeitigen Dialog in unsere Planungen mit einfließen lassen. Durch die breite Abdeckung an Services



entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette setzen wir bei der Umsetzung und zur Unterstützung unserer Aktivitäten auch auf eine Vielzahl weiterer **Geschäftspartner**. Für den Erfolg der DIC braucht es zudem engagierte **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**. Sie bilden die Basis und sind erste Ansprechpartner für unsere externen Stakeholder. Unser Ziel ist es, alle Interessen unserer Stakeholder in bestmöglichen Einklang zu bringen. Die positive Wertschöpfung in Form des wirtschaftlichen Werts, der allen Stakeholdern zu Gute kommt, stellen wir im Detail im Kapitel [Governance](#) dar.

KAPITALGEBER

Die DIC Asset AG zeichnet sich durch eine international breit aufgestellte und grundsätzlich stabile Aktionärsstruktur aus. Neben privaten Aktionären sind institutionelle Investoren wesentlich beteiligt. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, aus der die DIC Asset AG zunächst als reine Portfoliogesellschaft hervorging, ist seit dem Börsengang im Jahr 2006 beteiligt und hält als Ankeraktionär aktuell ca. 34,8% der Aktien. Zweitgrößter Aktionär ist Yannick Patrick Heller mit rund 10,1%. Darüber hinaus ist die RAG-Stiftung seit 2014 als langfristiger orientierter Großak-

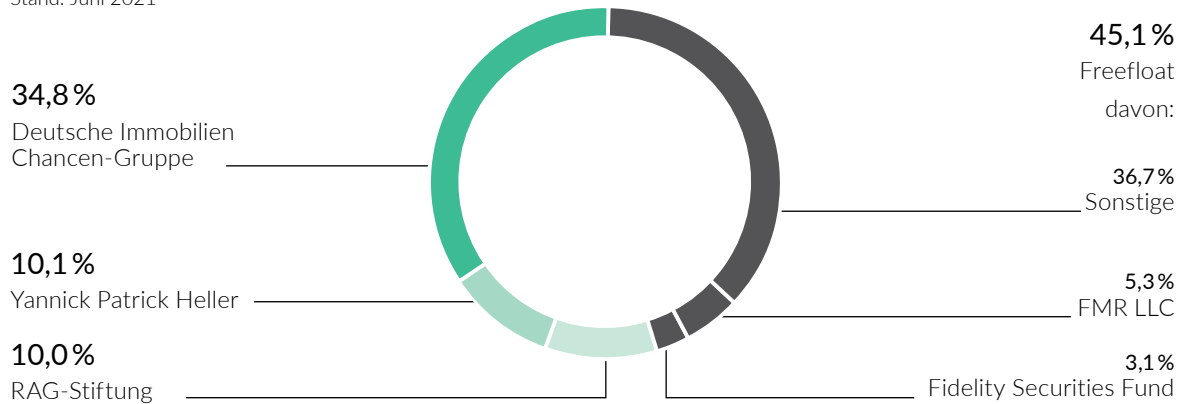
tionär an der DIC Asset AG beteiligt und hält aktuell rund 10,0%. Der Streubesitz beträgt 45,1%, wovon 5,3% auf den amerikanischen Investor FMR LLC sowie 3,1% auf Fidelity Securities Fund entfallen (alle Prozentwerte gemäß den Angaben der jeweils letzten Stimmrechtsmitteilung, Stand Ende Juni 2021). Weitere wichtige Anspruchsgruppen sind Inhaber der DIC Asset AG-Anleihen und -Schuldscheine, zahlreiche Finanzinstitute und Finanzierungspartner sowie Analysten von derzeit elf Instituten, mit denen ein kontinuierlicher Austausch stattfindet.

Erwartungen der Kapitalgeber

- ⊕ Nachhaltige Wertschöpfung und ausgewogene Finanzstruktur
- ⊕ Dividendenkontinuität, auch in Krisenzeiten
- ⊕ Einhaltung der Compliance-Richtlinie (insbesondere Kapitalmarktanforderungen/ Insiderverbote) und sämtlicher Covenants
- ⊕ 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

AKTIONÄRSSTRUKTUR GRI 102-5

Stand: Juni 2021*



* auf Basis von WpHG-Meldungen und Unternehmensinformationen

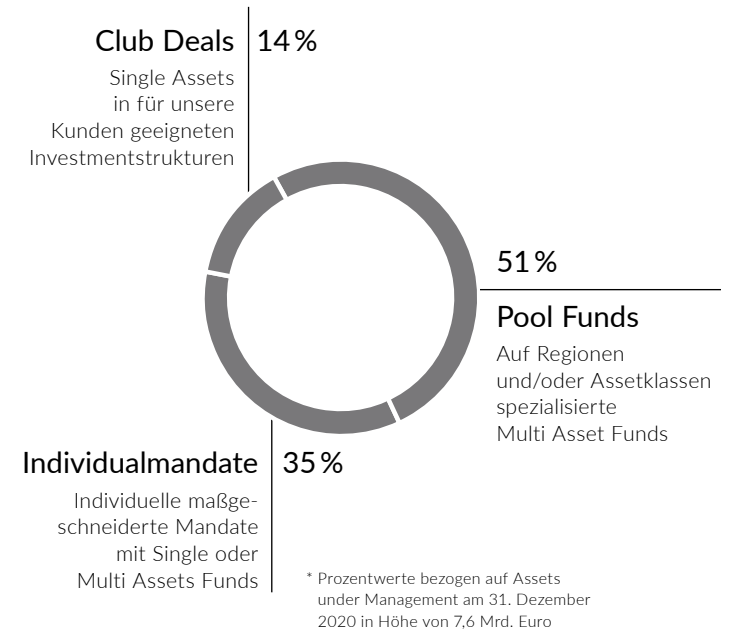
INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Das Geschäft mit Assetmanagement-Dienstleistungen für Dritte (Institutional Business) hat in den letzten Geschäftsjahren für die DIC stark an Bedeutung gewonnen und wird seit 2019 unter der Marke GEG zusammengefasst (Governance | Unternehmensstruktur). Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Geschäftsbereich Institutional Business erstmals als gleichwertige Ertragssäule zum Bestandsgeschäft (Commercial Portfolio) erwiesen und hatte zum 31. Dezember 2020 einen Anteil von rund 51% am Gesamt-FFO von 96,5 Mio. Euro. Zum Jahreswechsel 2020/2021 haben wir unsere Plattform durch die Übernahme von RLI Investors – dem zweitgrößten unabhängigen Assetmanager für Logistikimmobilien – weiter ausgebaut und gestärkt. GEG und RLI Investors sind dem Treuhandprinzip verpflichtet und agieren entsprechend ausschließlich im Sinne der institutionellen Anleger für das verwaltete Immobilienvermögen. Die Kunden der Pool Funds (51%) sowie Individualmandate (35%) und Club Deals (14%) sind größtenteils deutsche institutionelle Investoren, darunter Banken und Sparkassen (33%), Versicherungen (25%), Versorgungswerke (32%) oder Family Offices vermögender Privatpersonen (10%) (31. Dezember 2020). Mehr als die Hälfte der Investoren hat bereits in mehr als ein Vehikel investiert.

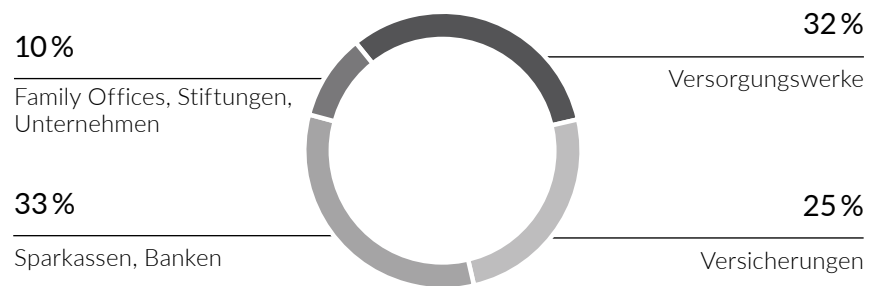
Erwartungen der institutionellen Investoren

- ⊕ Priorisierung der individuellen Anlegerinteressen im Sinne des Treuhandprinzips
- ⊕ Berücksichtigung finanzieller und nicht-finanzieller Parameter sowie ESG-Leitlinien bei Anlageentscheidungen der einzelnen Investment-Vehikel
- ⊕ Aufbau international vergleichbarer Reporting-Strukturen im Sinne der Anleger-Transparenz und im Einklang mit (EU-)Regulierung

DEALSTRUKTUREN*



INVESTMENT-PARTNER*



MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die DIC Asset AG 272 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 247). Die Anzahl der Mitarbeiter stieg in infolge der Übernahme der GEG im Geschäftsjahr 2019 und durch das starke Wachstum der Assets under Management im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 weiter an.

Erwartungen der Mitarbeiter

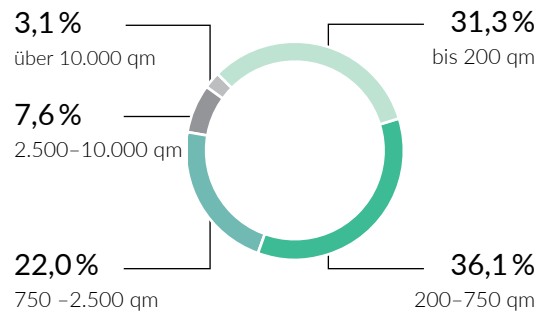
- ⊕ Faire Behandlung und wettbewerbsfähige Vergütung
- ⊕ Berufliche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- ⊕ Sichere und angenehme Arbeitsatmosphäre und flexible Arbeitszeiten
- ⊕ Diversität und Gleichstellung

MIETER

Die Gruppe von rund 1.400 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 zu 750 qm.

GRÖSSENSTRUKTUR MIETERFLÄCHEN

(Stand: 31. Dezember 2020)



Erwartungen der Mieter

- ⊕ Schutz der Privatsphäre und personenbezogener Daten, im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- ⊕ Ressourcenschonende Gebäude und Anlagen
- ⊕ Attraktive Objekte und effiziente Grundrisse, komfortable Ausstattungen, die den Mietanforderungen entsprechen
- ⊕ Regelmäßige und reaktionsschnelle Kommunikation
- ⊕ Kompetenter und individueller Service vor Ort
- ⊕ Transparenz in Bezug auf Compliance-Richtlinie (insbesondere Vermeidung von Korruptionsrisiken und Wettbewerbsschutz)

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

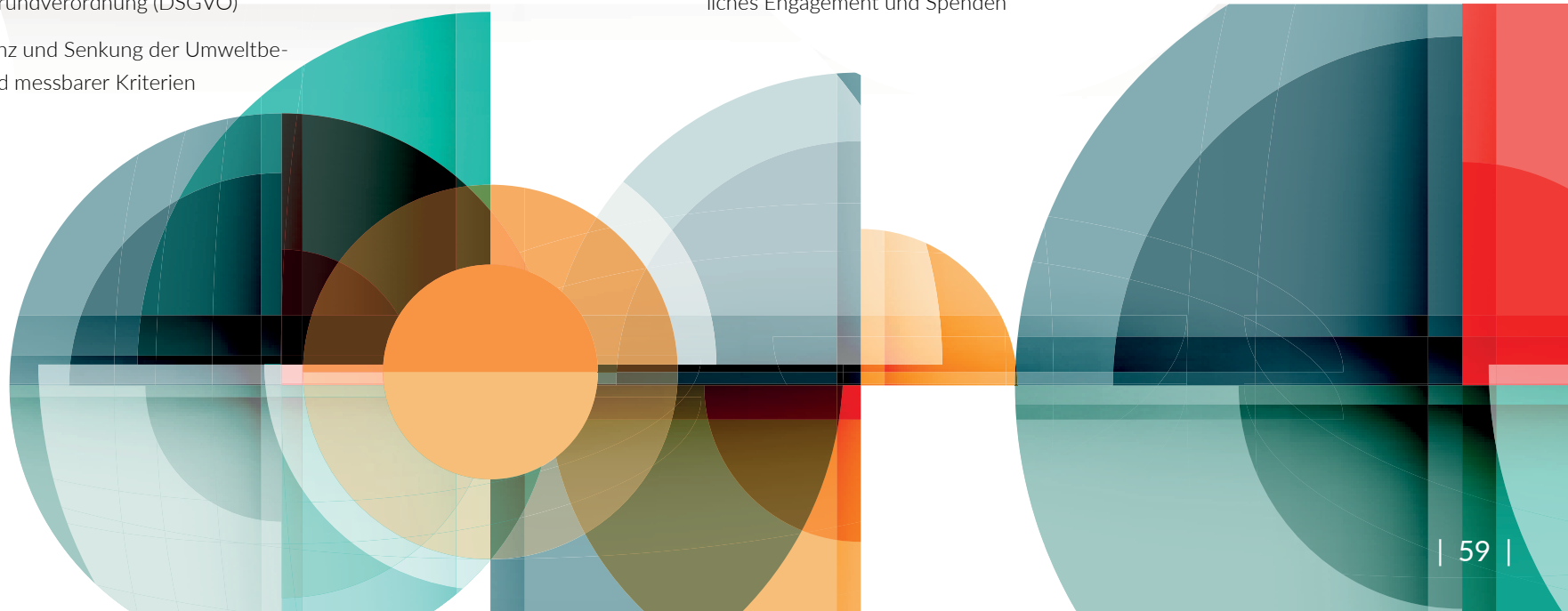
- ⊕ Langfristige und beständige Geschäftsbeziehungen
- ⊕ Faire Behandlung und Unterstützung durch die DIC-Ansprechpartner
- ⊕ Schutz der Privatsphäre und personenbezogener Daten, im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- ⊕ Energieeffizienz und Senkung der Umweltbelastung anhand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

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 und/oder umfassenden Refurbishments von Immobilien
- ⊕ Unterstützung lokaler, regionaler und überregionaler Initiativen zur Wiederbelebung und Weiterentwicklung von Lebens- und Wirtschaftsräumen
- ⊕ Unterstützung lokaler Initiativen, ehrenamtliches Engagement und Spenden



STAKEHOLDER-DIALOG

Der konstruktive und regelmäßige Austausch mit unseren Stakeholdern ist für uns entscheidend, um die konkreten Erwartungshaltungen jedes einzelnen Stakeholders zu verstehen und Lösungen zu schaffen, die im größtmöglichen Einklang mit allen Stakeholdern stehen.

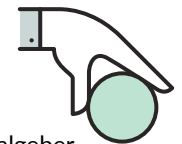
Auf Unternehmens- und Objektebene fördern wir den Dialog zielgruppengerecht und regelmäßig. Aufgrund der Covid-19-Restriktionen im Geschäftsjahr 2020 und auch zum Schutz unserer Geschäftspartner und Mitarbeiter fand unser Stakeholder-Dialog in 2020 verstärkt in virtueller Form statt.



Investoren
Persönlicher Austausch mit unseren Fond- und Asset-Managern, mindestens zwei Ausschussitzungen pro Jahr, monatliches Reporting



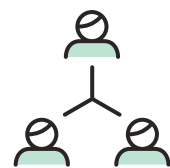
Mieter
Unmittelbare Betreuung direkt vor Ort an acht Standorten, aktive Kommunikation, verlässliche Erreichbarkeit, proaktive Gespräche im Zusammenhang mit den besonderen Herausforderungen durch die Covid-Pandemie



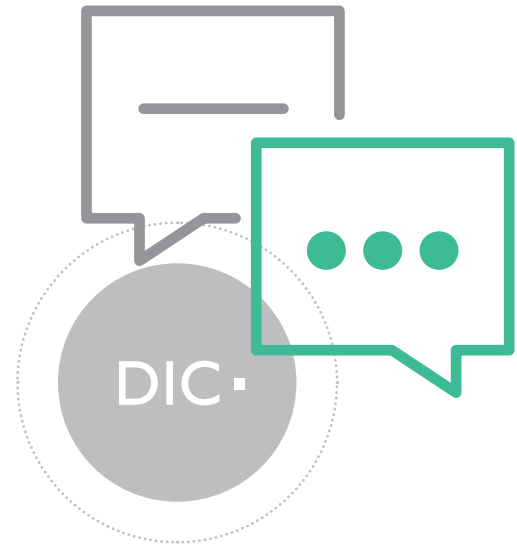
Kapitalgeber
Direkter Kontakt zu unseren Kapitalgebern sowie Analysten; regelmäßige Information über alle wichtigen Ereignisse, Telefonkonferenzen unmittelbar nach Veröffentlichung von Abschlusszahlen, Roadshows, Teilnahme an Investorenkonferenzen



Geschäftspartner
Regelmäßiger Austausch, Jour-Fixe-Termine bei Projekten



Mitarbeiter
Offene Kommunikationspolitik, jährliches Feedbackgespräch, zeitnahe Kommunikation von wesentlichen Veränderungen, „DIC Office Hub“ als zentrales Tool für Informationen, regelmäßige Mitarbeiter-Events



Öffentlichkeit
Pressemitteilungen, Presseinterviews mit dem Management, Präsenz auf Social-Media-Kanälen



Dialog mit Kapitalgebern und Analysten

Mit unseren Kapitalgebern stehen wir im regelmäßigen Dialog. Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Wir stellen kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Im Berichtszeitraum wurde zum 1. April 2020 Patrick Weiden in der neu geschaffenen Position Chief Capital Markets Officer (CCMO) in den Vorstand der DIC Asset AG berufen. Schwerpunkte seines Verantwortungsbereichs sind die Kapitalmarktaktivitäten sowie M&A der Gesellschaft. Dadurch haben wir unseren Fokus auf die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt weiter gestärkt. Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus pflegen wir den direkten Kontakt zu unseren Kapitalgebern sowie Analysten und informieren regelmäßig über alle wichtigen Ereignisse der DIC.

In Telefonkonferenzen erläutern wir stets unmittelbar nach der Veröffentlichung der Jahresabschluss- und Quartalszahlen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen. Unseren Finanzierungspartnern (darunter Banken und Schuldscheinanleger) berichten wir ebenfalls laufend über die aktuelle Entwicklung der DIC und einzelner Immobilienportfolien. Über Social-Media-Kanäle

vernetzen wir uns mit Kapitalmarktinvestoren, -intermediären und Marktpartnern, insbesondere rund um IR-Events, Messen und andere aktuelle Anlässe.

Im Laufe des Jahres 2020 präsentierten wir das Unternehmen an insgesamt fünf virtuellen Roadshowtagen, neun Investorenkonferenzen (davon sieben virtuell) und der Analystenveranstaltung Deutsches Eigenkapitalforum (virtuell). Es fanden 81 Gespräche mit Investoren aus 14 Ländern statt, aufgrund der Covid-19-Restriktionen verstärkt in Form von Video-Konferenzen bzw. virtuellen Roadshows. Einen direkten regelmäßigen Austausch pflegen wir mit Analysten. Private Anleger kommen bei der jährlichen Hauptversammlung mit uns in den Dialog.

Dialog mit institutionellen Investoren

Unseren institutionellen Investoren stehen wir persönlich zur Seite. Im Austausch mit unseren Fond- und Asset-Managern informieren wir laufend über die Entwicklung der Investmentvehikel sowie einzelner Immobilien. In regelmäßigen Ausschusssitzungen (mindestens zwei Mal pro Jahr) werden die Investmentstrategie, Capex-Maßnahmen und An- und Verkaufsplanungen eruiert. Ein monatliches Reporting über unser digitales Investorencockpit liefert fortlaufend alle relevanten Informationen und erforderlichen Dokumentationen, die wir auch in Absprache mit unseren Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften unseren institutionellen Investoren zur Verfügung stellen.



Exkurs ESG-Ratings:

Zunehmend greifen Investoren und Analysten auch auf die ESG-Bewertung unseres Unternehmens durch Rating-Agenturen zurück. Dabei gibt es unterschiedliche Ratings-Agenturen am Markt, derer sich Investoren und Analysten bedienen. Aktuell wird die DIC Asset AG u.a. von folgenden ESG-Rating-Agenturen bewertet: CDP, MSCI und ISS.

Dialog mit Mietern

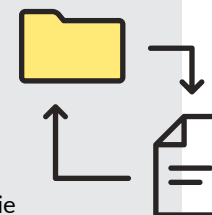
Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort. Der Großteil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Management-Teams mit Büros in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Mannheim, München, Frankfurt am Main sowie seit dem Jahreswechsel 2020/2021 auch in Stuttgart.

Wir verstehen es als unsere Aufgabe, die Entwicklungen in unterschiedlichen Branchen und Teilmärkten bis hin auf die Ebene einzelner Mieter sehr sensibel und aufmerksam zu verfolgen. Die aktive Kommunikation ist dabei für uns von zentraler Bedeutung. Priorität haben dabei die Servicequalität, die Zuverlässigkeit sowie die verlässliche Erreichbarkeit unserer kaufmännischen und technischen Property Manager. So können wir Wünsche oder Anforderungen unserer Mieter frühzeitig erfahren und Lösungen konsequent vorschlagen.

Im Rahmen unseres Mieterservice sind unsere Mitarbeiter auf Unternehmen einer bestimmten Größe oder Branchenzugehörigkeit spezialisiert. Unser aktives Mietermanagement führt so zu Mietpartnerschaften, einem zentralen wichtigen Erfolgsmerkmal unserer Geschäftsaktivitäten.

Besondere Herausforderungen durch die Covid-19-Pandemie

Die Covid-19-Pandemie betraf im Geschäftsjahr 2020 auch diverse Mieter aus unserem betreuten Portfolio. Die DIC hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern, im Wesentlichen aus den Branchen Handel und Hotel, individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung führten. In der Regel wurden Mieten für drei Monate angepasst und zeitgleich die Vertragslaufzeit verlängert. Größter betroffener Mieter im Eigenbestand war unser Mieter GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH mit dem wir für zwei Standorte neue vertragliche Konditionen vereinbarten. Für einen weiteren Standort, der aufgegeben wurde, haben wir zeitnah die Nachnutzung sichergestellt. Unser proaktives Management und die Vor-Ort-Präsenz unserer Vermietungsteams hat wesentlich dazu beigetragen, dass wir die Corona-bedingten Mietausfallrisiken minimieren konnten.



Dialog mit Geschäftspartnern

Mit unseren Geschäftspartnern pflegen wir einen regelmäßigen Austausch und streben zudem nicht nur projektbezogene, sondern auch langfristige Geschäftsbeziehungen an, die auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit basieren. Insbesondere bei größeren Refurbishmentprojekten stellen wir durch regelmäßige Jour-Fixe-Termine den Austausch mit den Beteiligten für die planmäßige Umsetzung sicher und können auf wesentliche Veränderungen in der Projektplanung reagieren. Durch die Teilnahme an Netzwerk- und Fachveranstaltungen fördern wir schnellstmöglich den Austausch mit der Bau- und Immobilienbranche und unseren Dienstleistern; dabei sind wir offen für neue Geschäftsbeziehungen.

START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

1

2

3

4

5

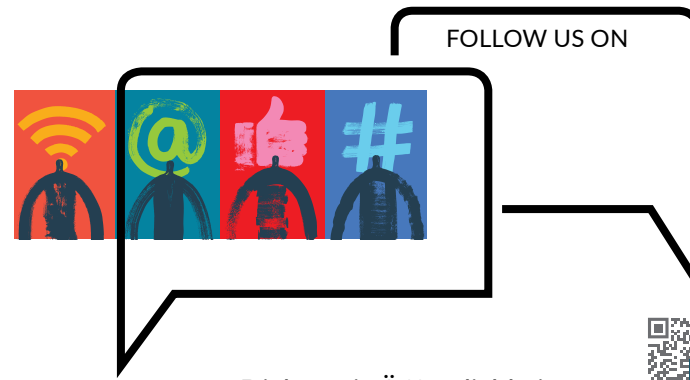
6

7

Dialog mit Mitarbeitern

Die DIC pflegt eine offene Kommunikationspolitik, bei der die Mitarbeiter neben einem jährlichen Feedbackgespräch auch jederzeit die Möglichkeit haben, sich mit ihren direkten Vorgesetzten und/oder dem Bereich Human Resources über die aktuelle Leistung auszutauschen. Das ermöglicht eine transparente Leistungsbewertung zu jedem Zeitpunkt. Die DIC fördert zudem die Zusammenarbeit in Arbeitsgruppen und Projektteams. Wesentliche Veränderungen werden zeitnah intern durch den Vorstand und/oder den Bereich Corporate Communications kommuniziert.

Neu geschaffen wurde Anfang 2021 die Intranet-Plattform „DIC Office Hub“. Hier finden sich zukünftig an zentraler Stelle alle wesentlichen Informationen und zusätzliche Tools, wie auch Richtlinien, die die täglichen Arbeitsabläufe vereinfachen. Neuen Mitarbeitern dient das „DIC Office Hub“ als erster Anlaufpunkt zur Informationsbeschaffung. Das „DIC Office Hub“ wird sukzessive weiter ausgebaut und soll so auch einzelnen Abteilungen die Möglichkeit geben, sich dem gesamten Unternehmen zu präsentieren. Durch regelmäßige Mitarbeiter-Events stärken wir den Zusammenhalt und fördern die DIC-Unternehmenskultur.



LinkedIn

Dialog mit Öffentlichkeit

Die DIC informiert die Öffentlichkeit regelmäßig über die Entwicklung ihrer finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren. Das geschieht in Form von Pressemitteilungen, Presseinterviews mit dem Management, der Präsenz auf Netzwerk- und Fachveranstaltungen und auf Social-Media-Kanälen wie LinkedIn oder XING. Bei lokalen Immobilienprojekten sind wir offen für den Austausch mit den Bürgern und der Stadtpolitik.



Xing

WESENTLICHKEITSANALYSE

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

Die DIC ist aufgrund ihrer Aktivitäten in ganz Deutschland bestens vernetzt mit allen relevanten Akteuren und Dienstleistern des nationalen Immobiliensektors. Unsere Entscheidungen und Maßnahmen beeinflussen Investoren und Kapitalgeber, rund 270 Mitarbeiter, rund 1.400 Mieter in beiden Geschäftssegmenten, über 6.000 Geschäftspartner und das gesamte Umfeld der von uns betreuten Objekte im Eigenbestand und für Dritte. Kapitalgeber, Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner sowie die Öffentlichkeit sind unsere wesentlichen Stakeholder; seit 2019 sind Investoren im Drittgeschäft (Institutional Business) von wachsender Bedeutung ([Stakeholder-Dialog](#)).

Zur Identifikation bedeutender Nachhaltigkeitsthemen und -themenbereiche für unsere Stakeholder und uns haben wir 2016 eine Wesentlichkeitsanalyse in Form einer umfassenden Stakeholder-Befragung durchgeführt. Diese Wesentlichkeitsanalyse dient als Leitlinie für unsere Nachhaltigkeitsziele und Berichterstattung.

Im Zuge der Umfrage wurden etwa 1.000 Personen (darunter 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 entwickelt und ausgewertet.



START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

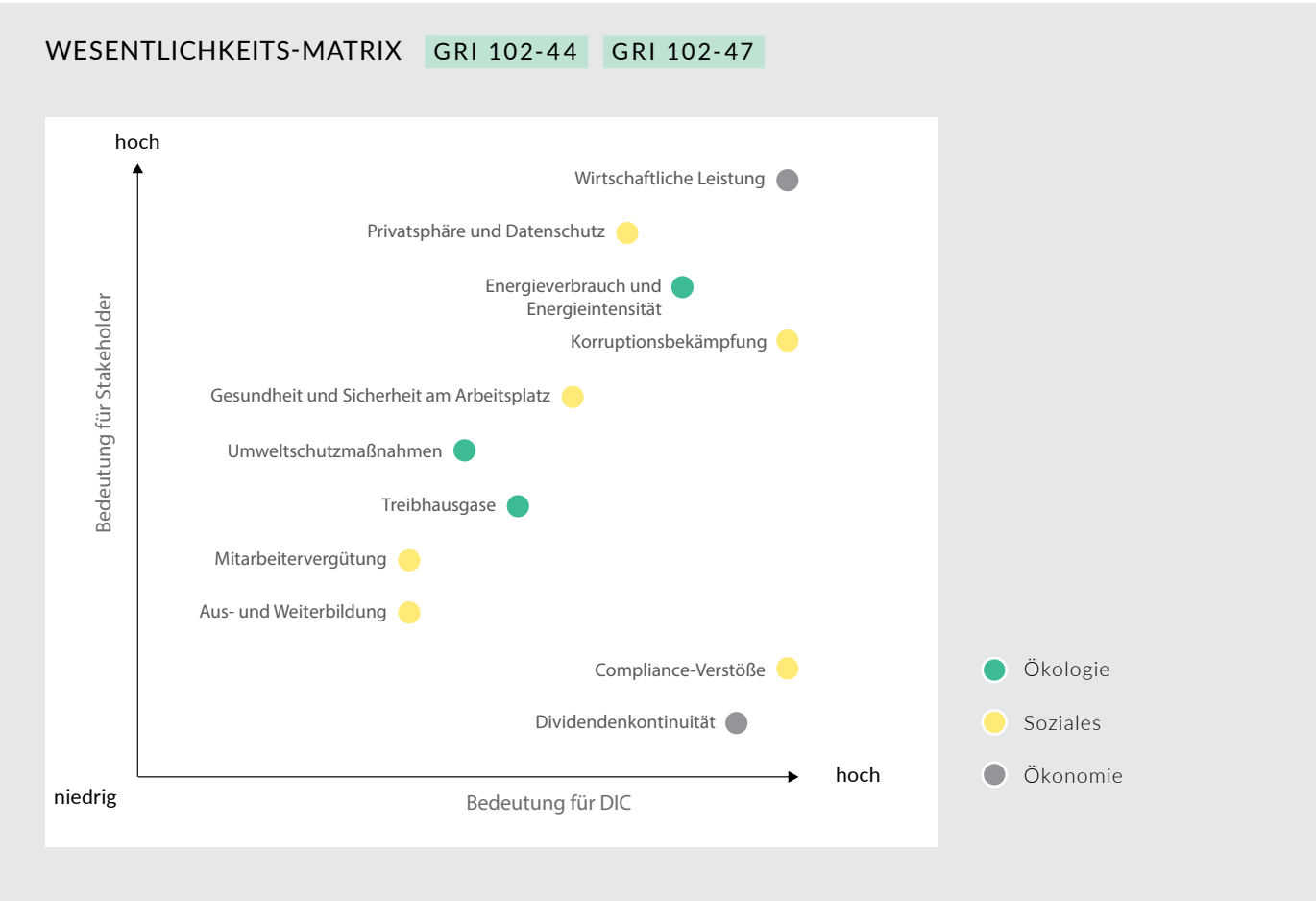
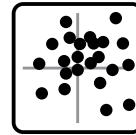
GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

Die daraus abgeleitete Wesentlichkeits-Matrix lieferte dem Management der DIC erstmals wichtige Informationen für die prioritären Nachhaltigkeitsthemen ihrer Stakeholder. Für die DIC und den Erfolg des Unternehmens hat die Wichtigkeit der Themen Compliance-Verstöße und Korruptionsbekämpfung über die Jahre seit 2016 stetig zugenommen. Dies spiegeln wir in der Wesentlichkeitsmatrix für den Bericht 2020. Der regelmäßige und anhaltende Stakeholder-Dialog dient der Überprüfung der Erwartungshaltungen, der Priorisierung von Maßnahmen in den jeweiligen Themenbereichen und der Weiterentwicklung unserer Unternehmensstrategie unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. Berücksichtigung finden auch Trends und Branchenherausforderungen im Nachhaltigkeitskontext. Aktuelle Erwartungen zu unseren Stakeholdern erhalten wir durch den regelmäßigen Austausch in unterschiedlichen Formaten und Konstellationen mit unseren Mitarbeitern.

Bedingt durch die Herausforderungen des Jahres 2020 und der Covid-19-Pandemie mit allen Einschränkungen haben wir die neue Stakeholder-Befragung zeitlich nach hinten geschoben.



Fortschreibung unserer aktuellen Wesentlichkeitsmatrix



Wesentlich ist für uns der langfristige wirtschaftliche Erfolg und damit einhergehend die ökologischen Themen, die unsere Immobilien und unsere Geschäftstätigkeit betreffen, unsere soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern und der Gesellschaft sowie die verantwortungsvolle Unternehmensführung und Corpo-

rate Governance im Einklang mit Umwelt-, Sicherheits- und sozialen Anforderungen gegenüber all unseren Stakeholdern. Auf die einzelnen Aspekte der Wesentlichkeits-Matrix wird im Bericht in den verschiedenen Kapiteln für den Berichtszeitraum 2020 detailliert eingegangen (vgl. nachfolgende Darstellung).

ESG-STRATEGIE

Aspekte aus Wesentlichkeitsmatrix

+ Zusätzliche Aspekte aus dem STAKEHOLDER-DIALOG und unserer Unternehmensperspektive

Aktueller Nachhaltigkeitsbericht

Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz



- Energieverbrauch und Energieintensität
- Umweltschutzmaßnahmen
- Treibhausgase

ÖKOLOGIE

- Immobilien und technische Anlagen
- Umweltmanagementansätze

Kapitel 
ÖKOLOGIE

Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen



- Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz
- Mitarbeitervergütung
- Aus- und Weiterbildung

SOZIALES

- Angenehme Arbeitsatmosphäre
- Flexible Arbeitszeiten
- Diversität und Gleichstellung
- Personalentwicklung
- Recruiting

SOZIALES

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



- Privatsphäre und Datenschutz
- Korruptionsbekämpfung
- Compliance-Verstöße

ÖKONOMIE

- Engagement in der Immobilienbranche
- Gemeinnütziges Engagement
- Corporate Governance
- Risiko- und Chancen-Management
- Compliance-Management

GOVERNANCE

Wir nutzen die Digitalisierung für ESG



- Wirtschaftliche Leistung
- Dividendenkontinuität

- Nachhaltige Wertschöpfung
- Ausgewogene Finanzstruktur
- Verantwortungsvolles Handeln in den Investmentprozessen
- Reporting

ÖKONOMIE

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG
1

WESENTLICHKEIT
2

ÖKOLOGIE
3

SOZIALES
4

GOVERNANCE
5

ÖKONOMIE
6

APPENDIX
7

HIGHLIGHTS 2020



TRANSACT

Der in 2020 erworbene voll vermietete „SAP-Turm“ in Frankfurt/Eschborn mit Baujahr 2018 hat ein zeitgemäßes Architekturkonzept, hohe Bauqualität und modernste technische Ausstattung. Das Gebäude wurde mit dem **Green Building Label „LEED Gold“** ausgezeichnet und wird vom Softwareunternehmen SAP genutzt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 8,0 Jahre.



DEVELOP

Das Regierungspräsidium „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt wurde in den letzten Jahren umfangreich durch die DIC modernisiert und aufgewertet. Die energetische Modernisierung zielt auf eine **Primärenergieeinsparung von mehr als 40% ab**. Das Objekt mit rund 25.700 qm Mietfläche verfügt zudem mit dem Darmstädter Regierungspräsidium des Landes Hessen über einen erstklassigen öffentlichen Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag.

OPERATE

Schnittstelle DIGITALE Gebäude-Effizienz

Über unsere operative Tochtergesellschaft DIC Onsite haben wir Ende des Jahres 2019 das Projekt „**Smart Metering**“ zur digitalen Erfassung und elektronischen Übertragung von Verbrauchsdaten der von uns betreuten Immobilien mit dem Ziel des energieeffizienten Managements gestartet.

Unser ESG-Managementansatz: schon heute integriert im Geschäftsmodell

MATCH

Das „Lincoln Offices II“ in Wiesbaden wurde im Rahmen eines Forward Deals Ende 2020 erworben. Bis zum Sommer 2022 entstehen rund 18.000 qm Gesamtmietfläche, die langfristig für 25 Jahre an das Land Hessen vermietet sind. Eine **Nachhaltigkeitszertifizierung in DGNB Gold** ist angestrebt.

Das „Deka Office Hub“ ist ein High-End-Neubau in Frankfurt am Main. Die komplette Fertigstellung des Objekts ist bis 2022 geplant. Zukünftiger Nutzer wird das Kreditinstitut Deka Bank sein, das einen Umzug von rund 3.500 Mitarbeitern innerhalb Frankfurts in die neugeschaffenen Büros plant. Für das nachhaltige Gebäudekonzept ist ein **DGNB-Zertifikat in Gold** angestrebt.

Beide wurden für den bisher größten Spezialfonds erworben.

Unser Beitrag zum Klimaschutz

1

2

3

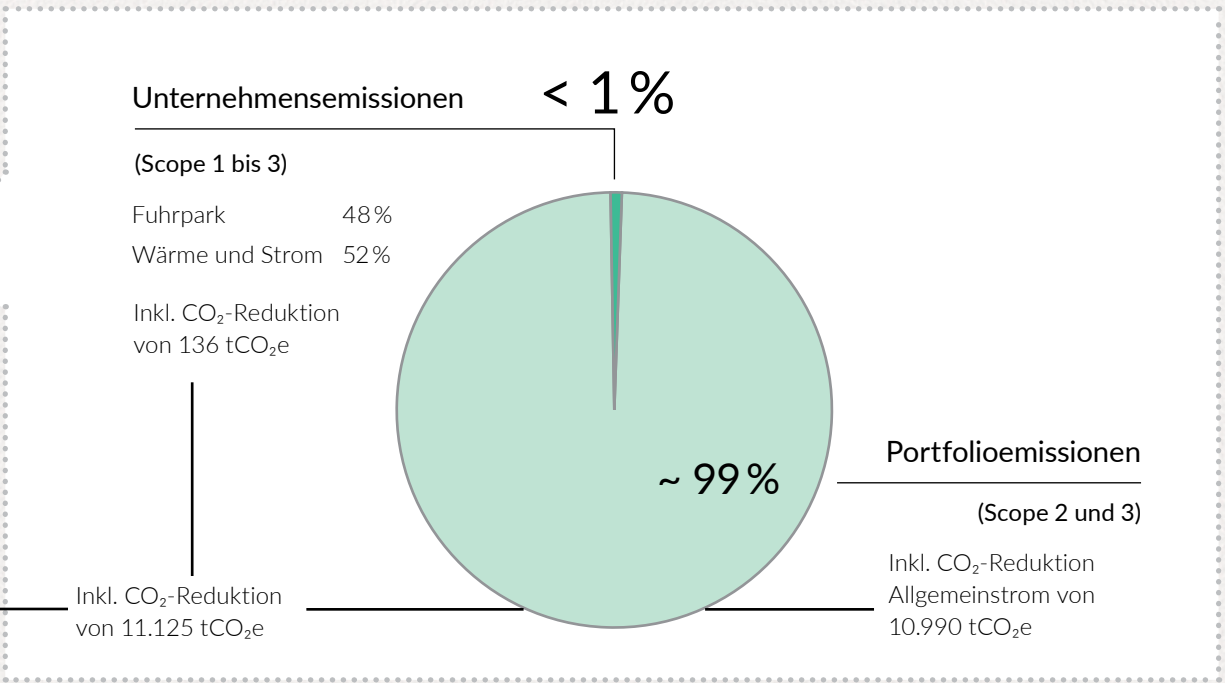
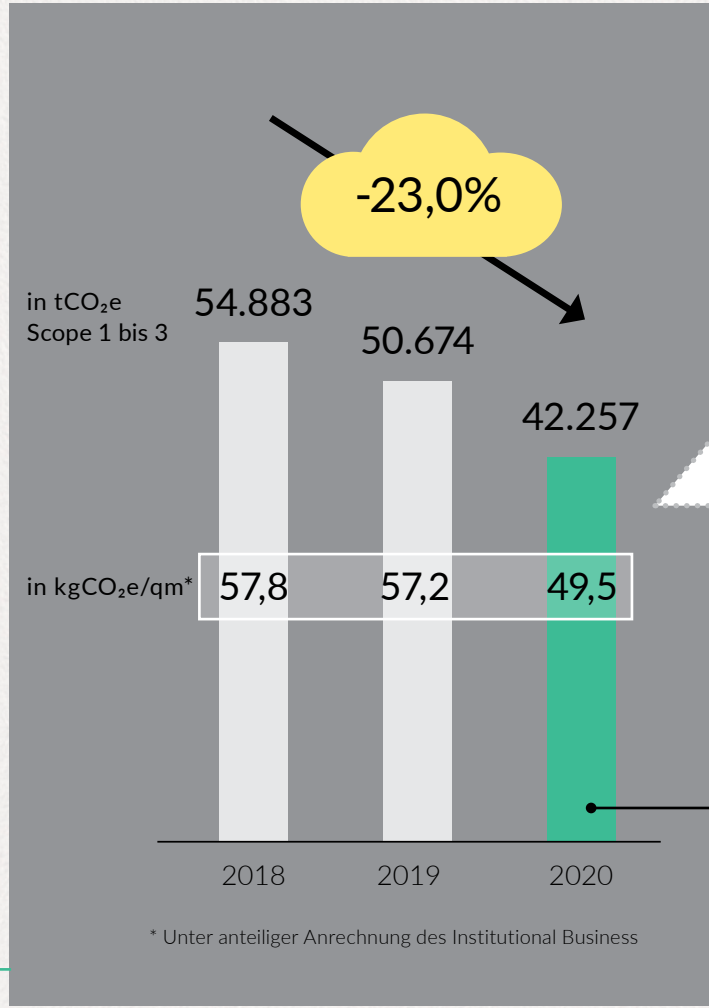
4

5

6

7

CO₂-Emissionen nach „Greenhouse Gas Protocol“

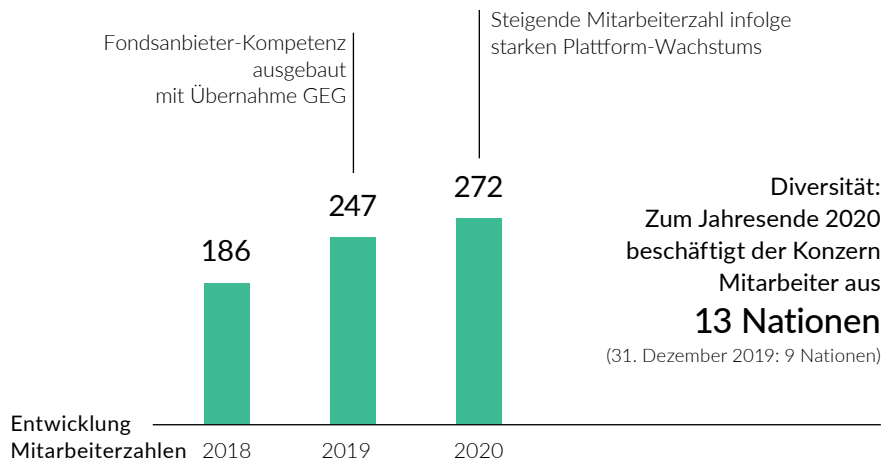


Scope 1 erfasst die direkten CO₂-Emissionen.
Scope 2 bezieht sich auf die indirekten CO₂-Emissionen.
Scope 3 umfasst alle anderen CO₂-Emissionen, die mit unserer Unternehmenstätigkeit in Zusammenhang stehen.

Ökologie

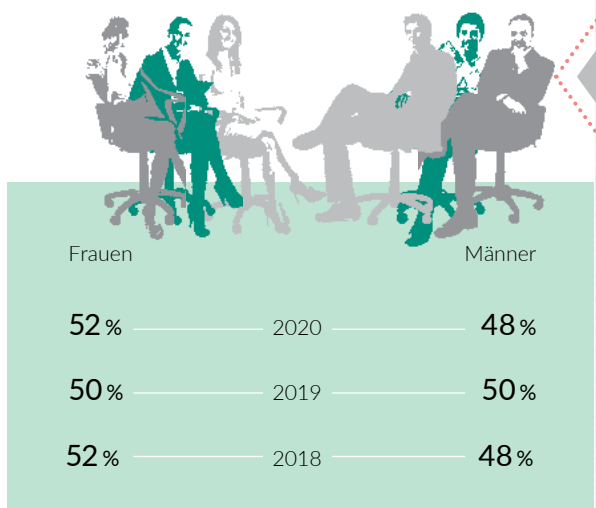


Ausbau Expertise und Kompetenzen spiegelt sich in wachsender Mitarbeiterzahl wider



Diversität:
Zum Jahresende 2020 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus **13 Nationen**
(31. Dezember 2019: 9 Nationen)

Ausgewogenes Verhältnis weibliche/männliche Mitarbeiter



„MITARBEITER WERBEN MITARBEITER“
Unser Programm zum Recruiting durch Empfehlung

Im Juni 2020 haben wir unsere neue **Karrierewebsite** gelauncht.

Soziales

Wir bilden aus!
Als dualer Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg übernimmt die DIC Verantwortung bei der Nachwuchsqualifikation.

Wir fordern und fördern!
Alle unsere Mitarbeiter (100%) erhalten im Rahmen jährlich stattfindender Feedbackgespräche eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung.

Wir berichten transparent!
Ausweitung des EPRA sBPR-Reportings: Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 berichten wir u.a. erstmals über die Anzahl der Fortbildungen für unsere Mitarbeiter.

Wir sorgen vor!
Injury Rate: 0,0 (Unfälle/gearbeitete Stunde)

Unsere Sicherheitsstandards greifen.

Wir engagieren uns!
Ausbau unseres Engagements in der Branche durch aktive Verbandsarbeit und Mitgliedschaften

Verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung



Wir haben das Risikomanagement in Bezug auf ESG angepasst, um weitere Risiken aber auch Chancen für unser Geschäftsmodell zu identifizieren. Dabei haben wir den Fokus von regulatorischen Risiken auf die physischen Klima- und Umweltrisiken erweitert.

0

Im Berichtsjahr 2020 gab es keine Korruptions-, Geldwäsche- oder Compliance-Verstöße.


25%

Frauenanteil im Vorstand: Ziel erfüllt!

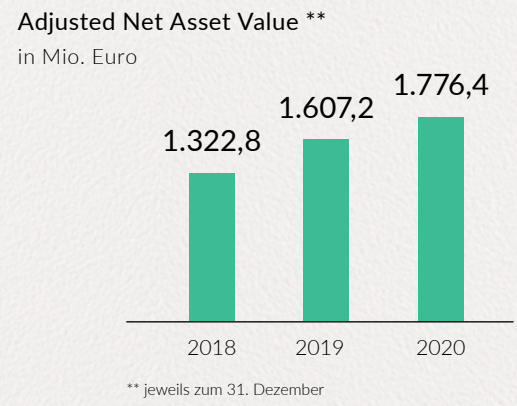
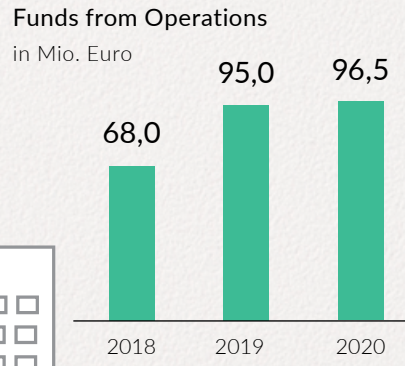
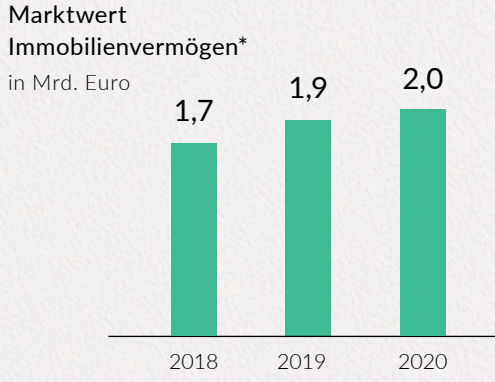
4 von 6

Mehrzahl Aufsichtsratsmitglieder ist unabhängig.

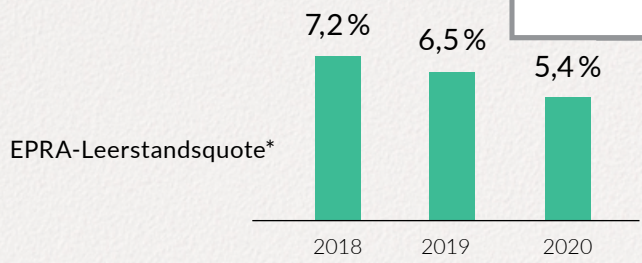
Governance

Governance 

Wir steigern die Qualität in unserem Bestandsportfolio ...

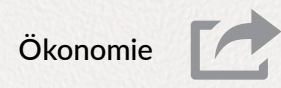


Ökonomie



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

... und schaffen Mehrwert





START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

Wir haben als konzeptioneller Partner gemeinsam mit der Landeshauptstadt München das bundesweit einmalige Integrations- und Bildungsprojekt „Junges Quartier Obersendling“ entwickelt. Grundsteinlegung war im Jahr 2016.

UNSER GEMEINNÜTZIGER BEITRAG: JUNGES QUARTIER OBERSENDLING



Campus aus 5 Gebäuden mit Nutzungsmix

Außenbereiche als Ort der Begegnung für junge Menschen

Sportplatz – Gemeinschaft fördern durch Sport

Wir geben Impulse für die Entwicklung und die Werthaltigkeit von Immobilien und der städtischen Umgebung

Im Juni 2020 bezogen die ersten Bewohner im Rahmen des Wohnprojekts des KINDER-SCHUTZ MÜNCHEN die neuen Apartments. Insgesamt können über 150 heranwachsende Flüchtlinge zwischen 18 und 27 Jahren im Quartier unterkommen.



Als Projektentwickler und Asset Manager unterstützt die DIC die Realisierung sozialer Projekte und Einrichtungen wie „Junges Quartier Obersendling“. Die gesamte Fläche ist zu einem fairen Mietzinsniveau an die Stadt München und auch die DAA Deutsche Angestellten-Akademie vermietet und liefert damit einen **langfristigen sozialen Beitrag** durch die DIC und ihre Investoren.

Einrichtungen, die auf dem Campus ein Zuhause gefunden haben:

- // Städtische Berufsschule // DAA Deutsche Angestellten-Akademie // Trägerkreis Junge Flüchtlinge // Initiativegruppe IG München (Interkulturelle Begegnung und Bildung) // Kreisjugendring München Stadt // Caritasverband der Erzdiözese München und Freisingen e.V. // Sozialbürgerhaus // Sozialreferat // Afrikanisches Begegnungszentrum

SCHNELL, ZUVERLÄSSIG UND KREATIV – darauf können sich unsere Mieter verlassen.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Commercial Portfolio. Die DIC hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern, im Wesentlichen aus den Branchen Handel und Hotel, individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung führten.

In der Regel wurden Mieten für drei Monate angepasst und zeitgleich die Vertragslaufzeit verlängert. Größter betroffener Mieter im Eigenbestand war unser Mieter GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH, mit dem wir für zwei Standorte neue vertragliche Konditionen vereinbarten. Für einen weiteren Standort konnten wir umgehend ein Nachvermietungskonzept erarbeiten und somit einen beliebten Einkaufsstandort erhalten und Arbeitsplätze sichern.



MIETERBEFRAGUNG

Die Befragung von 11 Premium- und 59 Top-Mietern im Sommer 2020 bestätigt die **Zufriedenheit** unserer Mieter.

Nachhaltiges Engagement praxisnah umgesetzt



DIGITALER SERVICE FÜR INVESTOREN

Etablierung eines **Investorenportals** zur sicheren, schnellen und jederzeit verfügbaren Datenbereitstellung für Investoren

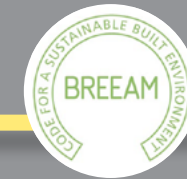


Nachhaltige und umweltbewusste Beschaffung

Die erfolgreiche Teilnahme an unserem „Easy on the Planet-Programm“ durch den Kauf nachhaltiger Produkte im Jahr 2020 hat dazu geführt, dass wir in Zusammenarbeit mit Plant-for-the-Planet sechs neue Bäume gepflanzt haben. Jeder Baum nimmt 700 kg CO₂ auf und fördert so die Qualität unserer Luft.



2021 erhielt das „Infinity Office“ in Düsseldorf **zwei Auszeichnungen** im Bereich Nachhaltigkeit: eine Auszeichnung in Gold nach dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen und die Auszeichnung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen als „Energieeffizientes Nichtwohngebäude in NRW“.



● Green-Building-Zertifizierungen 2020 nach DGNB, LEED und BREEAM:

Im Berichtsjahr 2020 betreute die DIC insgesamt 12 zertifizierte Immobilien, was einem Anteil am Marktwert von **18,4%** entspricht, davon

Commercial Portfolio — **11,6%**
4 zertifizierte Immobilien Anteil am Marktwert

Institutional Business — **20,2%**
8 zertifizierte Immobilien Anteil am Marktwert



3 ÖKOLOGIE

Unsere Green Buildings	78
Unsere Immobilien – Ökologischer Fußabdruck des Commercial Portfolios	79
Entwicklung der Verbrauchsdaten – Analyseportfolio	86
Nachhaltigkeitsansätze und Öko-Bilanz der DIC	90



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

Die Immobilienwirtschaft trägt einen wesentlichen Teil zu den weltweiten CO₂-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 Immobilienwertungskette in den letzten Jahren zunehmend in den Vordergrund gerückt und in die Regulatorik verstärkt aufgenommen worden – sowohl auf Gebäudeebene als auch auf Seite des Kapitalmarkts (Exkurs Nachhaltigkeitskontext und Branchenherausforderungen). Immobilien mit Green Building-Zertifikaten (z.B. nach DGNB, LEED und BREEAM) stehen in unserer Branche für nachhaltige und energieeffiziente Gebäudequalität.

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, hat die Senkung der Umweltbelastung und die möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien für die DIC und ihre Stakeholder Priorität. Dazu erfassen und betrachten wir seit 2011 jährlich unsere Verbrauchsdaten und CO₂-Emissionen der Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio und informieren über den ökologischen Fußabdruck unserer Geschäftstätigkeit und Nachhaltigkeitsansätze. Unser Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen zu minimieren. Zur Reduzierung unserer CO₂-Bilanz verfolgen wir mehrere Ansätze:

- ◆ Nutzung von erneuerbaren Energien: Im Jahr 2010 haben wir die Allgemenstromversorgung unseres Commercial Portfolios auf regenerativen, CO₂-neutralen Energiequellen (Ökostrom) umgestellt und machen dies auch für neu erworbene Immobilien. Auch die Versorgung unserer Unternehmensstandorte erfolgt mit Ökostrom für die Eigentumsobjekte in Gänze und für die Mietobjekte im Bereich Mieterstrom.
- ◆ Für Dienstreisen der Mitarbeiter fördern wir die CO₂-neutrale Nutzung der Fernverbindungen der Deutschen Bahn.
- ◆ Perspektivische Verbesserung der Datenerfassung und -auswertung durch Einbau intelligenter Zählersysteme („Smart Metering“) und die Erweiterung unserer Mietverträge um „Green Lease“-Klauseln.
- ◆ Wir führen regelmäßig ein Energieaudit für unser Unternehmen durch mit Unterstützung eines externen Dienstleisters und lassen Energiebilanzen und Verbesserungspotenziale ermitteln.

UNSERE PRINZIPIEN DER ÖKOLOGISCHEN NACHHALTIGKEIT:

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

UNSERE GREEN BUILDINGS

Cert-Tot **CRE8**

Green Buildings nach den drei meist verbreiteten Labels DGNB, LEED und BREEAM in Deutschland sind Bestandteil der Immobilienplattform der DIC. In diesem Bericht zeigen wir nachfolgend erstmals unsere Bilanz zum Stichtag 31. Dezember 2020 (zu diesem Zeitpunkt noch ohne RLI Investors).

GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN 2020/2019

Zertifizierungsform	Segment Commercial Portfolio		Segment Institutional Business		Gesamt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
DGNB Gold	2	2	2	1	4	3
in % der Mietflächen	3,4%	3,1%	2,5%	1,3%	2,8%	2,0%
in % der Marktwerte	5,8%	6,1%	2,9%	0,8%	3,5%	2,1%
DGNB Silber	0	0	1	1	1	1
in % der Mietflächen	0,0%	0,0%	3,0%	3,6%	1,9%	2,1%
in % der Marktwerte	0,0%	0,0%	6,8%	9,0%	5,4%	6,8%
LEED Gold	1	0	4	4	5	4
in % der Mietflächen	1,2%	0,0%	7,9%	9,6%	5,6%	5,6%
in % der Marktwerte	3,6%	0,0%	9,9%	13,2%	8,6%	9,9%
BREEAM	1	1	1	1	2	2
in % der Mietflächen	1,5%	1,3%	1,2%	1,4%	1,3%	1,4%
in % der Marktwerte	2,2%	2,4%	0,5%	0,6%	0,8%	1,0%
Gesamt						
Anzahl	4	3	8	7	12	10
in % der Mietflächen	6,1%	4,4%	14,5%	15,9%	11,6%	11,1%
in % der Marktwerte	11,6%	8,4%	20,2%	23,6%	18,4%	19,9%

UNSERE IMMOBILIEN – ÖKOLOGISCHER FUSSABDRUCK DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

Die DIC erfasst seit 2011 jährlich die objektspezifischen Verbrauchsdaten der Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio. Unsere objektspezifischen ESG-Kriterien sind: Endenergieverbrauch Strom und Heizenergie, Wasser und CO₂-Emissionen. Durch die Sammlung und Analyse von Daten zu Strom-, Heizenergie- und Wasserverbrauch sowie die Ermittlung der daraus resultierenden Treibhausgasemissionen können wir die ökologische Performance unseres Immobilienbestands erfassen und sind in der Lage Optimierungspotenziale und -maßnahmen für das Portfolio und für Objekte zu identifizieren und zu definieren. Die Erfassung der Daten erfolgt jährlich im Frühjahr des darauffolgenden Kalenderjahres und seit 2019 mit Unterstützung eines externen Dienstleisters.

Unser Commercial Portfolio unterliegt Veränderungen – zum einen durch unser aktives Transaktionsmanagement und die damit einhergehenden An- und Verkäufe; zum anderen werden ausgewählte Bestandsobjekte umstrukturiert und bauliche Veränderungen vorgenommen. Aus diesem Grund er-

folgt die Betrachtung anhand eines repräsentativen und ausreichend großen Analyseportfolios, dessen Verbrauchsdaten zur Qualitätssicherung nochmals plausibilisiert werden. In den letzten drei Jahren entsprach das Analyseportfolio i.d.R. mehr als 70% der Fläche des Gesamtportfolios. Aufbauend auf dem Analyseportfolio erfolgt die Hochrechnung des Verbrauchs bezogen auf unser gesamtes direkt gehaltenes Commercial Portfolio für die letzten drei Jahre. Dies ist die Ausgangsbasis für ein objektspezifisches Benchmarking, das wir auch in Zusammenarbeit mit unseren Mietern zukünftig verstärkt nutzen werden, um die Immobilien so effizient wie möglich zu betreiben.

Ein direkter Vergleich der absoluten Verbräuche und Emissionen für das Analyseportfolio der verschiedenen Jahre ist aufgrund des sich kontinuierlich verändernden Immobilienbestands nur bedingt möglich. Eine bessere Vergleichbarkeit liefert die Betrachtung der Like-for-like-Verbrauchsdaten des Analyseportfolios für die letzten drei Jahre. Sie ist Bestandteil unseres Berichtes. In der Like-for-like-Analyse ha-

ben wir nur Immobilien einbezogen, die sich in allen drei Jahren im Bestand befinden. So werden u.a. mögliche Auswirkungen von An- und Verkäufen während des Betrachtungszeitraums ausgeblendet.

Für diesen Bericht erstreckt sich die Auswertung der Daten über den Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020. Die Darstellung unseres ökologischen Fußabdruckes erfolgt in umgekehrter Reihenfolge der Ermittlung.

1

2

3

4

5

6

7

Analyseportfolio

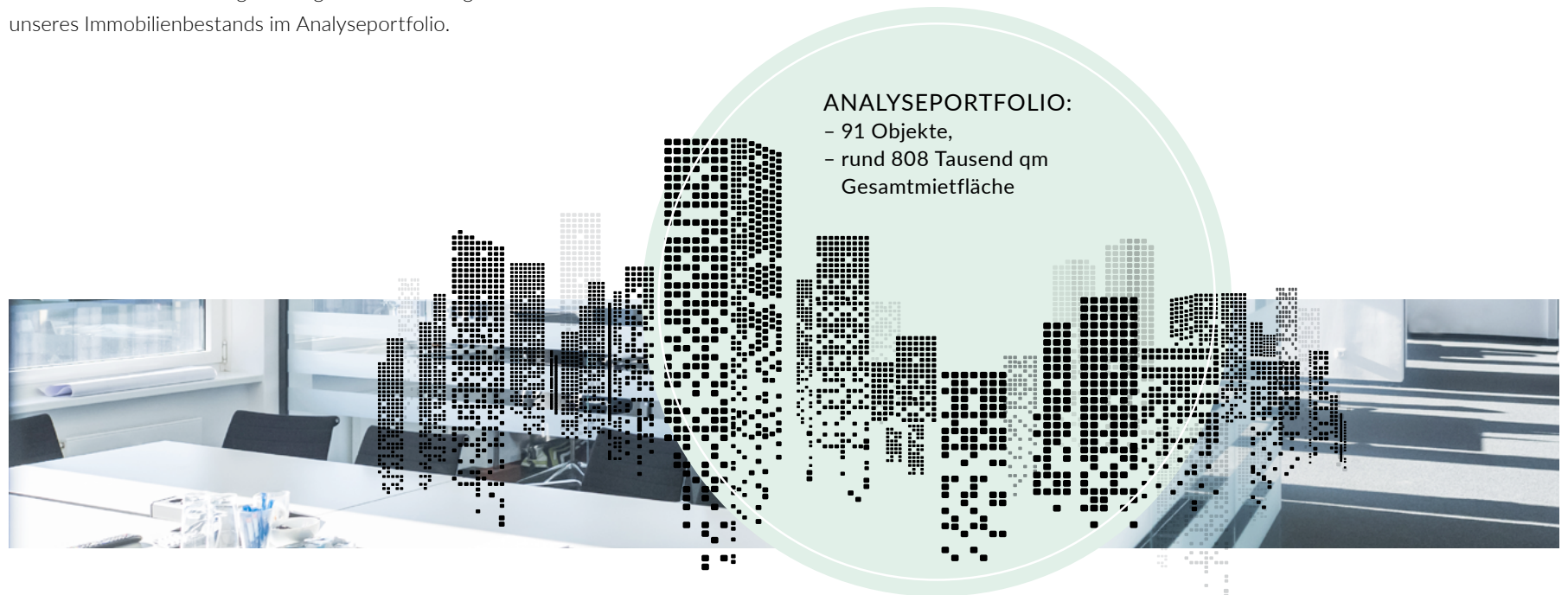
Ende 2020 bestand das Commercial Portfolio der DIC aus 91 Objekten mit einer betreuten Mietfläche von rund 808 Tausend qm.

Für die Inklusion eines Objekts in das Analyseportfolio müssen mindestens sieben 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.

Das Analyseportfolio zum Stichtag dieses Berichts umfasste 68 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von circa 574 Tausend qm; dies entspricht rund 71 % des direkt gehaltenen Portfolios (Vorjahr: 70% bei 65 Objekten). Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich für das Analyseportfolio 2020 so ein ähnlicher Flächenanteil mit mehr Objekten. Dies lässt sich u.a. zurückführen auf Verkaufsaktivitäten im Geschäftsjahr 2020, mit der Folge einer abweichenden Zusammenstellung des Analyseportfolios bei gleichzeitiger Reduktion des Anteils von Objekten mit >10.000 qm.

GRÖSSENVERTEILUNG

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios	2020	2019
> 10.000 qm	65,4%	69,5%
5.000–10.000 qm	18,7%	15,6%
< 5.000 qm	16,0%	14,9%



ANALYSEPORTFOLIO:
 - 91 Objekte,
 - rund 808 Tausend qm
 Gesamtmietfläche

Insgesamt kann für das Analyseportfolio im Vergleich zum Nachhaltigkeitsbericht 2019 festgestellt werden, dass der Anteil an Bürofläche (unklimatisiert und klimatisiert) um knapp 5% gestiegen (2020: 48,2%, 2019: 43,3%) und der Anteil von Handelsflächen im Portfolio um ca. 4% gesunken ist.

Das Analyseportfolio weist im Vergleich zum Vorjahr eine ähnliche Altersstruktur aus.

NUTZUNGSARTEN IM ANALYSEPORTFOLIO* (AGGREGIERTE DARSTELLUNG)

	2020		2019	
	Fläche (in Tausend qm)	Flächenanteil	Fläche (in Tausend qm)	Flächenanteil
Büroflächen unklimatisiert	176	30,7%	167	28,3%
Büroflächen klimatisiert	100	17,5%	88	15,0%
Lager- und Archivflächen, Technikgebäude	98	17,1%	106	18,1%
Einzelhandelsflächen, Supermärkte, Kaufhäuser	98	17,0%	125	21,3%
Hochschulen, Weiterbildungseinrichtungen	54	9,4%	51	8,7%
Hotels	14	2,4%	27	4,5%
Restaurants, Cafés, Kantinen	9	1,5%	8	1,3%
Wohnflächen	7	1,3%	7	1,3%
Sondernutzungen	7	1,3%	3	0,5%
Arztpraxen	6	1,1%	2	0,3%
Serverräume	4	0,7%	4	0,7%
Gesamt	573	100,0%	588	100,0%

VERTEILUNG NACH BAUJAHR*

in % der vermietbaren Fläche des Analyseportfolios	2020	2019
vor 1950	0,4%	0,9%
1950–1959	1,9%	0,4%
1960–1969	13,1%	12,8%
1970–1979	16,0%	15,6%
1980–1989	16,1%	17,3%
1990–1999	30,3%	31,8%
2000 und neuer	22,2%	21,2%

* Bei umfangreichen Refurbishments/Modernisierungen: Jahr der jüngsten Modernisierung

* 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

Grundlagen für die Berechnung der Verbrauchsdaten und Plausibilisierung

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

Die Datenerfassung des Strom-, Wärme- und Wasserverbrauchs erfolgt seit dem Bericht 2019 durch einen externen Dienstleister mit Unterstützung unseres lokalen Property Managements und Facility-Management-Dienstleisters vor Ort. Für die Verbrauchsarten Heizenergie und Wasser können wir im Regelfall auf die uns vorliegenden Verbrauchsabrechnungen der Versorgungsunternehmen zurückgreifen sowie auf Mitteilungen durch Mieter (bei direkt über den Mieter laufenden Wasserversorgungsverträgen). Außerdem liegen für diese Medien bei den meisten Objekten Zählerablesungen durch unsere Facility-Management-Dienstleister vor. Die Wasserentnahme erfolgt ausschließlich über örtliche Wasserversorger.

Die größte Herausforderung liegt in der Ermittlung des Gesamtstromverbrauchs je Objekt. Während die Erfassung des Allgemeinstroms durch uns selbst als Eigentümer erfolgen kann, schließt der Großteil unserer Mieter eigene Versorgungsverträge ab. Bei der Erfassung der Mieterstromverbrauchsdaten sind wir auf die Kooperation unserer Mieter angewiesen

und können nur in Einzelfällen auf Informationen von Netzbetreibern zurückgreifen. Für das Analyseportfolio wurde bei 55 von 65 Objekten der Mieterstromverbrauch geschätzt. Hier streben wir durch den bereits begonnenen Einbau intelligenter Zählersysteme („Smart Metering“) und die Erweiterung unserer Mietverträge um „Green Lease“-Klauseln perspektivisch eine Verbesserung der Datenerfassung und -auswertung an.

Obwohl wir eine möglichst umfassende und präzise Analyse anstreben, greift die Datenauswertung 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.

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 – beispielsweise Wettereinflüssen – resultieren können. Beim Vergleich des Heizenergieverbrauchs im Zeitverlauf sind grundsätzlich die schwankenden Längen der Heizperioden in den analysierten Jahren als externe Einflussgröße zu berücksichtigen.

Zur Plausibilisierung unserer Auswertungen ermitteln wir Durchschnittswerte über die Energieverbrauchsdaten der letzten drei Jahre für das Analyseportfolio. Dabei berücksichtigen wir, 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.

Für das Analyseportfolio unterscheiden wir aktuell in insgesamt 25 Nutzungskategorien. Jeder Flächennutzung/-kategorie werden spezifische Kennwerte

1

pro qm zugeordnet. Dies sind aktuell für den gebäudeabhängigen Stromverbrauch (z.B. Beleuchtung, Klimatisierung, Lüftung) die Referenzwerte gemäß der Bekanntmachung vom 7. April 2015 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur EnEV, ein Kennwert für nutzerabhängigen Stromverbrauch (z. B. Betrieb von PCs, Druckern, Servern) gemäß Institut für Wirtschaft und Umwelt (IWU) sowie ein Kennwert für die Beheizung gemäß EnEV.*

2

Für den Berichtszeitraum 2020 werden die Gesamtkennwerte unseres Analyseportfolios (Strom 80,4 kWh/qm p.a., Wärme 92,5 kWh/qm p.a.) durch die Referenzwerte gemäß EnEV und IWU bestätigt (flächenanteilig für unser Analyseportfolio gewichtet – Strom 81,5 kWh/qm p.a., Wärme 97,6 kWh/qm p.a.).

3

4

5

6

7

Grundlage der Berechnung der CO₂-Emissionen

Bei der Ermittlung des ökologischen Fußabdruckes berücksichtigen wir die unterschiedliche CO₂-Intensität der Energieträger. Die CO₂-Emissionen resultierend aus der verbrauchten Energie berechnen wir mittels folgender spezifischer Umrechnungsfaktoren für die unterschiedlichen Energieträger:

- ◆ Fernwärme (Mix erneuerbar und nicht erneuerbar): 225,0 g CO₂e/kWh**
- ◆ Heizöl (nicht erneuerbar): 280,0 g CO₂e/kWh**
- ◆ Erdgas (nicht erneuerbar): 191,9 g CO₂e/kWh**
- ◆ Strom (Mix erneuerbar und nicht erneuerbar): Bundesdurchschnitt (falls kein Versorger bekannt): 590,0 g CO₂e/kWh
- ◆ Ökostrom (aus erneuerbaren Energiequellen): 0,0 g CO₂e/kWh**

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

Gemeinsame Bekanntmachung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand Vom 7. April 2015 (EnEV)

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

Hochrechnung – Ökologischer Fußabdruck des Commercial Portfolios

Der ökologische Fußabdruck unseres gesamten direkt gehaltenen Portfolios ist als Ergebnis der Hochrechnung auf Basis der Verbrauchsdaten unseres Analyseportfolios in nachfolgender Tabelle über drei Jahre (2018 bis 2020) dargestellt.

Insgesamt kann bei der Hochrechnung eine positive Entwicklung der Verbräuche und der CO₂-Emissionen beobachtet werden. Absolut wie spezifisch ist der Verbrauch an Strom (75 kWh/qm) und an Heizenergie (83,6 kWh/qm) rückläufig im Vergleich zu den zwei Vorjahren. Zu berücksichtigen ist dabei, dass – wie in den Jahren zuvor – keine Bereinigung der Daten (z. B. Witterungseinflüsse, Leerstandsentwicklung, Belegung) erfolgt ist. Weitere Analysen wurden in 2021 angestoßen ([Highlights 2021](#)).

Besonders auffällig ist die starke Reduktion des Wasserverbrauchs im Jahr 2020. Dies führen wir auf die reduzierte Anwesenheit von Personen in unseren Gebäuden während der Covid-19-Pandemie zurück.

PORTFOLIO-HOCHRECHNUNG

	2020	2019	2018
Fläche des Commercial Portfolios in qm*	807.804	842.349	888.426
Stromverbrauch			
in kWh/qm	75,0	84,7	81,5
Gesamtverbrauch in kWh	60.623.304	71.328.283	72.419.359
– davon Allgemeinstrom (100% erneuerbare Energien)	18.626.282	19.988.522	17.993.677
– davon Mieterstrom	41.997.022	51.339.761	54.425.683
Heizenergieverbrauch			
in kWh/qm	83,6	96,1	97,7
Gesamtverbrauch in kWh	67.493.943	80.970.238	86.779.979
Gesamtenergieverbrauch			
in kWh/qm	128.117.247	152.298.522	159.199.338
Wasserverbrauch			
in m ³ /qm	0,22	0,30	0,32
Gesamtverbrauch in m ³	179.623	255.936	287.899
CO₂-Emissionen in tCO₂e**	38.767	46.949	49.824

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

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

START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

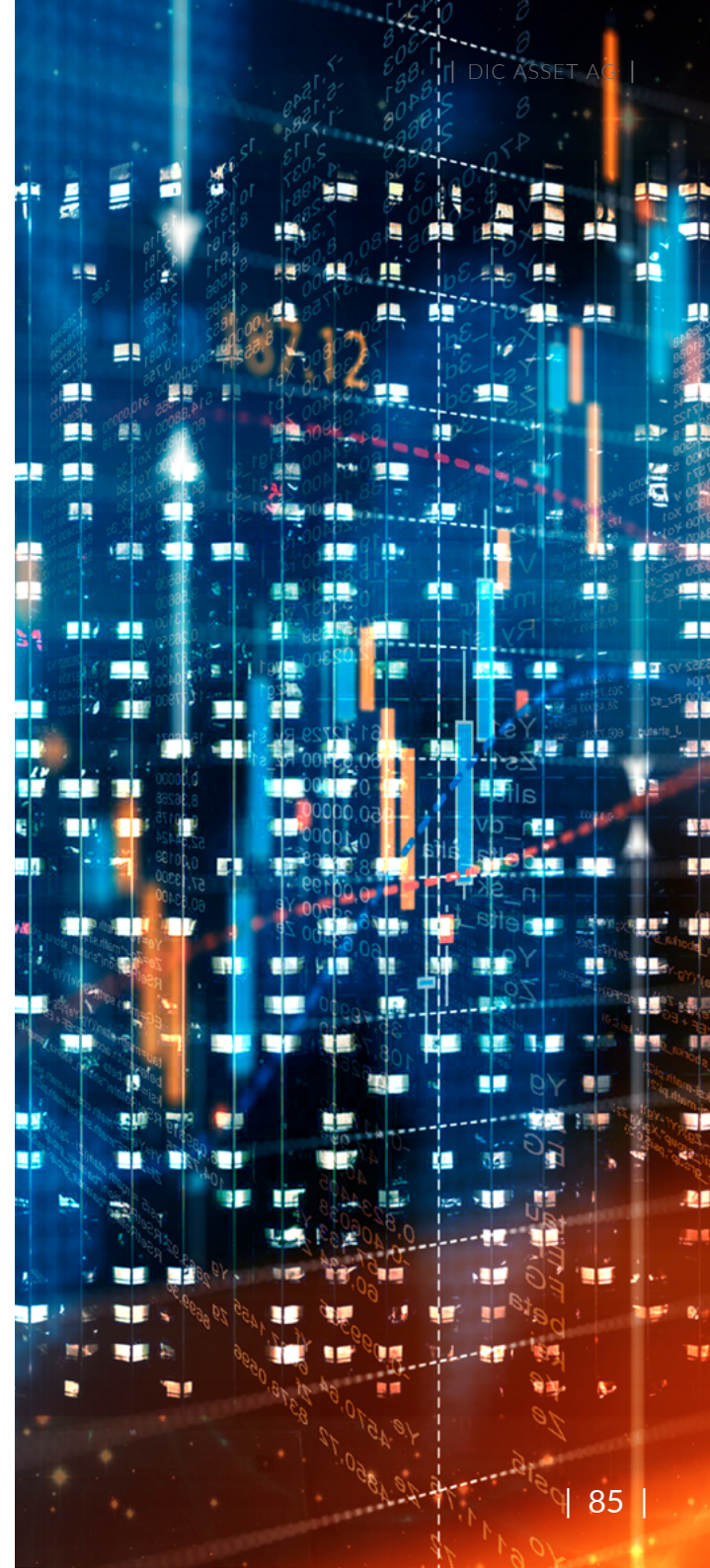
APPENDIX 7

Betrachtet man die Kennwerte einer typischen Immobilie des Commercial Portfolios, ist der Heizenergieverbrauch und der Wasserverbrauch zurückgegangen. Der absolute Stromverbrauch ist gefallen, wohingegen sich der spezifische Wert leicht erhöht hat. Dies ist zurückzuführen auf die Reduktion der typischen Immobiliengröße von 8.877 qm in 2020 gegenüber dem Vorjahr (2019: 9.058 qm). Weitere Analysen wurden initiiert.

VERBRAUCH EINER TYPISCHEN IMMOBILIE DES COMMERCIAL PORTFOLIOS*

Ø 2018 – 2020	pro Jahr	pro qm und Jahr
Stromverbrauch (kWh)	713.709	80,4
Heizenergieverbrauch (kWh)	821.120	92,5
CO ₂ -Emissionen (kgCO ₂ e)	559.389	63,0
Wasserverbrauch (m ³)	2.516	0,28

* Die typische Immobiliengröße beträgt 8.877 qm, auf Basis von vermietbarer Fläche und Immobilien im Commercial Portfolio zum Jahresende 2020



Entwicklung der Verbrauchsdaten – Analyseportfolio

Das Analyseportfolio zum Stichtag 31. Dezember 2020 umfasste 68 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von circa 574 Tausend qm; dies entspricht rund 71% des direkt gehaltenen Portfolios (Vorjahr: 70%). Bei den ermittelten absoluten Verbrauchswerten für das Analyseportfolio ist zu berücksichtigen, dass für 2020 die Anzahl analysierter Objekte für den Heizenergieverbrauch (65 von 91 Objekten) sowie für den Stromverbrauch und Wasserverbrauch (64 von 91 Objekten) niedriger ist als für die Jahre 2019 und 2018 (jeweils 68 von 91 Objekten).

Um zu aussagekräftigen Ergebnissen zu kommen, erfolgt die weitere Analyse anhand der Like-for-like-Betrachtung der Verbrauchsdaten, bei der die gleichen Objekte über alle Jahre einbezogen werden. Die absoluten Verbräuche der jeweiligen Jahre ohne diese Bereinigung finden sich nachrichtlich in den Tabellen auf S. 89.

GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 302-4 GRI 303-1
 Elec-LFL DH&C-LFL Water-LFL

LIKE-FOR-LIKE-VERBRAUCHSWERTE (ANALYSEPORTFOLIO)*

	2020	2019	2018	Veränderung seit 2018
Indirekter Stromverbrauch (kWh)	40.448.957	44.287.394	42.043.097	-3,8
Anzahl analysierte Objekte		64 von 91		
entspricht Mietfläche in qm		538.982		
Indirekter Stromverbrauch (kWh/qm)	75,0	82,2	78,0	
kWh/Arbeitsplatz**	1.201	1.315	1.248	
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)	43.412.406	48.160.842	46.649.698	-6,9%
Anzahl analysierte Objekte		65 von 91		
entspricht Mietfläche in qm		519.583		
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh/qm)	83,6	92,7	89,8	
kWh/Arbeitsplatz**	1.337	1.483	1.437	
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e)	31.838.893	35.934.640	32.535.293	-2,1%
Anzahl analysierte Objekte		65 von 91		
Wasserverbrauch (m³)	125.422	170.886	182.437	-31,3%
Anzahl analysierte Objekte		64 von 91		
entspricht Mietfläche in qm		564.049		
Wasserverbrauch (m ³ /qm)	0,22	0,30	0,32	
m ³ /Arbeitsplatz**	3,6	4,8	5,2	

* bezogen auf das Analyseportfolio

** durchschnittlicher Arbeitsplatz in 7 Großstädten Deutschlands rund 16 qm (Quelle: Cushman & Wakefield „Office Space Across the World“ 2017)

1

2

3

4

5

6

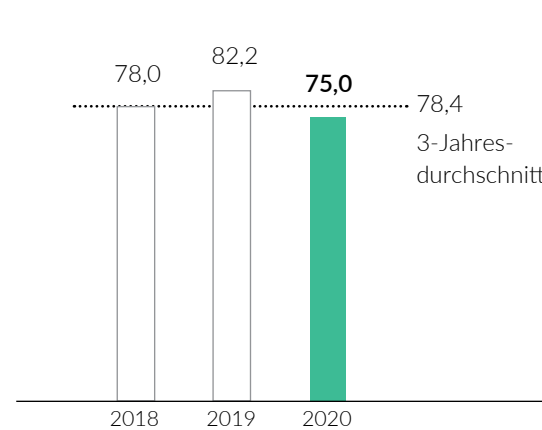
7

Strom (Analyseportfolio)

In der Like-for-like-Betrachtung für 64 Objekte sank der Stromverbrauch im Jahr 2020 um 3,8% auf 40,4 Mio. kWh verglichen mit dem Referenzjahr 2018 (42,0 Mio. kWh). Bezogen auf die Mietfläche fiel der Energieverbrauch Strom im Jahr 2020 um 11,5% auf 75,0 kWh/qm ab (2019: 82,2 kWh/qm) und lag unter dem Drei-Jahres-Durchschnittswert von 78,4 kWh/qm.

STROMVERBRAUCH INDIREKT (LIKE-FOR-LIKE)

in kWh/qm

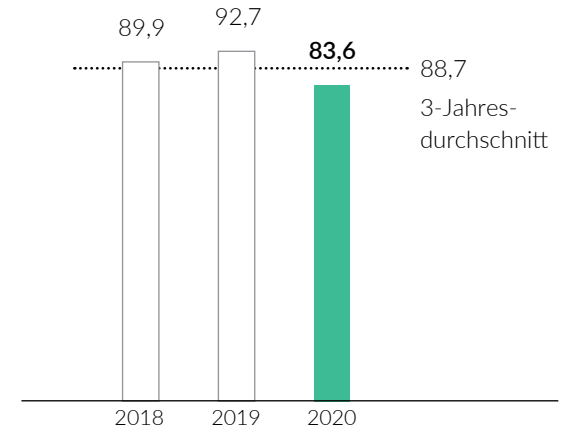


Heizung (Analyseportfolio)

In der Like-for-like-Betrachtung belief sich der Heizenergieverbrauch im Jahr 2020 auf 43,4 Mio. kWh (83,6 kWh/qm). Gegenüber dem ermittelten Wert von 46,6 Mio. kWh (89,9 kWh/qm) im Referenzjahr 2018 bedeutet dies einen Rückgang um 6,9%.

HEIZENERGIEVERBRAUCH INDIREKT (LIKE-FOR-LIKE)

in kWh/qm



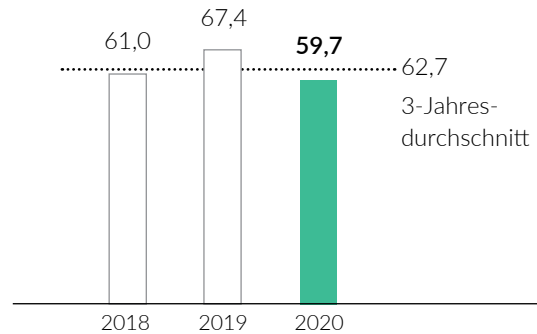
Zu berücksichtigen ist die im Zeitverlauf grundsätzlich schwankenden Längen der Heizperioden in den analysierten Jahren, die als externe Größe das Ergebnis beeinflusst und die fehlende Witterungsberreinigung der Daten.

CO₂-Emissionen (Analyseportfolio)

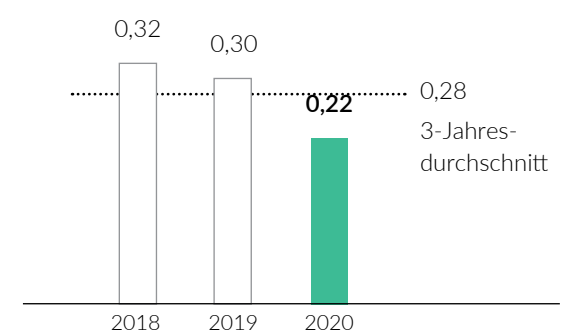
- GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3
- GRI 305-2 GRI 305-5
- GHG-Indir-LFL

In der Like-for-like-Betrachtung wurden 2020 mit 31.838 tCO₂e (59,7%) 2,1% weniger emittiert als im Referenzjahr 2018 (32.535 tCO₂e; 61,0%), bei im Vergleich zu 2019 ungefähr gleichbleibender anteiliger direkter und indirekter Heizenergieversorgung unserer Immobilien mit den drei Energieträgern Fernwärme (45,2%), Erdgas (54,4%) und Heizöl (0,4%). Zukünftig trägt der Austausch von Ölheizungen zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen und zu einer weiteren Reduktion der CO₂-Emissionen bei.

CO₂-AUSSTOSS INDIREKT (LIKE-FOR-LIKE) in kgCO₂e/qm



WASSERVERBRAUCH (LIKE-FOR-LIKE) in m³/qm



ENERGIEVERSORGUNG (LIKE-FOR-LIKE)

Energieart	2020 Anteil Gesamtverbrauch	2019 Anteil Gesamtverbrauch
Fernwärme	45,2%	46,9%
Erdgas	54,4%	52,8%
Heizöl	0,4%	0,3%

Wasser (Analyseportfolio)

In der Like-for-like-Betrachtung ermittelten wir für 2020 einen gegenüber dem Referenzjahr 2018 um 31,3% gesunkenen Verbrauch von 125.422 m³ (2018: 182.437 m³). Dies entspricht einem auf die Fläche bezogenen gesunkenen Verbrauch von 0,32 m³/qm in 2018 auf 0,22 m³/qm in 2020.

GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 303-1
 Elec-Abs DH&C-Abs Fuels-Abs Water-Abs

**ABSOLUTE VERBRAUCHSWERTE
 (ANALYSEPORTFOLIO)***

	2020	2019	2018
Indirekter Stromverbrauch (kWh)	40.448.957	48.586.817	46.771.608
– davon Allgemeinstrom	12.427.790	13.615.618	11.621.108
– davon Mieterstrom	28.021.167	34.971.199	35.150.500
Anzahl analysierte Objekte	64 von 91	68 von 91	68 von 91
entspricht Mietfläche in qm	538.982	573.784	573.784
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh)	43.412.406	55.154.645	56.046.328
Anzahl analysierte Objekte	65 von 91	68 von 91	68 von 91
entspricht Mietfläche in qm	519.583	573.784	573.784
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e)	31.838.893	39.793.282	34.426.617
Wasserverbrauch (m³)	125.422	174.948	185.687
Anzahl analysierte Objekte	64 von 91	68 von 91	68 von 91
entspricht Mietfläche in qm	564.049	573.784	573.012

* bezogen auf das Analyseportfolio

CRE1 CRE2 CRE3 GRI 302-3 GRI 305-4
 Energy-Int Water-Int GHG-Int

KENNZAHLEN (ANALYSEPORTFOLIO)*

	2020	2019	2018	Veränderung seit 2018
Indirekter Stromverbrauch (kWh/qm)	75,0	84,7	81,5	-7,9%
kWh/Arbeitsplatz**	1.201	1.355	1.304	
Anzahl analysierte Objekte	64 von 91	68 von 91	68 von 91	
Indirekter Heizenergieverbrauch (kWh/qm)	83,6	96,1	97,7	-14,5%
kWh/Arbeitsplatz**	1.337	1.538	1.563	
Anzahl analysierte Objekte	65 von 91	68 von 91	68 von 91	
Indirekter CO₂-Ausstoß (kgCO₂e/qm)	59,7	69,4	60,0	-0,5%
kgCO ₂ e/Arbeitsplatz**	995	1.110	960	
Wasserverbrauch (m³/qm)	0,22	0,30	0,32	-31,4%
m ³ /Arbeitsplatz**	3,6	4,9	5,2	
Anzahl analysierte Objekte	64 von 91	68 von 91	68 von 91	

* bezogen auf das Analyseportfolio

** durchschnittlicher Arbeitsplatz in 7 Großstädten Deutschlands rund 16 qm (Quelle: Cushman & Wakefield „Office Space Across the World“ 2017)

NACHHALTIGKEITSANSÄTZE UND ÖKO-BILANZ DER DIC

Um unseren Beitrag zum Klimaschutz und zur Ressourcenschonung zu leisten, hat die DIC Strategien und Managementansätze entwickelt und analysiert jährlich den ökologischen Fußabdruck ihrer Geschäftstätigkeit. Dazu erfassen wir Daten für Strom, Heizenergie und Wasser sowie Abfallmengen. Die Nachhaltigkeitsmaßnahmen betreffen und involvieren für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt 272 Mitarbeiter (2019: 247) an 8 Standorten (2019: 7) in 9 Objekten (2019: 8) in Deutschland.

Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz

Der effiziente und verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen hat stets hohe Priorität für uns. Unsere Bürostandorte werden ganz oder teilweise (Mieterstrom) mit klimaneutralem Strom versorgt. An unserem Hauptsitz in Frankfurt nutzen wir als Mieter mit den beiden Objekten „MainTor Primus“ und „MainTor Panorama“ zwei nachhaltige Bürogebäude, die mit dem höchsten Zertifizierungslevel in Platin nach dem Green-Building-Standard DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) errichtet wurden. Neue Mitarbeiter erhalten einen umfassenden Leitfaden zum Arbeitsplatz mit praktischen Energiespartipps für das Büro.

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

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

Umweltleitlinien der DIC

Ressourcenverbrauch: Wir verpflichten uns zur Optimierung des Verbrauchs aller Ressourcen in allen Bereichen des Gebäudes und zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, Abfall und Wasser.

Kontinuierliche Verbesserung: Wir verpflichten uns zur regelmäßigen Überprüfung und ständigen Optimierung unserer Betriebsabläufe in ökologischer und ökonomischer Hinsicht auch unter Einbeziehung der Ideen aller Mitarbeiter.

Entsorgung: Wir verpflichten uns zur größtmöglichen Müllvermeidung und im Rahmen unserer Möglichkeiten zur einheitlichen Mülltrennung.

Beschaffung: Wir achten beim Einkauf auf regionale Produkte, nachwachsende Ressourcen sowie anerkannte Umweltkennzeichen. Auch unsere Dienstleistungspartner wollen wir dahingehend positiv beeinflussen.

Selbstverpflichtung der Geschäftsführung und Mitarbeiter: Das Thema Nachhaltigkeit ist wesentlicher Bestandteil unseres Denkens und Handelns. Wir verpflichten uns zum sorgsamem Umgang mit den uns anvertrauten Ressourcen sowie zum ständigen Optimierungsprozess unserer eigenen Arbeit sowie der Arbeit unserer Dienstleister.

START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

Ökobilanz - Abfallmengen, Verbrauchsdaten und CO₂-Emissionen

Wir erheben seit 2011 die Verbrauchsdaten der DIC an ihrem Hauptsitz in Frankfurt und in ihren Regionalbüros in Deutschland. Für die Auswertung der Verbrauchsdaten in den von uns genutzten Immobilien und die Berechnung der CO₂-Emissionen, nutzen wir die gleiche methodische Vorgehensweise wie bei der Auswertung unseres Analyseportfolios.

Die Datenanalyse greift in Einzelfällen auf qualifizierte Annahmen und Vereinfachungen zurück. Über die Berechnungsschritte, insbesondere zu unseren Abfallmengen und Umfang der ausgewerteten Daten informieren wir innerhalb der einzelnen Berichtsteile und im Appendix.

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 (Fassungsvermögen und Häufigkeit der Leerung) sowie unserer gewerblichen

Entsorgungspartner an unseren Bürostandorten geschätzt. Die Abfallentsorgung erfolgt an allen Standorten jeweils gemeinsam für alle Mieter des Objekts. Das der DIC zuzurechnende geschätzte Abfallvolumen ergibt sich als Gesamtabfallvolumen je Abfallart im Gesamtobjekt multipliziert mit dem Flächenanteil der Mietflächen der DIC 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	2020	2019	2018
Nicht-recyclingfähiger Abfall (Restmüll)	145.833	145.634	96.679
Papier (PPK)	284.575	293.014	253.282
Verwertbarer Abfall (AzV)	53.024	46.350	47.371
Recyclingfähiges Material (Wertstoffe)	110.742	117.453	117.151
Gesamt	594.174	602.450	514.483

* Im Vorjahr geschätzte Verbräuche der GEG-Flächen im Objekt „MainTor Panorama“ seit Juni 2019 wurden korrigiert.



Energiemanagement – Strom- und Heizenergieverbrauch

Insgesamt kann eine grundsätzlich stabile Entwicklung der Verbräuche dargestellt werden. Absolut ist der Verbrauch an Strom, Heizenergie und Wasser zwar gestiegen, jedoch ist der spezifische Verbrauch aller Medien gesunken (mit Ausnahme des spezifischen Heizenergieverbrauch pro Fläche). Dieser Anstieg der Absolutverbräuche ist vor allem auf das Personalwachstum von 47,5% und den Anstieg unserer genutzten Fläche von 33,6% bezogen auf 2018 zurückzuführen.

Die starke Reduktion des Wasserverbrauchs im Jahr 2020 führen wir auf die reduzierte Anwesenheit von Personen in unseren Gebäuden während der Covid-19-Pandemie zurück. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass – wie in den Jahren zuvor – keine Bereinigung der Daten (z. B. Witterungseinflüsse, Leerstandsentwicklung, Belegung) erfolgt ist.

Diese Ergebnisse sowie die Ergebnisse aus dem Energieaudit, dass die DIC in 2020/2021 durch einen externen Berater hat durchführen lassen, werden weitere Analysen angestoßen.

Im Detail:

- Der **Gesamtstromverbrauch** der DIC stieg im Geschäftsjahr 2020 um 21,9% auf 727.276 kWh (2019: 596.813 kWh). Gegenüber dem Referenzjahr 2018 stieg der Verbrauch um 20,3% an. Der Stromverbrauch pro Quadratmeter sank von 99,0 kWh/qm im Referenzjahr 2018 um 10,0% auf

89,1 kWh/qm im Jahr 2020. Der Mieterstromverbrauch pro Mitarbeiter lag mit 847 kWh deutlich unter dem Niveau des Referenzjahrs (2018: 1.313 kWh).

- Die bezieht an allen Bürostandorten Heizenergie aus Fernwärme oder Gas. Der **Heizenergieverbrauch** lag 2020 bei 2.226 kWh je Mitarbeiter

und höher als im Vorjahr (2019: 2.095 kWh). Gegenüber 2018 (2.247 kWh) ging der Heizenergieverbrauch um 2,1% zurück.

- Der **Wasserverbrauch** belief sich im Jahr 2020 auf 10,3 m³ pro Mitarbeiter (2019: 10,4 m³/Mitarbeiter). Gegenüber dem Referenzjahr 2018 (13,7 m³/Mitarbeiter) sank der Verbrauch um 25,0%.

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

GRI 302-1


	2020	2019*	2018	Veränderung seit 2018
Stromverbrauch gesamt (kWh)	727.276	596.813****	604.530****	20,3%
– für Mieterstrom	230.380	257.892****	241.510	-4,6%
– für Allgmeinestrom	496.896	338.922****	363.020****	36,9%
in kWh/qm	89,1	86,3****	99,0****	-10,0%
in kWh Mieterstrom/Mitarbeiter	847	1.044****	1.313	-35,5%
Heizenergieverbrauch (kWh)	605.389	517.465****	418.326****	44,7%
in kWh/qm	74,2	74,8****	68,5****	8,3%
in kWh/Mitarbeiter	2.226	2.095****	2.274****	-2,1%
Wasserverbrauch (m³)	2.801	2.567****	2.527****	10,9%
in m³/qm	0,34	0,37****	0,41****	-17,0%
in m³/Mitarbeiter	10,3	10,4****	13,7****	-25,0%
Anzahl Büros**	8	7	6	14,3%
entspricht Fläche in qm***	8.161	6.916	6.108	33,6%
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	272	247	184	47,8%

* 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 untervermietete Flächen werden nicht in die Rechnung einbezogen.

**** Korrektur von Einzelwerten aufgrund von Aktualisierung geschätzter Daten im Folgejahr

 **CO₂-Emissionen der DIC Asset AG nach „Greenhouse Gas Protocol“ (GHG Protocol)**

GHG-Dir-Abs **GHG-Indir-Abs**
GRI 305-1 **GRI 305-2** **GRI 305-3**

Wir wollen die im Zuge unserer Geschäftstätigkeit entstehenden CO₂-Emissionen managen und erstellen jährlich eine CO₂-Bilanz. Unsere CO₂-Bilanzierung richtet sich nach dem weltweit anerkannten Standard des „**Greenhouse Gas Protocol**“. Dieser Standard unterscheidet drei Emissionsbereiche, die sogenannten Scopes, zu denen wir wie folgt offenlegen:

- **Scope 1** erfasst die direkten CO₂-Emissionen. Wir erfassen die CO₂-Emissionen der DIC resultierend aus dem Fuhrpark des Unternehmens, wobei nach den Kraftstoffarten Benzin und Diesel unterschieden wird.
- **Scope 2** bezieht sich auf die indirekten CO₂-Emissionen. Wir erfassen die CO₂-Emissionen, die bei unseren Lieferanten bei der Erzeugung von Energie (Mietstrom und Wärme) für unsere DIC-Bürostandorte in eigenen Immobilien sowie für den Allgemiestromverbrauch in unserem direkt gehaltenen Immobilienbestand („Verbrauchskontrolle durch DIC Asset AG“) entstehen. Dabei beziehen wir unseren eigenen Stromverbrauch und den Allgemiestromverbrauch für unser Commercial Portfolio aus erneuerbaren Energiequellen (Ansatz Strom 0,0 g CO₂e/kWh).
- **Scope 3** umfasst alle anderen CO₂-Emissionen, die mit unserer Unternehmenstätigkeit in Zusammenhang stehen. Wir erfassen die CO₂-Emissionen aus unseren Flugreisen im Inland, kontinental und interkontinental. Bei Bahnreisen fördern wir die CO₂-neutrale Nutzung; weiteres Datenmaterial steht aktuell nicht zur Verfügung. Erfasst werden auch die CO₂-Emissionen durch Allgemiestrom- und Heizenergieverbrauch, die in den von uns zur Büronutzung angemieteten Immobilien verursacht werden. Bestandteil sind zudem die durch die Nutzung entstehenden CO₂-Emissionen aus Strom- und Heizenergieverbrauch der Mieter in Immobilien in unserem Eigentum (Segment Commercial Portfolio). Erstmals rechnen wir in diesem Bericht die anteiligen CO₂-Emissionen an, die durch die Nutzung unserer Immobilien in unserem Drittgeschäft verursacht werden, an denen wir als Co-Investor beteiligt sind (Segment Institution Business: hier Strom- und Heizenergieverbrauch der Mieter in Immobilien).

Grundlage der Berechnung der CO₂-Emissionen

Auch bei der Ermittlung der CO₂-Emissionen der DIC nach „Greenhouse Gas Protocol“ (GHG Protocol) berücksichtigen wir die unterschiedliche CO₂-Intensität der Energieträger mittels folgender spezifischer Umrechnungsfaktoren:

- ◆ Fernwärme (Mix erneuerbar und nicht erneuerbar): 225,0 g CO₂e/kWh*
- ◆ Heizöl (nicht erneuerbar): 280,0 g CO₂e/kWh*
- ◆ Erdgas (nicht erneuerbar): 191,9 g CO₂e/kWh*
- ◆ Strom (Mix erneuerbar und nicht erneuerbar): Bundesdurchschnitt (falls kein Versorger bekannt): 590,0 g CO₂e/kWh
- ◆ Ökostrom (aus erneuerbaren Energiequellen): 0,0 g CO₂e/kWh*
- ◆ Kraftstoffverbrauch Diesel/Benzin: 2.676 / 2.272 g CO₂e/Liter**
- ◆ Flugreisen (Inland / kontinental / interkontinental): 360 / 350 / 300 g CO₂e/km**

Zur Berechnung des CO₂-Abdrucks der Co-Investments im Segment Institutional Business setzen wir den Marktwert der Beteiligungen ins Verhältnis zum Marktwert des Commercial Portfolios in den unterschiedlichen Geschäftsjahren. Dieser Anteil wird mit den CO₂-Emissionen aus der Portfolio-Hochrechnung multipliziert. Dies unterstellt aktuell eine gleiche energetische Performance des Bestandes in allen Segmenten. Geplant ist hier in Zukunft mit den realen Werten zu arbeiten.

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

** Quelle: <https://ghgprotocol.org/calculation-tools>

Im Geschäftsjahr 2020 belief sich die CO₂-Bilanz der DIC auf 42.257 tCO₂e (2019: 50.574 tCO₂e), davon sind 91,7% Mieterverbräuche (Strom und Heizenergie) im Segment Commercial Portfolio und 7,0% im Segment Institutional Business. Insbesondere infolge der Verkleinerung des Commercial Portfolios im Zuge der strategischen Portfoliooptimierung ist die CO₂-Bilanz des Konzerns seit 2018 um 23,0% gesunken (2018: 54.883 tCO₂e).

Weitere Details



TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN GEMÄSS GHG-PROTOKOLL* in tCO₂e

	2020	2019	2018	Veränderung seit 2018
Scope 1				
Fuhrpark	272	212	231	+17,7%
Scope 2				
DIC Asset AG-Verbrauch (Mietstrom)*	0	0	0	n. a.
DIC Asset AG-Verbrauch (Heizung für Bürostandorte im Eigentum)**	39	44	43	-9,1%
Allgemeinstrom (Commercial Portfolio)***	0	0	0	n. a.
Scope 3				
Dienstreisen****	17	75	71	-76,1%
Allgemeinstrom in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien**	155	136	137	13,2%
Heizung in durch die DIC Asset AG gemieteten Immobilien**	97	72	51	+90,5%
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie Segment Commercial Portfolio (basierend auf der Portfolio-Hochrechnung)	38.767	46.949	49.824	-22,2%
Mieterverbrauch Strom und Heizenergie Segment Institutional Business (basierend auf Hochrechnung Segment Commercial Portfolio und Anteil Co-Investment)*****	2.949	3.230	4.569	-35,5%
Gesamt tCO₂e	42.257	50.674	54.883	-23,0%

* Versorgung sämtlicher eigener Mietflächen mit Ökostrom

** für Fremdojekte (Berlin, Frankfurt und seit 1 Januar .2020 München): Verbrauchangaben gemäß Eigentümer, CO₂-Ausstoß gemäß Bundesdurchschnitt/für eigenverwaltete Objekte (Hamburg, Düsseldorf, Mannheim, Halle, Köln): Ökostrom

*** Allgemeinstrom zu 100% aus erneuerbaren Energien

**** ohne Berücksichtigung des Mitarbeiter-Pendelverkehrs

***** 2018 ohne Anteil an TLG Immobilien



4 SOZIALES

Unsere Mitarbeiter	97
Unser Engagement	105



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

Der verantwortungsvolle und stets faire Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern ist ein wichtiger Grundsatz für uns. Darum stehen wir im konstruktiven Austausch mit unseren Stakeholdern, der es uns ermöglicht, die unternehmerische Leistung auch in einem sozialen und gesellschaftlichen Kontext zu bewerten und zu agieren. Unseren Stakeholder-Dialog gestalten wir individuell und orientieren unsere Personalpolitik, unser Engagement in der Branche und in der Gesellschaft an den Erwartungen der Zielgruppe sowie an unseren Werten und unserer Unternehmensstrategie.

Aus dem kontinuierlichen Austausch mit unseren Mitarbeitern leiten wir für die DIC die wesentlichen Themen ab, über die wir im Folgenden berichten (Wesentlichkeit).

Die Zahlen für diesen Nachhaltigkeitsbericht wurden, wie in den vergangenen Jahren durch unsere Personalabteilung anonymisiert zusammengetragen und anschließend mit dem Head of Sustainability und Reporting-Team ausgewertet.

Als einer der größten Bestandhalter gewerblicher Immobilien und Anbieter von Immobilienanlageprodukten in Deutschland wollen wir auch über unsere Branche hinaus unseren gesellschaftlichen Beitrag und unseren Beitrag zur Stärkung der Immobilienwirtschaft durch unser vielfältiges Engagement und unsere Mitgliedschaften in Verbänden und Initiativen leisten, die ebenfalls in diesem Kapitel beschrieben werden.

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 Projekt- und Stadtentwicklung mit Stakeholder-Einbindung und Respekt vor gewachsener Umgebung
- ◆ Gemeinnütziges und branchenspezifisches Engagement



START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

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.

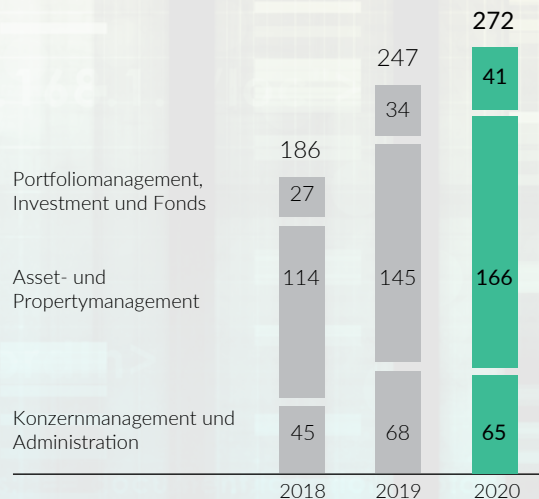
Der Unternehmenssitz der DIC Asset AG ist Frankfurt am Main; von hier aus werden zentrale Management- und Administrationsaufgaben wahrgenommen. Mit mittlerweile acht Standorten sind wir zudem deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Im Jahr 2020 wurden zwei weitere Büros in Köln und Stuttgart eröffnet, wodurch die DIC Asset AG nun in allen wichtigen Teilmärkten Deutschlands aktiv ist. Unsere Personalpolitik zielt auf Stärkung der eigenen Teams vor Ort ab, um alle Immobiliendienstleistungen nah am Kunden erbringen zu können.

Wie in den vergangenen Jahren haben wir auch im Jahr 2020 die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens im Eigenbestand und für Dritte ausgebaut, um die Im-

mobilienkompetenz und die Umsetzungsdynamik zu stärken. Die Anzahl der Mitarbeiter der Unternehmensgruppe erhöhte sich auf 272 Personen zum Jahresende 2020 (31. Dezember 2019: 247). Die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement stieg parallel zum laufenden Wachstum der Assets unter Management auf 41 (31. Dezember 2019: 34) und im Bereich Asset- und Propertymanagement auf 166 (31. Dezember 2019: 145). Im Bereich Administration lag die Anzahl der Mitarbeiter stabil bei 65 (31. Dezember 2019: 68).

ANZAHL MITARBEITER

GRI 102-8



Diversität und Gleichstellung

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

Wir folgen unserem Grundsatz, unsere Mitarbeiter unabhängig von Geschlecht und/oder anderen Kriterien gleich zu behandeln. Wir verstehen die DIC als Team, das nur gemeinsam nachhaltig erfolgreich sein kann.

Wir achten bei unserer Belegschaft auf Vielfalt und fördern die Diversität in der Unternehmensgruppe:

- ◆ Zum Jahresende 2020 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus 13 Nationen (31. Dezember 2019: 9 Nationen).
- ◆ Zum 31. Dezember 2020 waren 52% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt.
- ◆ Am selben Stichtag war der Großteil der Mitarbeiter (63%) zwischen 31 und 50 Jahre alt. Weitere 17% unserer Mitarbeiter sind 30 Jahre oder jünger, während Mitarbeiter ab 51 Jahren auf einen Anteil von 20% kommen.

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 Grund-

1

2

3

4

5

6

7

sätzen 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 ([Governance](#)).

Auch für die Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand verfolgt die DIC ein Diversitätskonzept, das im Abschnitt „Corporate Governance“ des Geschäftsberichts 2020 dargelegt ist ([Governance](#)).



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.

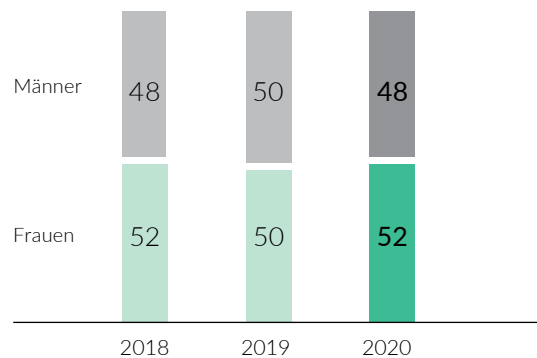
Die DIC hat Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands festgelegt, zu denen sie gesetzlich verpflichtet ist:

- ◆ Die Zielgröße von 1/6 bzw. 16,66% für den Aufsichtsrat wurde Ende 2020 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.

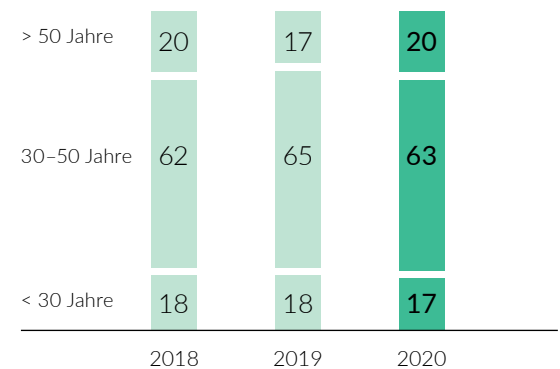
- ◆ Die Zielgröße von 1/4 bzw. 25% im Vorstand wurde mit 1/4 (25%) zum Jahresende 2020 erreicht.
- ◆ Die Zielgröße für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands von 2/13 bzw. 15,38% wurde zum Jahresende 2020 mit einem Anteil von 14,28% unterschritten (2/14). Dies ist eine Folge der Erweiterung dieser Führungsebene im Jahr 2019 nach Erwerb und Integration der GEG German Estate Group.
- ◆ Eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands existiert nicht.

Zur Erreichung der Zielgrößen wurde eine Frist bis zum 30. Juni 2022 bestimmt.

VERHÄLTNIS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER in %



ALTERSSTRUKTUR in %



1

2

3

4

5

6

7

Mitarbeitervergütung und Förderung von Leistung

- GRI 103-1 GRI 103-2 GRI 103-3
- GRI 201-3 GRI 102-41 GRI 401-2
- GRI 405-2 Diversity-Pay

Gemäß unseren Grundsätzen und Verankerung in 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. Die Mitarbeitervergütung der DIC unterliegt keinen Tarifverträgen.

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards und führen dazu auch Benchmark-Betrachtungen am Markt durch. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach dem Erreichen strategischer, operativer und individueller Ziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2020 wurden in Summe 26,4 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind

leistungsorientierte Vergütungen von 3,2 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 12%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 2,9 Mio. Euro.

Die DIC verfügt aktuell nicht über ausreichend Datenmaterial mit der erforderlichen Aussagekraft, um belastbare Angaben zu geschlechterspezifischen Gehaltsunterschieden veröffentlichen zu können. Wir werden in 2021 die Auswertungsreife und Analyse konsequent vorantreiben und unsere Transparenz erhöhen.

MITARBEITERZU- UND -ABGÄNGE*

GRI 401-1 Emp-Turnover

	2020			2019			2018				
	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen	Gesamt		
Zugänge	37	48	85	Zugänge	30	26	56	Zugänge	19	24	43
Abgänge	28	26	54	Abgänge	28	21	49	Abgänge	9	21	30
Fluktuation **	19,9%			Fluktuation **	19,8%			Fluktuation **	16,3%		

* bereinigt um Personalwechsel innerhalb der DIC-Gruppe, basierend auf Arbeitnehmerkündigungen aus unbefristeten Verträgen.
 ** definiert als Abgänge im Verhältnis zur durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr. Für 2020 ergibt sich ein Wert von 54/272 bzw. 19,9% (Vorjahr: 49/247 bzw. 19,8%)

Personalentwicklung

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

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

Bei der DIC hat das Individuum einen hohen Stellenwert. Der persönliche Austausch mit unseren Mitarbeitern ist uns ebenso wichtig wie die transparente regelmäßige Leistungsbewertung. Alle unsere Mitarbeiter (100%) erhalten im Rahmen jährlich stattfin-

dender 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.

Wir sorgen dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und gefordert werden. Personalentwicklung und -förderung sind wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, beispielsweise Schulungen und/oder Einzelcoachings.

Angesichts der guten Konjunkturentwicklung und dem „War for Talents“ hat sich in den letzten Jahren die Fluktuation der Mitarbeiter insgesamt in der Immobilienbranche erhöht. Zusätzlich kam bei der DIC ein verstärkender Effekt aus dem anorganischen Wachstum hinzu. Hierauf werden wir in Zukunft ein besonderes Augenmerk legen. Vor dem Hintergrund weiterhin eine starke und einheitliche Unternehmenskultur aufbauen zu können, wurde die Position Head of People and Culture im zweiten Quartal 2021 geschaffen. Diese Rolle fokussiert sich auf strategische Personalthemen und wird die Förderung einer erlebbaren Unternehmenskultur im Arbeitsalltag begleiten.



Recruiting

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern, ist eine der wichtigsten Aufgaben der konzernweiten Personalabteilung. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC als exzellenten Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen.

Unsere Recruiting-Prozesse passen sich an die Stellenprofile und Zielgruppen der ausgeschriebenen Positionen an. Dafür greift die DIC sowohl auf öffentliche Portale, Karrieremessen als auch auf etablierte Netzwerke zurück.

Im Juni 2020 haben wir unsere neue Karrierewebsite (www.dic-asset.de/karriere/) gelauncht. Hier können sich Interessierte sowie Bewerberinnen und Bewerber umfassend über die Tätigkeitsfelder der DIC-Gruppe informieren und bekommen einen ersten Überblick über die gebotenen Leistungen.

Darüber hinaus hat die DIC ein Programm: „Mitarbeiter werben Mitarbeiter“. Kennt ein Mitarbeiter eine Person aus seinem privaten oder beruflichen Netzwerk, die eine neue Herausforderung sucht und für uns als Mitarbeiter interessant sein könnte und wir als attraktiver Arbeitgeber für diese Person ebenfalls in Frage kommen, so soll sich die Werbung und das Vermittlungs-Engagement für unsere Mitarbeiter in Zukunft auszahlen. Der persönliche Kontakt zwischen Mitarbeitern und Bewerbern erhöht

die Chance, dass die neuen Kollegen auch wirklich ins Unternehmen und zur Stelle passen. Die Vorauswahl durch die eigenen Mitarbeiter beschleunigt das Kandidaten-Screening und die Bewerbungsgespräche. Für die erfolgreiche Empfehlung eines neuen Mitarbeiters erhält der Mitarbeiter eine Geldprämie.

Im Rahmen von Karrieremessen geben unsere Kolleginnen und Kollegen interessierten Studierenden in einem persönlichen Gespräch einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder unserer Unternehmensgruppe. Wir stellen unserer Unternehmen regelmäßig bei der IZ-Karrieremesse an der Frankfurter Universität vor. Die Karrieremesse ist für alle Studierende und Absolventen der Fachrichtungen Immobilienwirtschaft/-management, Facility Management, Ingenieurwissenschaften, Architektur/Stadtplanung, BWL, Geografie sowie für Berufserfahrene, Young Professionals, Auszubildende und Schüler, die in der Immobilienbranche Karriere machen möchten von großer Wichtigkeit. Hier treffen Arbeitgeber und Jobsuchende bzw. Studierende aufeinander und bekommen die Gelegenheit, sich gegenseitig und direkt kennenzulernen. Studierende haben im Vorfeld der Karrieremesse die Möglichkeit mit uns in Kontakt zu treten und ein persönliches Gespräch zu vereinbaren. Wir können mit potenziellen Bewerbern ins Gespräch kommen und gleich schon im Vorfeld abtasten, ob derjenige zu unserem Unternehmen passen würde. Im Nachgang werden die Gespräche analysiert und wir gehen auf die Kandidaten mit den Jobangeboten zu. Im Idealfall werden aus den Bewerbern neue Mitarbeiter. Das jährlich stattfindende IZ-Karriereforum der Immobili-

en-Zeitung konnte aufgrund der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden.

Die DIC hat infolge der zunehmenden Digitalisierung wertvolle Erkenntnisse für die zukünftige Personalarbeit und das Recruiting gewonnen. Auch in der Zukunft wird die Möglichkeit digitaler Bewerbungsgespräche bestehen, insbesondere auch in den Regionalbüros, um neue Mitarbeiter für unser Unternehmen zu gewinnen.

Flexible Arbeitszeitmodelle

Die DIC 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 2020 arbeiteten insgesamt 35 Mitarbeiter (13%) in Teilzeit, 2019 waren es 35 Mitarbeiter (14%).

Aus- und Weiterbildung sowie Förderung junger Mitarbeiter

GRI 401-2 GRI 404-1 GRI 404-2

Emp-Training

Wir unterstützen unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Entwicklung von Fachkenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir allgemeine Schulungen (z. B. zum Datenschutz) sowie themenspezifische Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen an.

Kooperation mit der DHBW in Mannheim: Wir übernehmen Verantwortung bei der Nachwuchsqualifikation

Dabei greifen wir sowohl auf interne und externe Referenten als auch auf Fortbildungsinstitute zurück. In Einzelfällen wurde auch die Übernahme der Studiengebühren für ein berufsbegleitendes Studium durch die DIC vereinbart.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 berichten wir zudem erstmals über die Anzahl und Art der Fortbildungen für unsere Mitarbeiter. So fanden im Jahr 2020 insgesamt 367 Fortbildungen statt, für die insgesamt 694 Stunden berechnet und erfasst worden sind. Dies ergibt auf Basis der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Jahr 2020 eine Kennzahl von 2,6 Fortbildungsstunden je Mitarbeiter.

Die Ausbildung und Bindung junger Talente wird bei der DIC bereits seit Jahren gefördert und begrüßt. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Wir bilden Immobilienkaufleute aus, es werden berufsbegleitende Studiengänge unterstützt und für einen Direkteinstieg bieten sich Traineeprogramme an. Seit 2015 sind wir als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir aktuell vier Studierende bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen.



Als dualer Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) übernimmt die DIC Verantwortung bei der Nachwuchsqualifikation. In der Kooperation mit der DHBW in Mannheim werden berufsbegleitende Studiengänge mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft angeboten. Dazu zählen unter anderem die Vereinbarung von Lernzielen und regelmäßigen Feedbackgesprächen, die Möglichkeit des Erwerbs fachlicher, sozialer und methodischer Kompetenzen und die Planung zeitlicher Freiräume zur Vorbereitung auf Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Praxisarbeiten sowie der Bachelor-Arbeit. Derzeit haben wir bundesweit 5 Studierende. Die meisten Studierenden werden im Anschluss in die Berufe, z. B. als kaufmännischer Property Manager, übernommen.

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

Angenehme Arbeitsatmosphäre & offene Unternehmenskultur

GRI 402-1

Wir fördern Kooperation und den Austausch von Knowhow durch regelmäßig stattfindende Sitzungen von Arbeitsgruppen, bei denen Mitarbeiter aus den regionalen Büros und der Zentrale in unterschiedlichen Projekten und an Themen zusammenarbeiten. Interne Zusammenkünfte und Veranstaltungen sollen den Teamgeist stärken. Die Versammlungsfreiheit unserer Mitarbeiter und die Möglichkeit sich zu organisieren sind Grundrechte, welche wir wahren. Kollektivvereinbarungen existieren nicht.

Betriebliche Veränderungen werden den Mitarbeitern frühzeitig und proaktiv mitgeteilt und werden in der Regel von Vorstand oder Führungskräften persönlich kommuniziert. Alle öffentlichen Unternehmensnachrichten werden auch separat unternehmensintern verteilt.

Neue Mitarbeiter erhalten einen umfassenden Leitfaden zum Arbeitsplatz 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 Teammitglieder umgehend über die ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen, Rechte und Pflichten.

Es ist unser Anliegen, die Büroräume nicht nur sicher, sondern auch mit einer attraktiven Arbeitsatmosphäre zu gestalten. Allen Mitarbeitern wird eine Reihe von Benefits gewährt, unabhängig des Einstellungsorts:

- ◆ In Gemeinschaftsräumen und Küchen steht eine freie Auswahl an Heiß- und Kaltgetränke zur Verfügung.
- ◆ Darüber hinaus werden in einem internen Mitarbeiterportal exklusive Rabatte für Produkte und Services angeboten.
- ◆ Auch in Kooperation mit einer Fitnesskette haben unsere Mitarbeiter die Möglichkeit eines vergünstigten Vertragsabschlusses.
- ◆ Die Unternehmensstandorte sind durch den öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen.

Am Hauptsitz MainTor im Zentrum Frankfurts arbeiten rund drei Viertel der DIC-Belegschaft. 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 überzeugt zudem mit einem reichhaltigem Gastronomie-, Einzelhandels- und Kulturangebot in fußläufiger Entfernung.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

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

Wir entsprechen im Bereich Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz den strengen Sicherheitsstandards des deutschen Rechts. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige interne und externe Prüfung der Arbeitssicherheit und derzeitigen Praktiken. Obwohl sich die DIC derzeit nicht an einem internationalen Gesundheits- und Sicherheitsstandard orientiert, sind wir davon überzeugt unseren Mitarbeitern einen sicheren und gesunden Arbeitsplatz durch Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben in Deutschland zu bieten.

Sichere und gesunde Arbeitsbedingungen stellen wir durch unsere Arbeitsschutzstrategie her, die die Geschäftsführung in regelmäßigen Sitzungen in einem mit internen Repräsentanten und externen Fachexperten besetzten Arbeitsschutzausschuss festlegt.

Unsere Führungskräfte werden geschult und u.a. in Kursen, beispielsweise zum Thema Verantwortung für die Sicherheit am Arbeitsplatz, über bewährte Verfahren informiert.

Darüber hinaus haben wir Fachkräfte für Arbeitssicherheit, Sicherheitsbeauftragte, betriebliche Ersthelfer sowie Brandschutz- und Evakuierungshelfer ausgebildet. Zudem wird die DIC durch einen Betriebsarzt betreut.

Brandschutztraining für speziell geschulte Brandschutzbeauftragte und Informationen zum Brandschutz für alle Mitarbeiter beim Neueintritt tragen ebenfalls 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.

Auf diese Weise werden die hohen gesetzlichen Vorgaben in Deutschland im Arbeitsalltag berücksichtigt.

Maßnahmen im Rahmen der Covid-19-Pandemie
Auf akute Sicherheits- und Gesundheitsthemen, die unser Unternehmen betreffen, reagieren wir unverzüglich. Im Zuge der notwendigen Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden bei der DIC ab dem ersten Quartal 2020 zudem erstmals Remote-Arbeitsmöglichkeiten im größeren Stil genutzt. Das konzernübergreifende Arbeitskonzept mit Fokus auf

START > 0

EDITORIAL

STRATEGIE & ESG 1

WESENTLICHKEIT 2

ÖKOLOGIE 3

SOZIALES 4

GOVERNANCE 5

ÖKONOMIE 6

APPENDIX 7

Gesundheit der Mitarbeiter und bestmögliche Fortsetzung des normalen Geschäftsbetriebs besteht im Kern in der Bildung von Teams in allen Abteilungen, die sich regelmäßig mit Büropräsenz und Remote Work abwechselten. So wird sichergestellt, dass aufgrund einer um die Hälfte reduzierten Belegschaftszahl in den gemeinsam genutzten Büroräumlichkeiten Abstands- und Sicherheitsregeln optimal befolgt werden. Zur besseren Koordination der lokal verteilten Teams kommen 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-Gruppe sein werden.

Abwesenheit und Unfälle

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.

ABWESENHEIT

	2020	2019	2018
Abwesenheitstage insgesamt	2.846	2.105	1.866
Ø Abwesenheitstage je Mitarbeiter	10,5	8,5	10,0

Die Abwesenheit je Mitarbeiter lag 2020 im Vergleich zum Vorjahr etwas höher und veränderte sich von durchschnittlich 8,5 auf 10,5 Tage. Sie lag aber auch weiterhin deutlich unter dem ermittelten Durchschnittswert von Arbeitnehmern in Deutschland, der sich gemäß neuesten Daten der Techniker Krankenkasse auf 15,4 Fehltage je Jahr belief.*

* Quelle: Gesundheitsreport 2020; Techniker Krankenkasse; <https://www.tk.de/resource/blob/2081662/6382c77f2ecb10cc0ae040de07c6807f/gesundheitsreport-au-2020-data.pdf>

KENNZAHLEN ZU ABWESENHEIT UND UNFÄLLEN

	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl Arbeitsunfälle im abgelaufenen Geschäftsjahr	3	7
Anzahl Arbeitsunfälle mit Todesfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr	0	0
Fehlende Arbeitsstunden durch o.g. Arbeitsunfälle ohne Todesfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr	1.064	64
Gesamtzahl fehlende Arbeitsstunden durch Krankheiten und Arbeitsunfälle im abgelaufenen Geschäftsjahr	30.392	16.808
Injury Rate (IR): Anzahl Arbeitsunfälle/gearbeitete Stunde	0,0	0,0
Lost Day Rate (LDR): Abwesenheitsstunden durch Arbeitsunfälle ohne Todesfolge/ Gesamtzahl Sollarbeitsstunden im Geschäftsjahr	0,2%	0,0%
Absentee Rate (AR): Gesamtzahl Abwesenheitsstunden/Gesamtzahl Sollarbeitsstunden im Geschäftsjahr	5,6%	3,4%

Insgesamt gab es im abgelaufenen Berichtsjahr 3 Arbeitsunfälle im Konzernverbund der DIC Asset AG (Vorjahr: 7), davon 0 mit Todesfolge (Vorjahr: 0). Je gearbeiteter Stunde ergeben sich so 0,0 Unfälle („Injury Rate“) (Vorjahr: 0,0). Durch die nicht-tödlichen Arbeitsunfälle kam es zu einem Ausfall von insgesamt 1.064 Abwesenheitsstunden (Vorjahr: 64 Abwesenheitsstunden). Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Sollarbeitsstunden im Geschäftsjahr ergibt sich so eine Ausfallrate durch nicht-tödliche Unfälle („Lost Day Rate“) von 0,2% (Vorjahr: 0,0%). Insgesamt kam es im Geschäftsjahr 2020 durch Unfälle und Krankheiten zu 30.392 Abwesenheitsstunden (Vorjahr: 16.808 Abwesenheitsstunden). Setzt man diese Gesamtzahl der Abwesenheitsstunden ins Verhältnis zur Gesamtzahl der Sollarbeitsstunden ergibt sich eine Gesamtabwesenheitsrate („Absentee Rate“) von 5,6% (Vorjahr: 3,4%).

UNSERE ENGAGEMENT

Aktive Verbandsarbeit und Mitgliedschaften in der Immobilienbranche

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 Belange 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 Wärrntges ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein und ist zudem Vorstandsmitglied des Deutschen Aktieninstituts e.V. (DAI). Unsere Mitgliedschaft bei der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) unterstreicht die wachsende Bedeutung des Drittgeschäfts im Institutional Business. Darüber hinaus engagieren sich unsere Vorstände und Mitarbeiter persönlich in unterschiedlichen Netzwerken und als Alumni, z.B. bei RICS (Royal Institution for Chartered Surveyors), Deutscher Investor Relations Verband e.V. (DIRK), Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain e.V., Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG), Urban Land Institute (ULI) Europe sowie bei IMMO EBS e. V. und der Vereinigung von Freunden und Förderern der Goethe-Universität Frankfurt.

Der Head of Digital Development ist seit April 2020 aktives Mitglied beim ZIA-Ausschuss Digitalisierung. Das Format thematisiert sämtliche Aspekte der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Der Ausschuss sorgt so für ein kontinuierliches Lernen neuer Lösungsansätze aus betriebswirtschaftlicher, technischer und gesamtgesellschaftlicher Sicht und steht im Austausch mit Fachpolitikern.

Im Jahr 2021 haben wir unsere aktive Verbands- und Gremienarbeit weiter fortgeschrieben ([Strategie & ESG](#)).

Gemeinnütziges Engagement

GRI 203-1

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

Die DIC unterstützt bereits seit mehreren Jahren das Berufsorientierungsprojekt Girls' Day für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen des Projekts lernen Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und haben 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.



5 GOVERNANCE

Verantwortungsvolle Unternehmensführung	107
Unternehmensstruktur	108
Risiko- und Chancenmanagement	111
Compliance-Management	113

GOVERNANCE

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Corporate Governance bezeichnet allgemein und für uns den rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen zur Leitung und Überwachung unseres Unternehmens. Dieser umfasst aktuelle Gesetze, Richtlinien und Kodizes sowie Absichtserklärungen und Geschäftspraktiken der Unternehmensleitung und -überwachung.

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.

Wir setzen konzernweit einheitliche und verbindliche Vorgaben mit der Compliance-Richtlinie um, um all unsere Mitarbeiter in ihrem Arbeitsalltag zu leiten und verpflichten uns im DIC-Konzern zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln.

Sowohl mit der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, unserem Risiko-Management als auch mit der aktuell gehaltenen Compliance-Richtlinie managen wir die von unseren Stakeholdern und uns als wesentlich identifizierten Themen.

Der vollständige Corporate-Governance-Bericht ist Teil unseres Geschäftsberichts 2020 ab S. 218.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung nach deutschem 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 2020 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 22. Dezember 2020, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist:

<https://www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

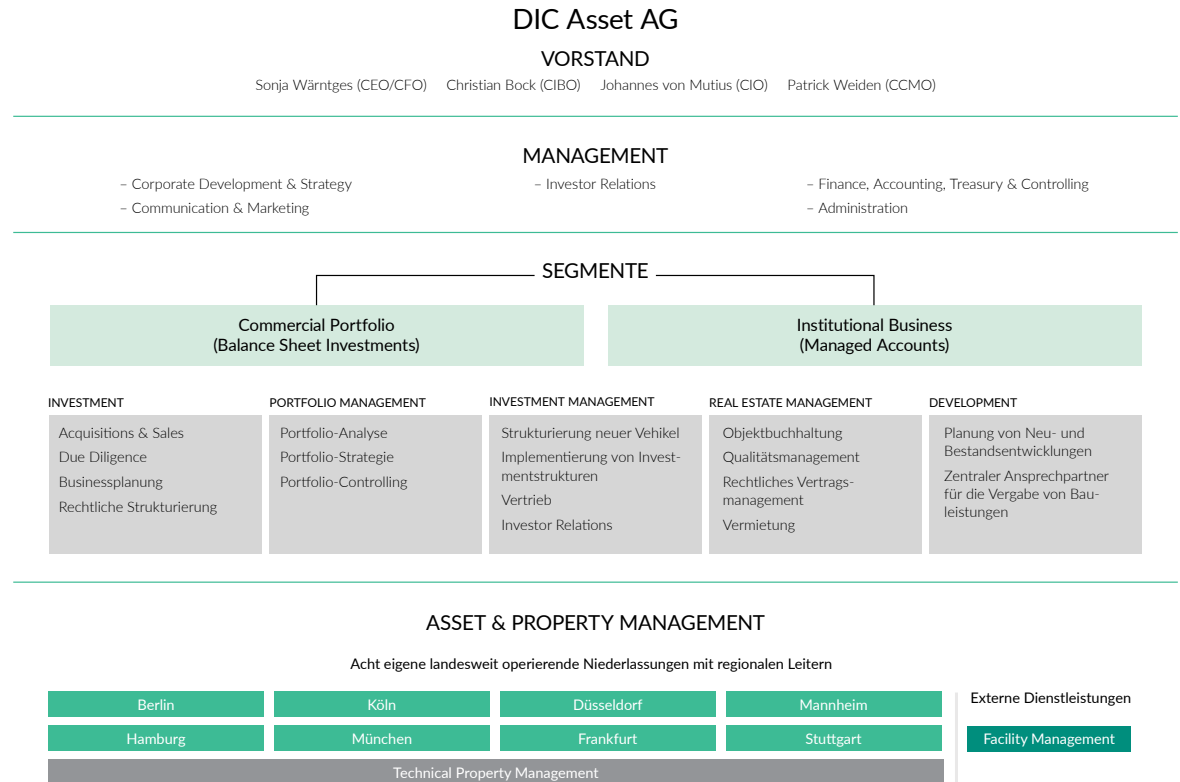


UNTERNEHMENSSTRUKTUR

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 GmbH 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 zählten zum Jahresende 2020 neben der DIC Asset AG 177 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 2020 ab S. 232 des Geschäftsberichts 2020 aufgeführt. Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 fand der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2020 erworbenen Anteile am Logistikimmobilienspezialisten RLI Investors GmbH (100%) mit einem Volumen der Assets under Management von über 700 Mio. Euro sowie einer Minderheitsbeteiligung von 25% an der Realogis Holding GmbH statt.

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 als Kontrollorgan die Überwachung.

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

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 zu den Zielgrößen befinden sich auf den Seiten 223–225 des Geschäftsberichts 2020 der DIC Asset AG und unter [\(Soziales\)](#).



Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

GRI 102-22 **Gov-Board**

Zusammensetzung des Vorstands im Jahr 2020:

- ◆ Frau Sonja Wärrntges (Vorsitzende des Vorstands), Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main
- ◆ Herr Christian Bock (seit 1. August 2020), Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplom-Wirtschaftsgeograph, Frankfurt am Main
- ◆ Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus
- ◆ Herr Patrick Weiden (seit 1. April 2020), Chief Capital Markets Officer (CCMO), Diplom-Kaufmann (FH) & CIIA (Certified International Investment Analyst), Oberursel (Taunus)

Diese Zusammensetzung des Vorstands ist zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung im Juni 2021 aktuell.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Jahr 2020:

- ◆ Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- ◆ Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg
- ◆ Herr Michael Zahn (seit 8. Juli 2020), (stellvertretender Vorsitzender seit Mai 2021), Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE, Potsdam
- ◆ Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Präsident des Sparkassenverbands Bayern (seit 1. Januar 2021)
- ◆ Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- ◆ Herr Dr. Anton Wiegers (bis 8. Juli 2020), ehemaliger Vorstand Finanzen der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach
- ◆ Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

Diese Zusammensetzung des Aufsichtsrats ist zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung im Juni 2021 aktuell. Herr Michael Zahn ist seit Mai 2021 weiterer stellvertretener Vorsitzender des Aufsichtsrats.

Derzeit gehören dem Aufsichtsrat der DIC Asset AG sechs fachlich und persönlich qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen unter anderem Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter als Finanzexperte in den Bereichen Rechnungslegung und Abschlussprüfung und unabhängiger Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Mit den Herren Prof. Dr. Ulrich Reuter, Eberhard Vetter, Michael Zahn und René Zahnd gehören dem Aufsichtsrat vier im Sinne von Ziffer C.7 DCGK von der Gesellschaft und vom Vorstand unabhängige Mitglieder an, die außerdem auch im Sinne von Ziffer C.9 DCGK unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sind. Mit mindestens vier sowohl von der Gesellschaft und vom Vorstand einerseits als auch vom kontrollierenden Aktionär andererseits unabhängigen Mitgliedern gehört dem Aufsichtsrat damit eine nach Einschätzung des Aufsichtsrats angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder auf Anteilseignerseite an. Im Übrigen werden die Zielvorgaben nach Einschätzung des Aufsichtsrats mit einer Ausnahme derzeit bereits erfüllt: Die Zielvorgabe für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat wird derzeit zwar nicht genügt; der Aufsichtsrat berücksichtigt insoweit zur Erreichung auch dieser Zielvorgabe jedoch die von ihm gesetzte Frist.

Mitgliedschaften in Organen und Aufsichtsgremien

Die Angaben zu Mitgliedschaften in Organen und Aufsichtsgremien der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats können im Geschäftsbericht 2020 auf S.209–210 nachgelesen werden.



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 Geschäftsjahr 2020 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten. Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2020 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Herr Prof. Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

RISIKO- UND CHANCEN-MANAGEMENT

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 2020 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Unternehmensorganisation und -abläufe. Anpassungen des Risikomanagements wurden in Bezug auf ESG vorgenommen, um Risiken aber auch Chancen zu identifizieren. Der Fokus lag originär auf regulatorischen Risiken und wurde um Klima- und Umweltrisiken erweitert. Eine umfassende Darstellung des Risikomanagementprozesses der DIC Asset AG ist im Geschäftsbericht 2020 ab S. 111 enthalten.



RISIKO/CHANCE

GRI 307-1

MÖGLICHER EFFEKT

MANAGEMENTANSATZ

Portfoliorisiken und verändertes Verbraucherverhalten (direkt/indirekt)

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

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

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

Gemeinsam mit den Mietern suchen wir nach dem effizientesten Ansatz zur Erfüllung ihres Energiebedarfs. Insbesondere auch bei Repositionierungen im Bestand sind bauliche Maßnahmen zu bevorzugen, die zu einer Einsparung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen führen.

Im Rahmen unserer Energiebeschaffung wird der Strombedarf der Gemeinflächen unserer Objekte seit 2010 durch erneuerbare Energien gedeckt. Durch Implementierung smarter Messsysteme (Smart Metering) für das gesamte Immobilienportfolio wird zukünftig eine Verbesserung der Analyse und Steuerungsmöglichkeiten der Verbrauchsdaten erwartet.

Aufsichtsrecht und Gesetzgebung

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

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.

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.

Zu Jahresbeginn 2021 hat die DIC Asset AG ihre interne Expertise im Bereich ESG weiter verstärkt und mit der Schaffung der Position Head of Sustainability sichergestellt, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

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

Für das Geschäftsjahr 2020 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch Klima- und Umweltrisiken als gering ein, auch in Bezug auf ihre finanziellen Auswirkungen

START > 0
EDITORIAL
STRATEGIE & ESG 1
WESENTLICHKEIT 2
ÖKOLOGIE 3
SOZIALES 4
GOVERNANCE 5
ÖKONOMIE 6
APPENDIX 7

COMPLIANCE-MANAGEMENT

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

Der DIC Asset-Konzern hat seit 2013 eine Compliance-Richtlinie. Unsere Eckpunkte sind definiert und werden aktuell gehalten sowie fortgeschrieben. Ein Compliance-Beauftragter überwacht die Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben. Zusätzlich ist innerhalb der Unternehmenswebsite auf der Unterseite zu Compliance ein Hinweisgeber-system 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.

Im Berichtsjahr 2020 gab es keine Korruptions-, Geldwäsche oder Compliance-Verstöße.



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 Vorteilsge- währung zu vermeiden
- Keine Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns durch pri- vate Nebentätigkeiten oder Unternehmensbeteiligungen

3. Datenschutz

- Verpflichtung zur Beachtung von Betriebs- und Geschäftsgeheim- nissen
- 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. Verlei- tung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen
- Verbot der unbefugten Weitergabe von Insiderinformationen

5. Keine Geldwäsche

- Keine Duldung von Geldwäsche und Meldung verdächtigen Ver- haltens von Geschäftspartnern und Beratern
- Verpflichtung zur Einhaltung aller relevanten Vorschriften und Vor- gaben

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 Be- stimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtli- nien 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 Be- stimmungen und unternehmensinterne Richtlinien
- Strafanzeige/Strafantrag bei strafrechtlich relevantem Verstoß



6 ÖKONOMIE

Wirtschaftliche Leistung	117
Wertschöpfung und Dividendenkontinuität	118
Verantwortungsvolles Handeln im Investmentprozess	119
Marktpräsenz	119
Ausgewogene Finanzstruktur	120

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 Ertrags Säulen
- ◆ Kontinuität der diversifizierten positiven Ergebnisbeiträge und Dividenden, auch in Krisenzeiten
- ◆ Ausgewogene und langfristig orientierte Finanzstruktur mit diversifizierten Finanzierungsquellen



WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNG

Im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie steht die Erwirtschaftung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Die für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele haben wir allesamt erreicht und einige davon sehr deutlich übertroffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnten wir trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen und temporären Beschränkung des öffentlichen Lebens zur Bekämpfung und Eindämmung der Covid-19-Pandemie unsere breit aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen.

Dabei wurden viele wirtschaftliche Erfolge erreicht:

- ◆ Wir haben einen neuen Transaktionsrekord erzielt und Gewerbeimmobilien im Volumen von 2,5 Mrd. Euro umgeschlagen.
- ◆ Wir haben neue Investorenkreise erschlossen und das institutionelle Geschäft deutlich ausgeweitet: um 33% auf 7,6 Mrd. Euro Assets under Management zum Jahresende 2020.
- ◆ In dem Zuge haben wir den bislang größten Fonds unserer Unternehmensgeschichte aufgelegt: 1,6 Mrd. Euro Zielvolumen, gesamtes Eigenkapital bereits bei Auflage gezeichnet.
- ◆ Unser Eigenbestand ist nach gewinnstarken Verkäufen (im Schnitt 20 % über zuletzt ermitteltem Marktwert) dank gut selektierter Zukäufe und erfolgreicher Vermietungsarbeit zum Jahresende im Marktwert um 100 Mio. Euro auf 2,0 Mrd. Euro gestiegen, ein Plus von 5,3 %.
- ◆ Die Assets under Management der gesamten Plattform sind so um 26 % auf 9,6 Mrd. Euro am 31. Dezember 2020 gewachsen. Einschließlich der nach dem Jahreswechsel wirksamen Übernahme von RLI Investors wurde sogar schon die Zielmarke von 10 Mrd. Euro überschritten, darin enthalten der GRESB-geratete „RLI Logistic Fund – Germany I“.

ÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

GRI 201-1

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl Immobilien*	91	93	101
Marktwert Immobilienvermögen in Mio. Euro*	2.000,0	1.900,0	1.696,8
Mietfläche in qm*	807.800	842.400	893.500
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	95,8	101,8	97,6
Durchschnittsmiete in Euro je qm*	10,81	10,41	9,64
EPRA-Leerstandsquote*	5,4%	6,5%	7,2%
Bruttomietrendite*	4,9%	5,4%	5,9%
Net Asset Value (NAV) in Mio. Euro	1.409,9	1.244,2	1.085,8
Adjusted NAV in Mio. Euro	1.776,4	1.607,2	1.322,8
	2020	2019	2018
Funds from Operations (FFO) in Mio. Euro	96,5	95,0	68,0
FFO II (einschließlich Verkaufsergebnis) in Mio. Euro	128,5	135,5	86,6
Konzernüberschuss in Mio. Euro	73,1	80,7	47,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. Euro	67,4	64,8	61,9

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

- ◆ Trotz Verkäufen und Corona-Effekten bewegen wir uns mit Bruttomieteinnahmen von 100,7 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau (101,9 Mio. Euro), v.a. dank Ankäufen Cashflow-starker Immobilien und Verlängerung von Büromietverträgen zu teils weit besseren Konditionen.
- ◆ Managererträge haben wir um 27% auf 79,7 Mio. Euro gesteigert. Zusätzlich haben wir im Jahresendspurt den Grundstein für starke Zuwächse gelegt, die ab 2021 bilanzwirksam werden.
- ◆ Der FFO, der Verkaufsgewinne nicht abbildet, hat von 95,0 auf 96,5 Mio. Euro zugelegt, was auch belegt, dass wir durch Verkäufe nichts an Substanz abgegeben haben. Inklusive Verkaufsgewinnen beläuft sich der FFO II auf 128,5 Mio. Euro.

WERTSCHÖPFUNG UND DIVIDENTENKONTINUITÄT

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 2020 abgeleitet.

Der **direkt erwirtschaftete wirtschaftliche Wert** von 327,9 Mio. Euro ergibt sich als Summe der Gesamterträge in Höhe von 321,1 Mio. Euro, des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 11,4 Mio. Euro sowie des sonstigen Ergebnisses in Höhe von -4,5 Mio. Euro.

Hiervon wird der **verteilte wirtschaftliche Wert** in Höhe von -188,3 Mio. Euro abgezogen. Dieser ist definiert als Summe der Gesamtaufwendungen von -214,9 Mio. Euro (hiervon -30,3 Mio. Euro Personalaufwand), des Nettozinsaufwands von -28,1 Mio. Euro, der Steuern von insgesamt -16,4 Mio. Euro (davon -14,1 Mio. Euro Ertragssteueraufwand), der Bruttoemissionserlöse aus der Ausgabe von neuen Aktien von insgesamt 126,0 Mio. Euro (durch Kapitalerhöhungen im Januar 2020 und im September 2020 im Rahmen der Aktiendividende), der Dividendenzahlung für das Vorjahr von -52,2 Mio. Euro sowie der sonstigen Kosten in Höhe von -2,7 Mio. Euro (Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente).

Es resultiert ein **im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert** von 139,6 Mio. Euro, der dem Anstieg des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2020 entspricht.

DIREKT ERWIRTSCHAFTETER UND VERTEILTER WIRTSCHAFTLICHER WERT

in Mio. Euro	2020	2019	2018
Gesamterträge (inkl. Nettoerlös aus Verkäufen)	321,1	364,3	241,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	11,4	18,3	15,8
Sonstiges Ergebnis	-4,5	9,4	44,4
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	327,9	392,0	301,8
Gesamtaufwendungen (inkl. Restbuchwert der Verkäufe)	-214,9	-252,3	-164,7
Nettozinsaufwand	-28,1	-32,3	-36,8
Steuern	-16,4	-17,2	-8,3
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-52,2	-33,9	-43,9
Ausgabe von Aktien durch Kapitalerhöhung	126,0	16,1	19,3
Sonstige Kosten	-2,7	-0,3	-0,4
Verteilter wirtschaftlicher Wert	-188,3	-319,9	-234,8
Im Unternehmen verbleibender wirtschaftlicher Wert	139,6	72,1	67,0

ZUSAMMENSETZUNG DES VERTEILTEN WIRTSCHAFTLICHEN WERTS

in Mio. Euro	2020	2019	2018
Verteilt für Mitarbeiter (Personalaufwand)	30,3	27,9	18,2
Verteilt für Kreditgeber (Nettozinsaufwand)	28,1	32,3	36,8
Verteilt für Öffentliche Hand (Steuern vom Einkommen und vom Ertrag)	14,1	13,8	6,2
Verteilt für Aktionäre (Dividendenzahlung – Kapitalerhöhung)	-73,8	17,8	24,6
Sonstiger verteilter wirtschaftlicher Wert	189,6	228,1	149,0
Verteilter wirtschaftlicher Wert	188,3	319,9	234,8

VERANTWORTUNGSVOLLES HANDELN IM INVESTMENTPROZESS

Unseren Transaktionsteams ist es gelungen, die geplanten Ziele für das Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich zu erreichen. Die vor dem Hintergrund der Pandemie zwischenzeitlich für das Ankaufsgeschehen angepasste Zielmarke von 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro wurde damit letztlich deutlich übertroffen, und auch auf der Verkaufsseite konnten mehr als die geplanten Größen realisiert werden.

Der bisherige Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) wurde übertroffen und ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt. Mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro wurden fast 90% aller Ankäufe für das Institutional Business getätigt (12 Objekte), während für das Commercial Portfolio Objekte im Volumen von 213 Mio. Euro angekauft wurden (4 Objekte).

Für 10 Objekte im Gesamtvolumen von 612 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert: fünf davon mit einem Volumen von rund 242 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung und Ertragsrealisierung aus dem Commercial Portfolio und fünf Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 370 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate. Damit haben wir unser Jahresziel, das Verkaufserlöse von rund 400 Mio. Euro vorsah, um mehr als 50% übertroffen. Die realisierten Transaktionspreise im Geschäftsjahr 2020 lagen segmentübergreifend rund 19% über den zuletzt ermittelten Marktwerten.

MARKTPRÄSENZ

Verlängerung bestehender Mietverträge im Fokus

Das Gesamtvermietungsvolumen lag im Jahr 2020 bei 269.900 qm (Vorjahr: 211.300 qm), womit annualisierte Mieterlöse in Höhe von 33,2 Mio. Euro (Vorjahr: 32,7 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht wurden, davon 23,1 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 10,1 Mio. Euro im Institutional Business. Die Tendenz zu Anschlussvermietungen verstärkte sich im Laufe des Geschäftsjahres unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie weiter, da auf Mieterseite der Wunsch nach Stabilität zu- und die Neigung zu Umzügen abnahm. Insgesamt lagen die Renewals auf der Plattform bei stark gestiegenen 192.600 qm (Vorjahr: 83.900 qm) und die Neuvermietungen bei 77.300 qm (Vorjahr: 122.00 qm). Wir verstehen die Entwicklung auch als Bestätigung für die Erfüllung der Erwartung unserer Mieter und für ein zuverlässiges Stakeholder-Engagement.

Während die Like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch den GALERIA Karstadt Kaufhof-Effekt um 3,1% zurückgingen konnten durch den Abschluss werthaltigerer Mietverträge im Institutional Business die Like-for-like-Mieteinnahmen um 4,3% gesteigert werden. Insgesamt stiegen die Like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 1,9% auf 301,0 Mio. Euro (Vorjahr: 295,3 Mio. Euro). Die durchschnittliche Mietlaufzeit des Commercial Portfolios verbesserte sich am 31. Dezember 2020 auf 6,5 Jahre (Vorjahr: 6,0 Jahre) und die EPRA-Leerstandsquote sank auf 5,4% (Vorjahr: 6,5%).

Regionale Entwicklung: Präsenz an allen Top-7-Standorten komplettiert

Mit den Ankäufen des Multi-Tenant-Bürogebäudes „GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen und des Büro-Objekts „LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart haben wir unser Portfolio in der Metropolregion Stuttgart nachhaltig ausgebaut. Für die optimale Betreuung der angekauften Objekte und eine weitere Verstärkung und Vernetzung unserer Aktivitäten in der Region haben wir zum Jahreswechsel 2020/2021 unsere neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. Damit sind wir erstmals deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent und folgen unserer Unternehmensphilosophie, unsere Dienstleistungen durch eigene Mitarbeiter mit regionaler Präsenz zu erbringen.

Zur Jahreswende 2019/2020 hatten wir bereits in der Region West eine neue Niederlassung in Köln eröffnet und damit unsere Betreuungskapazitäten an die Wachstumsdynamik unserer Assets unter Management angepasst. Insbesondere durch den Übergang des Stadthauses Köln mit einem Volumen von rund 500 Mio. Euro und Mietflächen von über 100.000 qm erhöhte sich der Portfolioanteil dieser Wirtschaftsregion weiter. Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unser Segment Institutional Business haben wir 2020 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.483 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 1.705 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

AUSGEWOGENE FINANZSTRUKTUR

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu schaffen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten. Inclusive der Finanzierungsaktivitäten für unser Segment Institutional Business haben wir 2020 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.483 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 1.705 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

Insgesamt blieb die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden stabil. Die durchschnittliche Restlaufzeit einschließlich der Anleihen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Jahre auf 3,6 Jahre per Ende Dezember 2020. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2020 unverändert bei 2,0%. Infolge der Optimierung der Finanzierungsstruktur sank die Kennzahl Loan-to-Value (LtV) per Jahresende 2020 um 330 Basispunkte auf 44,5% (Vorjahr: 47,8%).

Details zur aktuellen Geschäftsentwicklung der DIC Asset AG finden Sie in unseren Finanzberichten (www.dic-asset.de/investor-relations/publikationen).



1

2

3

4

5

6

7



7 APPENDIX

Glossar	122
GRI-Inhaltsindex	126
EPRA-Leistungsindikatoren	134
Kontakt	136



GLOSSAR

Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)

Der Adjusted NAV ergänzt den 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.

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist ein von BRE (Building Research Establishment) entwickeltes britisches Zertifizierungsverfahren für nachhaltiges Bauen. Die Messmethode zur Bewertung der Nachhaltigkeit findet Anwendung bei Projekten, Infrastrukturen und Gebäuden in der gesamten Bau- und Betriebsphase. Das Bewertungssystem umfasst zehn Bewertungskriterien: Management, Energie, Wasser, Landverbrauch, Gesundheit und Wohlbefinden, Transport, Material, Verschmutzung, Abfall und Innovation. Dabei werden pro Ka-

tegorie Punkte vergeben und diese unterschiedlich gewichtet. Die daraus errechnete Gesamtpunktzahl entscheidet über die Wertung. Je nach Erfüllungsgrad der Beurteilungskriterien erhält das Bauwerk eins von sechs Gütesiegeln: Herausragend, Ausgezeichnet, Sehr gut, Gut, Durchschnittlich oder Akzeptabel.

CO₂

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

CO₂e = CO₂-Äquivalent

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

Commercial Portfolio

Das „Commercial Portfolio“ umfasst die direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“) der DIC Asset AG. Immobilien in diesem Portfolio sind unter der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Die Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios sind im gleichlautenden Berichtssegment 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.

CRREM

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ist eine von dem EU-Forschungsrahmenprogramm „Horizon 2020“ geförderte Initiative, die in Anlehnung an die Pariser Klimaziele wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade für den Gewerbe- und Wohnimmobiliensektor definiert. Daraus ergibt sich ein Rahmenplan, der es den Interessengruppen ermöglicht, die sogenannten „Übergangsrisiken“ (Kohlenstoff- und Strandrungsrisiken) aufgrund von vorzeitiger Alterung, Abschreibungen, veränderten Markterwartungen und gesetzlichen Vorschriften abzuschätzen. CRREM konzentriert sich auf mögliche Strategien zur CO₂-Reduzierung und enthält Elemente, die für die Durchführung von Szenarioanalysen erforderlich sind, um den Anforderungen der Offenlegungsverordnung und der EU-Taxonomie gerecht zu werden.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen)

Die Abkürzung DGNB steht sowohl für die Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen e.V. als auch für das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. ist eine Non-Profit- und Nichtregierungsorganisation. Sie setzt sich aktiv für mehr Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft ein und zeigt Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken. Im Zentrum ihrer Arbeit stehen der Auf- und Ausbau eines Zertifizierungssystems für nachhaltige Bauten sowie die Vergabe des Deutschen Gütesiegels Nachhaltiges Bauen in den Qualitätsstufen Platin, Gold und Silber. Das DGNB-System bewertet die Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles gleichgewichtet und zudem den Standort sowie die technische und prozessuale Qualität. Das DGNB-Zertifizierungssystem unterscheidet nach Nutzungsprofilen (z.B. Büro, Logistik) und kann für Neubau, Bestand sowie für den Gebäudebetrieb angewandt werden.

ECORE

ECORE – ESG Circle of Real Estate ist ein in Deutschland gegründeter europäischer Nachhaltigkeitsstandard zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von gewerblichen Immobilien und Portfolios unter Berücksichtigung der ESG-Dimensionen, der EU-Taxonomie-Kriterien und der Pariser Klimaziele. Die Methodik basiert auf einem ESG-Scoring-

Modell bestehend aus den drei Clustern „Governance“, „Verbräuche und Emissionen“ und „Asset Check“. Im Cluster I „Governance“ stehen Nachhaltigkeit und Management im Portfolio, Kommunikation und externe Qualitätssicherung (z.B. Nachweise, Ratings) im Vordergrund. Im Cluster II „Verbräuche und Emissionen“ geht es um zentrale Themen wie Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen. Die Bewertung „Paris-Ready“ gleicht die Ergebnisse mit den Zieldaten für 2030 ab. Cluster III „Asset Check“ umfasst acht qualitative Themenfelder: Gebäudeautomation, Hülle und Technik, Ressourcen, Nutzerkomfort, Ökonomie, Lage, Maßnahmen im Betrieb sowie Zukunftsfähigkeit. Das ESG-Scoring-Modell liefert den Teilnehmern einen konkreten Maßnahmenkatalog zur Erreichung der ESG-Ziele und eine Vergleichbarkeit innerhalb einer Peer Group.

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. Die Energieeinsparverordnung wurde zusammen mit dem Energieeinspargesetz und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz in das Gebäudeenergiegesetz überführt, welches im November 2020 in Kraft getreten ist.

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.

ESG

ESG steht für Environmental, Social und Governance, also für Umwelt und Soziales im Verantwortungsbereich von Unternehmen sowie für die nachhaltigkeitsbezogene Unternehmensführung.

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

Die GEG German Estate Group ist seit 2019 eine Tochtergesellschaft der DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main. Die GEG ist eine der führenden deutschen Investment- und Asset-Management-Plattformen für hochwertige gewerbliche Immobilien mit Konzentration auf die Segmente Club Deals, Pool Funds und Separate Accounts. Die GEG verantwortet (mit RLI Investors) den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte.

GHG-Protokoll

Das GHG-Protokoll (Green House Gas) definiert die Grundprinzipien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit zur Erfassung von CO₂-Emissionen und lehnt sich dabei an Prinzipien der finanziellen Rechnungslegung an. Die Einteilung der Emissionen erfolgt in drei Bereichen (Scope 1 bis 3). Scope 1 erfasst alle direkt selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugte Emissionen. Scope 2 umfasst Emissionen eingekaufter Energie (z. B. Elektrizität, Fernwärme). Scope 3 erfasst Emissionen aus Dienstleistungen, die durch Dritte erbracht werden.

Green Lease

Laut dem ZIA e.V. (Zentraler Immobilien Ausschuss) ist ein Green Lease ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung – gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie – den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.

GRESB

Der GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark) des Green Building Certification Institute ist eine in den Niederlanden ansässige Investoreninitiative. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien-Portfolios über einen einheitlich ermittelten Score vergleichbar zu machen. Die Bewertung erfolgt in den Kategorien Management, Performance und Development. Zur Berechnung dieses Scores flie-

ßen Daten aller beteiligten Akteure, u.a. Property Manager, Facility Manager, Nutzer, Mieter und Dienstleister, in einen umfassenden Fragebogen ein. Die GRESB-Teilnehmer erhalten einen Einblick in die Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios unter Berücksichtigung der drei ESG-Dimensionen und einen Fahrplan zur Performanceoptimierung. Ein Abgleich mit der Peer Group entscheidet, welchen Score („Star“) der Teilnehmer erhält. Der erreichbare Score liegt zwischen 1 und 5. Das Ziel ist die Erreichung eines „Green Stars“.

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 haben das Rahmenwerk GRI 4 abgelöst. 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 Sitz in den Niederlanden. Sie verfolgt das 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

Im Berichtssegment „Institutional Business“ werden alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie alle Erträge aus assoziierten Unternehmen (v.a. im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst.

LEED

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein US-amerikanisches Green-Building-Zertifizierungsverfahren. Es wurde vom US Green Building Council (USGBC) entwickelt. Die Beurteilung nach LEED eignet sich für alle Gebäudetypen und Bauphasen und erfolgt unter Berücksichtigung von acht Themenfeldern: infrastrukturelle Einbindung des Standorts, Grundstücksqualität, Wassereffizienz, Energie und globale Umweltauswirkungen, Materialkreisläufe und Ressourcenschonung, Innenraumluftqualität, Innovationen und Boni für Kriterien mit standortbedingt besonderer Bedeutung. Je nach Erfüllungsgrad der Beurteilungskriterien erhält das Bauwerk eine von vier LEED-Zertifizierungsstufen: Platinum, Gold, Silber und Zertifiziert.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet die gleichgewichtige Berücksichtigung von Ökologie, Ökonomie und Soziales. und darüber hinaus Werte und Zukunftspotenziale im Sinne aller heutigen und zukünftigen Interessensgruppen und Generationen zu schaffen und zu bewahren.

NAV (Net Asset Value)

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

Regenerative/erneuerbare Energiequellen

Regenerative bzw. erneuerbare 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).

RLI Investors

Die RLI Investors GmbH (RLI Investors) ist seit Januar 2021 eine Tochter der DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main. RLI Investors wurde als zweitgrößter unabhängiger Assetmanager für Logistikimmobilien im Dezember 2020 von der DIC erworben. RLI Investors verantwortet den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte.

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

UN Principles for Responsible Investments (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. Sie 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 ³	Kubikmeter
- m ³ /qm	Kubikmeter pro qm
- kgCO ₂ e	Kilogramm Kohlendioxid-Emission
- kgCO ₂ e/qm	Kilogramm Kohlendioxid-Emission pro qm
- kWh/Mitarbeiter	Kilowattstunde pro Mitarbeiter
- kWh/Arbeitsplatz	Kilowattstunde pro Arbeitsplatz
- m ³ /Mitarbeiter	Kubikmeter pro Mitarbeiter
- m ³ /Arbeitsplatz	Kubikmeter pro Arbeitsplatz

GRI-INHALTSINDEX einschließlich Ergänzungen für den Bau- und Immobiliensektor

GRI 102-55

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
--------------	--------	-------	--

GRI 101: Grundlagen 2016

ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

GRI 102: Allgemeine Angaben 2016

Organisationsprofil

102-1	Name der Organisation	3	
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	3	
102-3	Hauptsitz der Organisation	3, 103	
102-4	Betriebsstätten	3	
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	56, 108	
102-6	Belieferte Märkte	4	
102-7	Größe der Organisation	3	
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	97	
102-9	Lieferkette	3	
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	52	
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	19	
102-12	Unterzeichnung und Verpflichtung zu externen Initiativen	54	
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	35, 105	

Strategie

102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	6-14	
--------	---	------	--

Ethik und Integrität

102-16	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	113-114	
--------	---	---------	--

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
Unternehmensführung			
102-18	Führungsstruktur	109	
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	110	
102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	109	
102-25	Interessenkonflikte	110	
Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Liste der Stakeholder Gruppen	64	
102-41	Tarifverträge	99	
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	55-59, 64	
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	55-63, 64	
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	55-63, 65-66	
Berichtserstattungsgrundsätze			
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	108	
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	52-53	
102-47	Liste der wesentlichen Themen	65	
102-48	Neudarstellung von Informationen		Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den in bisherigen Berichten gemachten Angaben
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung		Im Berichtszeitraum ergaben sich keine bedeutsamen Veränderungen in Bezug auf Umfang oder Abgrenzung der Berichterstattung
102-50	Berichtszeitraum	52	
102-51	Datum des letzten Berichts	52	
102-52	Berichtszyklus	52	
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	136	
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	54	
102-55	GRI Inhaltsindex	126-135	
102-56	Externe Prüfung		DIC Asset AG nimmt aktuell keine externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts vor. Der Geschäftsbericht 2020 und der zugehörige Jahresabschluss wurden von der Firma Rödl & Partner im Jahr 2021 geprüft

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN			
Wesentliche Themen Ökologie			
GRI 302: Energie 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 77, 82	
302-1	Energieverbrauch innerhalb des Unternehmens	86, 89, 92	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	86, 89	
302-3	Energieintensität	89	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	86	
CRE1	Energieintensität der Gebäude	89	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 77, 82	
303-1	Gesamt Wasserentnahme nach Quelle	86	
CRE2	Wasserintensität der Gebäude	89	
GRI 305: Emissionen 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 77, 88	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	93-94	
305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	93-94	
305-3	Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	93-94	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	89	
305-5	Reduzierung der THG-Emissionen	88	
CRE3	Intensität der THG-Emissionen aus Gebäuden	89	

1

2

3

4

5

6

7

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 91	
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsmethode	91	Die Abfallmenge wurde nicht in Gewicht berichtet (kg oder Tonnen), sondern in Volumen geschätzt (Liter).
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 77	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	112	
Construction and Real Estate Sector Supplement			
CRE8	Art und Anzahl von Green-Building-Zertifizierungen	78	
Wesentliche Themen Soziales und Governance			
GRI 401: Beschäftigung 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96-99	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	100	
401-2	Betriebliche Leistungen die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	99, 101	
401-3	Elternzeit		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial

1

2

3

4

5

6

7

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
GRI 402: Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Verhältnis 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
402-1	Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen	102	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96, 103	
403-1	Management System für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	103	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	104	
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		Derzeit bestehen zwischen der DIC Asset AG und Gewerkschaften keinerlei formalen Vereinbarungen
CRE6	Prozentsatz der Organisation, die in Übereinstimmung mit einem international anerkannten Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem arbeitet.		Obwohl DIC Asset AG sich zu diesem Zeitpunkt nicht an einem internationalen Arbeitssicherheitsstandard orientiert, richten sich alle Arbeitsplätze nach den strengsten deutschen Sicherheits- und Gesundheitsstandards. Darüber hinaus prüfen interne und externe Arbeitssicherheitsausschüsse regelmäßig aktuelle Praktiken
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96, 99, 100	
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	101	
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	101	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	100	

1

2

3

4

5

6

7

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96, 97	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	98	
405-2	Verhältnis der Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und der Vergütung von Männern	99	Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	Der Geschäftsverkehr mit Dritten unterliegt der Compliance-Richtlinie
414-1	Neue 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
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Keine derartigen Vorfälle bekannt
GRI 408: Kinderarbeit 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Kinderarbeit festgestellt

1

2

3

4

5

6

7

GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		Bei keinem Betrieb oder Lieferanten wurde die Gefahr der Zwangs- oder Pflichtarbeit festgestellt
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2020
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell und Monopolbildung		Keine derartigen Verfahren im Geschäftsjahr 2020
GRI 418: Schutz und Kundendaten 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2020
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	19, 96, 113	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich		Keine derartigen Vorfälle im Geschäftsjahr 2020 (Geldwert 0 Euro).

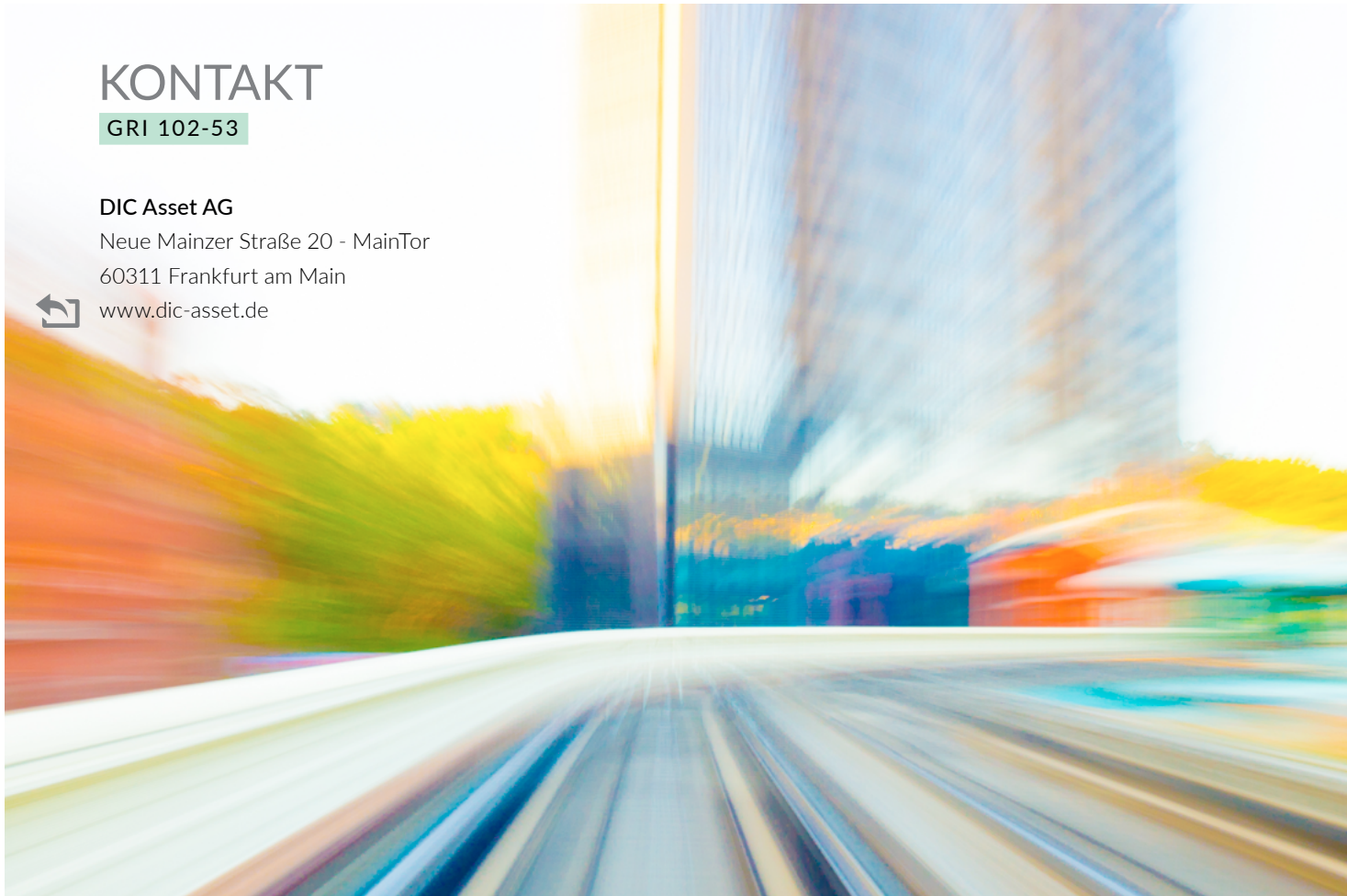
GRI-Standard	Angabe	Seite	Anmerkung/ Auslassung/ Direkte Antwort
Wesentliche Themen Ökonomie			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	15, 19, 116	
201-1	Unmittelbar erzeugte und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	117, 118	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	111	
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne		Die DIC Asset AG verfügt über keinen Pensionsplan für die Angestellten.
GRI 202: Marktpräsenz 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	15, 19, 116	
202-1	Verhältnis des nach Geschlecht aufgeschlüsselten Standardeintrittsgehalts zum lokalen gesetzlichen Mindestlohn		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial.
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	15, 19, 116	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	105	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016			
103-1, 103-2, 103-3	Angaben zum Managementansatz	15, 19, 116	
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten an Hauptgeschäftsstandorten		Hierzu verfügt die DIC Asset AG über kein systematisches Datenmaterial. Die acht Niederlassungen des Unternehmens sind bei der Instandhaltung unserer Objekte stark auf die Dienstleistungen örtlicher Anbieter angewiesen

EPRA-LEISTUNGSINDIKATOREN (I)

Code	Leistungsindikator	GRI Standard	Einheit	Seite	Anmerkung
Environment					
Elec-Abs	Gesamt-Energieverbrauch	302-1	kWh/Jahr	89	
Elec-LFL	Gesamt-Energieverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	86	
DH&C-Abs	Fernwärme- und Fernkälte-Gesamtverbrauch	302-1	kWh/Jahr	89	
DH&C LFL	Fernwärme- und Fernkälte-Gesamtverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	86	
Fuels-Abs	Gesamt-Kraftstoffverbrauch	302-1	kWh/Jahr	89	
Fuels-LFL	Gesamt-Kraftstoffverbrauch like-for-like	302-1	kWh/Jahr	n.a.	Zur Zeit sind keine Like-for-like-Verbrauchsdaten verfügbar
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	CRE1	kWh/qm	89	
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt	305-1	t CO ₂ e/Jahr	93	
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt	305-2	t CO ₂ e/Jahr	93	
GHG-Dir-LFL	Direkte THG-Emissionen gesamt, like-for-like	305-1	t CO ₂ e/Jahr	n.a.	Daten nicht verfügbar
GHG-Indir-LFL	Indirekte THG-Emissionen gesamt, like-for-like	305-2	t CO ₂ e/Jahr	88	
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen der Gebäude	CRE3	kg CO ₂ e/qm	89	
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	303-1	m ³ /Jahr	89	
Water-LFL	Wasserverbrauch gesamt, like-for-like	303-1	m ³ /Jahr	86	
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	CRE2	m ³ /qm	89	
Waste-Abs	Abfallgesamtwicht und Anteil nach Entsorgungsart	306-2	Liter/Jahr und %	91	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 %	n.a.	Daten nicht verfügbar
Cert-Tot	Anzahl an Gebäuden mit Nachhaltigkeitszertifikat	CRE8	Gesamtzahl nach Zertifikaten	78	

EPRA-LEISTUNGSINDIKATOREN (II)

Code	Leistungsindikator	GRI Standard	Einheit	Seite	Anmerkung
Social					
Diversity-Emp	Zusammensetzung der Unternehmensführung	405-1	%	97	
Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	405-2	Verhältnis	99	
Emp-Training	Durchschnittliche jährliche Zahl der Weiterbildungsstunden	404-1	Anzahl	101	
Emp-Dev	Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	404-3	%	100	
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation	401-1	Anzahl und %	100	
H&S-Emp	Arbeitssicherheit	403-2		104	
Governance					
Gov-Board	Zusammensetzung des Kontrollorgans	102-22		110	
Gov-Selec	Auswahlprozess des Kontrollorgans	102-24		109	
Gov-COI	Vermeidung von Interessenskonflikten	102-25		110	



KONTAKT

GRI 102-53

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 - MainTor
60311 Frankfurt am Main



www.dic-asset.de

Dr. Kati Herzog

Head of Sustainability

phone: +49 69 2193789-21

fax: +49 69 2193789-99

e-mail: sustainability@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

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

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

Im Text wird in der Regel das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.

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

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

© Juni 2021

Herausgeber: DIC Asset AG

Gestaltung und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com