DIC
GESCHÄFTSBERICHT
2020
dynamic performance
next level

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2020	2019	|Δ|
Bruttomieteinnahmen	**100,7**	101,9	1,2
Nettomieteinnahmen	**82,2**	87,9	5,7
Erträge aus Immobilienmanagement	**79,7**	62,9	16,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	**116,3**	176,0	59,7
Gesamterträge	**321,1**	364,3	43,2
Gewinne aus Immobilienverkauf	**32,0**	40,5	8,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	**11,4**	18,3	6,9
Funds from Operations (FFO)	**96,5**	95,0	1,5
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	**128,5**	135,5	7,0
EBITDA	**156,3**	164,5	8,2
EBIT	**117,6**	130,2	12,6
Konzernüberschuss	**73,1**	80,7	7,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**67,4**	64,8	2,6
Kennzahlen je Aktie in Euro*			
FFO je Aktie	**1,22**	1,32	0,11
FFO II je Aktie	**1,62**	1,71	0,09
Konzernergebnis je Aktie	**0,88**	1,13	0,25

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2020: 79.421 Tsd.; 2019: 71.713 Tsd.)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	**1.600,0**	1.623,0
Eigenkapital	**1.108,4**	968,8
Finanzschulden	**1.474,4**	1.547,2
Bilanzsumme	**2.724,2**	2.657,4
Loan-to Value (LtV) in %*	**44,5 %**	47,8 %

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	2020	2019	Δ
EPRA-Ergebnis	**84,7**	83,7	1 %
EPRA-NAV	**1.409,9**	1.244,2	13 %
EPRA-NNNAV	**1.367,8**	1.206,3	13 %
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro **			
EPRA-Ergebnis je Aktie	**1,07**	1,17	– 9 %
EPRA-NAV je Aktie	**17,49**	17,23	2 %
EPRA-NNNAV je Aktie	**16,97**	16,70	2 %

Operative Kennzahlen	2020	2019
Vermietungsleistung in Mio. Euro	**33,2**	32,7
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren ***	**6,7**	6,2
EPRA-Leerstandsquote in % ****	**5,4**	6,5

* ohne Warehousing
** alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2020: 79.421 Tsd.; 2019: 71.713 Tsd.)
*** ohne Drittgeschäft und Repositionierungsobjekte
**** Commercial Portfolio ohne Repositionierungsobjekte

AN DIE AKTIONÄRE 2

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 8

NEXT LEVEL 17

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT 32

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 42

Grundlagen des Konzerns 42
Wirtschaftsbericht 54
– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 58
– Geschäftsverlauf 66
– Finanzinformationen 90
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 103
Nachtragsbericht 110
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 111
Sonstige Angaben 137

KONZERNABSCHLUSS 143

Gewinn- und Verlustrechnung 144
Gesamtergebnisrechnung 145
Bilanz 146
Kapitalflussrechnung 147
Eigenkapitalveränderungsrechnung 148
Anhang 150
Bestätigungsvermerk 211

CORPORATE GOVERNANCE 218

Erklärung zur Unternehmensführung 219
Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat 222
Vergütungsbericht 226

ÜBERSICHTEN 232

Beteiligungsübersichten 232
Stimmrechtsmitteilungen 237
Kennzahlen nach EPRA 240
Quartalsübersicht 246
5-Jahresübersicht 247
Portfolio 249
Glossar 250
Vorstand 254

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE UND GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE MITARBEITER UND FREUNDE UNSERES UNTERNEHMENS,

im vergangenen Jahr habe ich Ihnen an dieser Stelle unseren neuen Claim „dynamic performance“ präsentiert. Dahinter stehen der Anspruch und das Versprechen des gesamten Teams, schnell, kreativ und zuverlässig zu agieren.

Damals konnten wir alle noch nicht ahnen, wie sehr dieses Jahr die Gesellschaft und die Akteure in der Wirtschaft fordern würde. Ich kann Ihnen heute sagen, dass Ihr Unternehmen, die DIC Asset AG, das besondere Jahr 2020 und seine Herausforderungen herausragend gemeistert hat. Und dass wir Ihnen hiermit einen Bericht präsentieren, der ein sehr erfolgreiches Jahr zusammenfasst – das Ergebnis unserer dynamic performance, die sich gerade in einem Jahr mit unvorhersehbaren Umständen mehr als bewährt hat.

Lassen Sie mich im Rückblick auf das Jahr einige Punkte herausgreifen:

- Das Wichtigste: Wir haben alle unsere Ziele erreicht, die wir Ihnen über das gesamte Jahr kommuniziert haben. Sogar mehr als das! Trotz Lockdown haben wir im Schlussspurt unsere Zielmarken sogar noch übertroffen.

- **Ein Grund dafür: Trotz verantwortungsvoller Distanz im persönlichen Umgang haben wir die Nähe zu unseren Kunden weiter ausgebaut.** Wir haben zu Beginn des Jahres in Köln und zum Jahresende in Stuttgart weitere Niederlassungen eröffnet. Damit sind wir in allen Top-7-Städten präsent. Wir spüren den ‚Herzschlag' der Märkte. Und wir sind im engen Dialog mit den Kunden und den Investoren.

- **Wir arbeiten noch digitaler.** Das vergangene Jahr hat auch unserer Digitalisierung nochmal einen Schub versetzt. Wir haben unser digitales Level noch weiter ausgebaut. Davon profitieren alle Teams und alle Unternehmensbereiche in der täglichen Zusammenarbeit.

- **Und wir sind gewachsen.** Wir haben zum Beispiel den Bereich Logistik weiter ausgebaut – unter anderem mit dem Zukauf von RLI Investors. Das sind herausragende Experten, die uns mit ihrer Kompetenz bei den Investments in der Logistik auf ein völlig neues Niveau bringen.

- Die vielleicht wichtigste Zahl des Jahres hängt damit zusammen: Wir haben unter anderem durch diesen Zukauf zum Jahresanfang 2021 **Assets under Management in einer Höhe von mehr als 10 Mrd. Euro**. Mit anderen Worten: Ziel erreicht und übertroffen! Darauf sind wir alle stolz.

- **Und damit sind wir schon bei den Perspektiven für die Zukunft.** Am Ende eines Jahres schaut man ja immer auch nach vorne. Wir haben unsere Kompetenzen, die wir zur Wertschöpfung für unsere Kunden und für unsere Aktionäre einsetzen, deutlich weiterentwickelt. Wir verstehen uns mehr und mehr als Performance-Plattform, die mit hoher Dynamik Wertschöpfung über den gesamten Life-Cycle einer Immobilie schafft – vom Investment über das Management bis zur Transaktion.

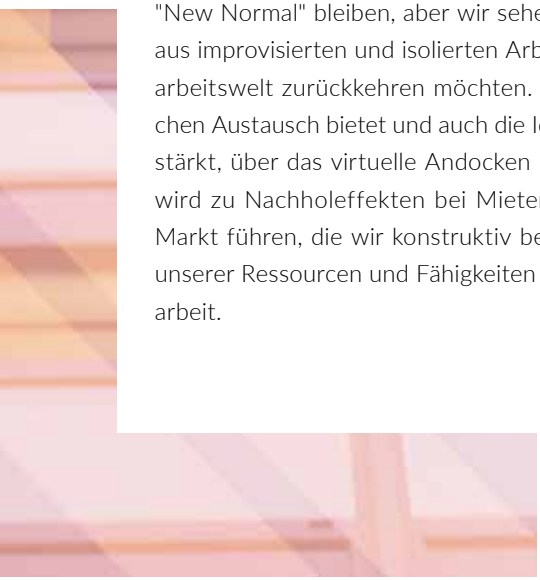
Sie sehen also: Unser einzigartiges Geschäftsmodell hat sich gerade in besonderen Zeiten bewährt. Und wir sind überzeugt, dass wir auch in der veränderten Welt herausragend aufgestellt sind, um für unsere Kunden und für unsere Aktionäre erfolgreich zu sein.

Denn wir haben bewiesen, dass wir auch mit dem **Strukturwandel** umgehen können, der sich in vielen Branchen beschleunigt hat. Für manche Immobiliennutzer – etwa den stationären Einzelhandel – stehen Geschäftsmodelle fundamental auf dem Prüfstand. Die DIC Asset AG ist mit GALERIA Karstadt Kaufhof, einem Mieter an drei Standorten, bereits im ersten Halbjahr 2020 in die intensive Erörterung gegangen, was die Gestaltung der Verträge und die weitere Nutzung der Innenstadtimmobilien angeht. Uns ist es gelungen, für alle Standorte eine gute Lösung zu finden. Dafür haben auch wir unsere Pläne umgestellt; vor allem haben wir für das Haus in Bremen ein ganz neues Konzept für einen neuen Mieter in der Warenhausfläche entwickelt und den Umbau selbst in die Hand genommen. Planmäßig wird diese Baustelle bis zum vierten Quartal 2021 abgeschlossen sein.

In diesem Beispiel steckt all das, was uns auszeichnet. Wir haben schnell reagiert, kreativ gehandelt und eine tragfähige Lösung von hoher Qualität für alle Beteiligten herbeigeführt.

Gravierende Mietausfälle oder Vertragsrückzieher haben wir bis dato nicht zu beklagen. 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. Dazu warten wir nicht auf allgemein verfügbare Statistiken. Wir haben noch in 2020 unser **eigenes Research** ausgebaut und als zentrales Wissens-Ressort etabliert. Die Devise heißt: Risiken und natürlich auch Chancen noch schneller und präziser auf dem Schirm zu haben.

Bei der Vermietungsarbeit sind uns Anschlussvermietungen in großem Umfang gelungen. Wir haben eine breite Basis zufriedener Mieter. **Neuvermietungen** sind im letzten Jahr von den Unsicherheiten der Pandemie ausgebremst worden - da liegt noch Potenzial vor uns. Wir stellen uns der Herausforderung und hinterfragen vor allem, was unsere Büronutzer von morgen brauchen. Zwar wird Home Office eine Komponente im "New Normal" bleiben, aber wir sehen auch, dass Unternehmen und Mitarbeiter gerne aus improvisierten und isolierten Arbeitsumständen heraus in eine angemessene Büroarbeitswelt zurückkehren möchten. Eine Büroarbeitswelt, die Raum für den persönlichen Austausch bietet und auch die Identifikation mit dem Unternehmen und dem Team stärkt, über das virtuelle Andocken hinaus. Dieses **„Neudenken" von Bürosituationen** wird zu Nachholeffekten bei Mietentscheidungen und zu veränderten Bedarfen am Markt führen, die wir konstruktiv begleiten und nutzen wollen. Das können wir, dank unserer Ressourcen und Fähigkeiten in der Bestandsentwicklung und der Vermietungsarbeit.



2020 hat am Immobilieninvestmentmarkt einen Trend weiter verstärkt: Es gibt immer weniger One-Size-Fits-All-Lösungen. Vielmehr formieren sich differenziertere Asset-Klassen und Anlageformen, die mit einem darauf spezialisierten Management zu verbinden sind. Weil am Markt die Wunschprodukte mit allen Merkmalen guter Risiko-Ertrags-Balance nicht jederzeit verfügbar sind, spielen auf der Immobilien- wie Finanzierungsseite weitgefächerte Kontakte und Gestaltungsmöglichkeiten eine fundamental wichtige Rolle. Und genau dafür sind wir der richtige Partner. **„On demand"** und **„just in time"** – das sind Ansprüche und Qualitäten, die wir mit unserer Plattform leisten können. Denn wir sind einerseits Bestandshalter. Und andererseits auch Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden.

Damit machen wir mit unserem Geschäftsmodell aus ehemals linearen Wertschöpfungsketten dynamische Kreislaufprozesse – vom **Warehousing** über Anbahnung von Transaktionen bis zur Strukturierung von Produkten aus unserer Akquisitionspipeline, aus unserer Bestandsentwicklung und aus dem für Dritte gemanagten Immobilienvermögen.

Die separate Betrachtung der beiden Ertragssegmente – Immobilienbewirtschaftung als Bestandshalter einerseits und Dienstleister für die Investments Dritter andererseits – ist daher eine rein formale Rechnung. Gerade durch die Gestaltungsoptionen, die das Gesamtspektrum unseres Geschäftsmodells eröffnet, entstehen Dynamiken der Wertschöpfung und damit ein Mehrwert für unsere Investoren und Aktionäre, den jedes Einzelsegment unseres Geschäfts alleingestellt nicht bieten würde. Denn wir überwinden mit unserem Geschäftsmodell die Grenzen der Segmentierung. Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandshalters mit der Managementexpertise eines agilen Assetmanagers steht für unsere besondere Qualität auf dem Markt, nämlich eine Full-Service-Lösungskompetenz rund um das Gewerbeimmobilieninvestment in allen Wertschöpfungsphasen.

DAS SIND DIE OPERATIVEN SCHLÜSSELZAHLEN DES JAHRES 2020:

- Wir haben einen neuen Transaktionsrekord erzielt und Gewerbeimmobilien im Volumen von 2,5 Mrd. Euro umgeschlagen.
- Die Assets under Management sind um 26 % auf 9,6 Mrd. Euro per Bilanzstichtag gewachsen; einschließlich der nach dem Jahreswechsel wirksamen Übernahme von RLI Investors bereits auf mehr als 10 Mrd. Euro.
- Unsere Teams haben mit einer starken Vermietungsleistung von 269.900 qm 28 % mehr als im Vorjahr unter Vertrag gebracht.
- Zugleich haben wir die Portfolioqualität gesteigert: Insgesamt sind im Gesamtportfolio die Mieteinnahmen like-for-like um 1,9 % und die durchschnittliche Mietlaufzeit um 0,5 auf 6,7 Jahre gestiegen.
- Unser Eigenbestand zeichnet sich durch niedrigeren Leerstand (EPRA-Leerstandsquote minus 110 Basispunkte auf 5,4 %), längere Mietlaufzeiten (plus 0,5 auf 6,5 Jahre) und zugleich höhere Durchschnittsmieten (plus 0,40 auf 10,81 Euro/qm) aus.
- Wir haben neue Investorenkreise erschlossen und das institutionelle Geschäft deutlich ausgeweitet: um 33 % auf 7,6 Mrd. Euro Assets under Management.
- In dem Zuge haben wir den bislang größten Fonds unserer Unternehmensgeschichte aufgelegt: 1,6 Mrd. Euro Zielvolumen, gesamtes Eigenkapital bereits bei Auflage gezeichnet.

Damit haben wir auch vor dem Hintergrund der Verschiebungen und Verwerfungen im Corona-Jahr ein hervorragendes Ergebnis erzielt und die Verlässlichkeit unseres Geschäftsmodells bewiesen:

- Mit Bruttomieteinnahmen von 100,7 Mio. Euro bewegen wir uns nahezu auf Vorjahresniveau (101,9 Mio. Euro) trotz Verkäufen und Corona-Effekten, ursächlich dank Ankäufen Cashflow-starker Immobilien und Verlängerung von Büromietverträgen zu teils weit besseren Konditionen.
- Managementerträge haben wir um 27 % auf 79,7 Mio. Euro gesteigert, zusätzlich im Jahresendspurt den Grundstein für starke Zuwächse gelegt, die ab 2021 bilanzwirksam werden.
- Als Erträge aus unseren Beteiligungen haben wir 11,4 Mio. Euro erwirtschaftet (Vorjahr 5,4 Mio. Euro ohne die TLG-Dividende).
- 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.
- Unser Eigenbestand ist nach gewinnstarken Verkäufen (im Schnitt 20 % über zuletzt ermitteltem Marktwert) zwar nach Anzahl der Objekte zum Stichtag 31. Dezember 2020 kleiner, aber dank gut selektierter Zukäufe und erfolgreicher Vermietungsarbeit im Marktwert gestiegen um 100 Mio. Euro, ein Plus von 5,3 %.

DIVIDENDENERHÖHUNG AUF 70 CENT JE AKTIE

Für unsere Aktionärinnen und Aktionäre haben wir nicht nur die gute Botschaft, dass wir die DIC Asset AG zielsicher durch das Pandemiejahr 2020 navigiert und dabei die Stärke unserer Geschäftsplattform ganz wesentlich ausgebaut haben. Als Resultat unserer dynamic performance und Vorschlag an die Hauptversammlung wollen wir die **Dividende auf 0,70 Euro** je Aktie anheben. Wir werden sie wieder wahlweise als Aktiendividende anbieten. Die Dividendenrendite in Bezug auf den Jahresschlusskurs 2020 beläuft sich damit auf rund 5,2 %. Sie sind eingeladen, sich mit der Aktiendividende auch an der nächsten Runde unserer dynamischen Unternehmensentwicklung zu beteiligen.

2021: NEXT LEVEL, NEUE AUFGABEN UND ZIELE

Wir sind schon mitten im Geschäftsjahr 2021 und auf dem Weg zu neuen Zielen. Die Marke „10 Milliarden" ist geschafft. Jetzt lautet das neue Ziel: Mittelfristig werden wir ein Vermögen von 15 Mrd. Euro verwalten. Und auch dieses Ziel werden wir erreichen. Und zwar durch die hohe Dynamik unseres Geschäftsmodells: eine Plattform für zwei sich optimal ergänzende Segmente. Da ist zum einen das Segment unserer Bestandsimmobilien, die wir entwickeln, verwalten und ggf. ertragbringend in neue Eigentümerverhältnisse überführen. Und da ist zum anderen unser Dienstleistungs-Segment in dem wir für institutionelle Kunden, Fonds, Club-Deals und Einzelmandate strukturieren und managen.

Mit der Kombination dieser beiden Segmente können wir die Ansprüche unserer Kunden an Investment, Management und Transaktion in einem 360-Grad-Ansatz gleichermaßen erfüllen. Denn wir vereinen in unserem Business wie kein anderer sowohl die Objekte als auch die Investoren und die Nutzer auf einer Plattform. Wir sind damit Ansprechpartner und Katalysator für attraktive Nutzungen und Investments „on demand" und generieren so für alle Beteiligten entlang dieses Kreislaufs zuverlässig Wertschöpfung.

Die Synergien aus den beiden Segmenten sind erheblich und sorgen für die verlässliche Erfolgsdynamik unseres Geschäftsmodells – denn wenn sich Chancen am Markt ergeben, dann sind wir **schnell und flexibel** in der Lage zu agieren.

Genau das ist unser strategischer Dreh- und Angelpunkt. Wir sind **rundum lieferfähig** – mit Immobilien und dem passenden Management dazu. Und dazu mit allen vor- und nachgelagerten Aktivitäten wie der Finanzierung und dem Development im Bestand.

Für neue Herausforderungen haben wir zusätzliche profilierte Köpfe für unser Team gewonnen. Sie sind seit Januar bzw. Februar an Bord und auf der Geschäftsführungsebene unserer Tochtergesellschaften mit den nächsten Wachstumsschritten betraut.

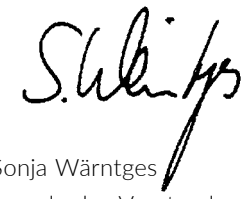
Wir sind überzeugt: Vernetzung ist der Schlüssel zur Mobilisierung von Chancen in allen Marktsituationen. Damit meinen wir nicht nur die vielfältigen Anknüpfungspunkte für einen stetigen Dealflow. Multidimensional sind auch die Qualitätsmaßstäbe, die für zukunftssichere Investments gelten. Wir haben dazu verschiedene Leitlinien unserer Wachstumsagenda zusammengeführt und das Thema **ESG**, die Verknüpfung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien, als strategierelevantes Ressort in unserer Organisation verankert.

Mit diesen Qualitätskriterien im Fokus wollen wir in diesem Jahr in beiden Segmenten wachsen, und zwar um 1,2 Mrd. Euro bis 1,8 Mrd. Euro insgesamt. Davon werden nach aktueller Planung 200 bis 300 Mio. Euro für die Aufstockung im Segment Commercial

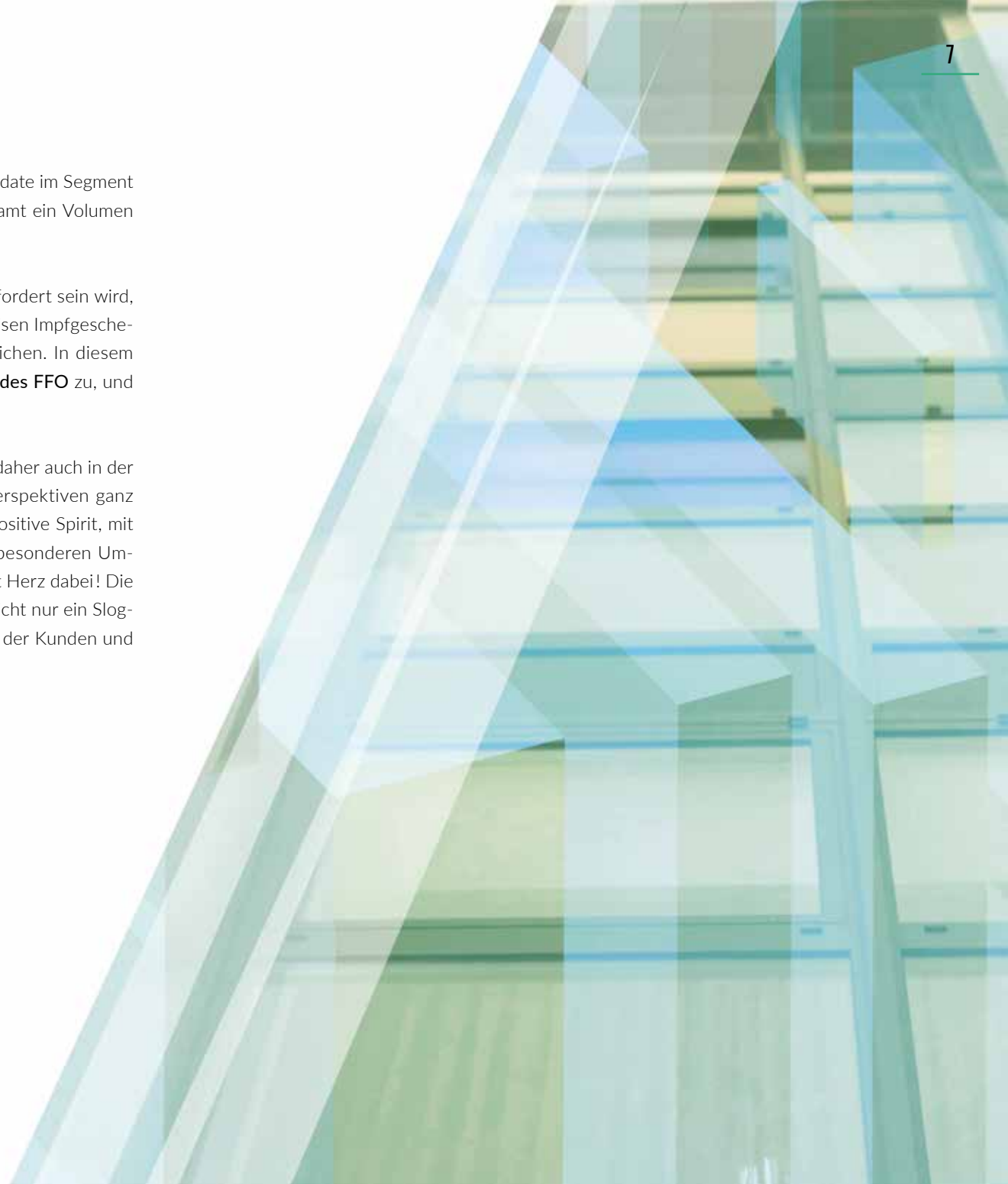
Portfolio eingesetzt und 1,0 Mrd. Euro bis 1,5 Mrd. Euro auf neue Mandate im Segment Institutional Business entfallen. Verkaufstransaktionen werden insgesamt ein Volumen von 300 bis 400 Mio. Euro ausmachen.

Auch wenn die Wirtschaft 2021 noch mit der Corona-Bewältigung gefordert sein wird, steht mit den zunehmend verfügbaren Impfstoffen und dem stufenweisen Impfgeschehen die weitere Entwicklung schon unter deutlich positiveren Vorzeichen. In diesem Umfeld trauen wir uns für das laufende Jahr eine erneute **Steigerung des FFO** zu, und zwar um plus 10 % (auf 106 bis 110 Mio. Euro).

Unser Geschäftsmodell bietet also einzigartige Vorzüge und wird sich daher auch in der Zukunft bewähren. Was mich neben all den Zahlen, Erfolgen und Perspektiven ganz persönlich und besonders freut, ist die ungeheure Leistung und der positive Spirit, mit dem das gesamte DIC-Team im vergangenen Jahr und unter diesen besonderen Umständen gearbeitet hat. Ich spüre es immer wieder: Dieses Team ist mit Herz dabei! Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigen, dass dynamic performance nicht nur ein Slogan ist, sondern unsere tiefe innere Haltung, mit der wir für den Erfolg der Kunden und der Aktionäre arbeiten – auch im Jahr 2021.



Ihre Sonja Wärntges
Vorsitzende des Vorstands



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

allen Herausforderungen der Covid-19-Pandemie zum Trotz erbrachte die DIC Asset AG auch unter unvorhersehbaren externen Rahmenbedingungen den Nachweis der nachhaltigen Stabilität des Geschäftsmodells und schloss das Geschäftsjahr erneut mit eindrucksvoller Stärke ab.

Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in diesem so außergewöhnlichen Jahr eine beeindruckende Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.

Die Arbeit im Aufsichtsrat war 2020 ebenfalls von der Covid-19-Pandemie geprägt. So musste zu Jahresbeginn die für März geplante Hauptversammlung kurzfristig verschoben und dann erstmals als virtuelle Hauptversammlung im Juli abgehalten werden. Die Dynamik der Szenarien und die rasche aktive Anpassung der unternehmerischen Handlungen erforderten agile Abstimmungsprozesse und führten daher zu einer deutlich höheren Anzahl an außerordentlichen Sitzungen.

Ungeachtet der besonderen Umstände hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Aktiengesetz, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand die Entwicklung der Gesellschaft beraten sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die schriftlichen Berichte des Vorstands sowie, soweit relevant, die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor.

Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

Der Geschäftsverlauf wurde vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung erteilt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert.

SITZUNGSTEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Im Geschäftsjahr 2020 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen und weiteren fünfzehn außerordentlichen Sitzungen zusammen. Zusätzlich gab es sechs Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren. Drei der vier ordentlichen Sitzungen wurden als Präsenzsitzungen abgehalten, die vierte Sitzung fand als Hybridveranstaltung statt, bei dem Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender präsent waren und die weiteren Aufsichtsratsmitglieder per Video zugeschaltet wurden. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 93 %, die durchschnittliche Präsenz bei den Prüfungsausschusssitzungen bei 100 %.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen wie folgt an den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, in denen sie jeweils Mitglied waren, teil:

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrats-sitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	19	19	100 %
Klaus-Jürgen Sontowski (stv. Vorsitzender)	19	18	95 %
Prof. Dr. Ulrich Reuter	19	19	100 %
Eberhard Vetter	19	16	84 %
Dr. Anton Wiegers (bis Juli 2020)	9	9	100 %
Michael Zahn (seit Juli 2020)	10	8	80 %
René Zahnd	19	16	84 %
durchschnittliche Präsenz			93 %

Mitglied des Prüfungsausschusses	Prüfungsausschuss-sitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender)	2	2	100 %
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	2	2	100 %
Dr. Anton Wiegers (bis Juli 2020)	1	1	100 %
René Zahnd (seit Dezember 2020)	1	1	100 %
durchschnittliche Präsenz			100 %

SCHWERPUNKTE DER SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen waren die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage. Insbesondere im zweiten Quartal traten die Beratungen und strategischen Abwägungen zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft in den Vordergrund.

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

01 2020 Zentrales Thema der außerodentlichen Sitzung war die geplante knapp 10%ige Kapitalerhöhung zur Privatplatzierung an qualifizierte Anleger. Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über den aktuellen Stand, die Kosten und die nächsten Schritte informieren und genehmigte den Zeitplan der **Kapitalerhöhung**.

02 2020 Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der **Prüfungsausschusssitzung**, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Der Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls geprüft und gebilligt.

Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung. Für die Wahl in den Aufsichtsrat als Nachfolger des ausscheidenden Dr. Anton Wiegers verständigte sich das Gremium darauf, der Hauptversammlung Michael Zahn, Vorsitzender des Vorstands der Deutsche Wohnen SE, als neuen Kandidaten vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgestellten Vorschlag zu, den Aktionären die Wahl zwischen der **Dividendenzahlung in bar** oder in Form neuer Aktien **(Aktiendividende)** zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung verabschiedet.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in einer strategischen Diskussion eingehend mit der **Weiterentwicklung** des Geschäftsfelds Institutional Business. Der Vorstand der GEG stellte dabei Wachstumsziele und die Roadmap möglicher neuer Fondsprodukte und Club Deals vor.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich zudem mit Personalangelegenheiten und beschloss die vorzeitige Verlängerung der **Vorstandsverträge** von CEO Sonja Wärntges und CIO Johannes von Mutius bis zum 31. Dezember 2023. Darüber hinaus wurde Patrick Weiden zum 1. April 2020 als Vorstand Kapitalmarkt (CCMO) in den Vorstand bestellt.

Des Weiteren legte der Aufsichtsrat die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 fest.

03 2020 Beherrschendes Thema der außerordentlichen Sitzung im März war die Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft der DIC Asset AG. Der Vorstand legte seine Risikoeinschätzung dar, erläuterte die geplanten Maßnahmen und berichtete über den Stand des Transaktionsgeschehens am Gewerbeimmobilienmarkt. Aufgrund der Sondersituation bei bestimmten Asset-Klassen wurden die Ankaufsziele angepasst.

04 2020 In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals 2020 und informierte den Aufsichtsrat über den Sachstand des Verkaufs des Objekts BKA Wiesbaden und des Club Deals für das Infinity Office. Zudem erörterten Vorstand und Aufsichtsrat die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Die vom Vorstand erarbeiteten Budget-Updates und **Ergebnisprognosen** für das zweite Quartal wurden vorgestellt und Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen der Pandemie diskutiert. Weiterhin beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Plänen zur Umsetzung der virtuellen Hauptversammlung.

Hauptthema einer weiteren außerordentlichen Sitzung waren erneut die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Der Vorstand berichtete über Mieteranfragen zu Stundungen, die besondere Situation in der Asset-Klasse Hotel und über bereits getroffene und sich in Verhandlung befindliche **Mieter-Vereinbarungen**. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit Budgetabweichungen durch pandemiebedingte Mietausfälle und Verschiebungen im Transaktionsgeschäft und diskutierte ergriffene und geplante Gegenmaßnahmen und die aktualisierte Liquiditätsplanung.

05 2020

In der ordentlichen Strategiesitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Ausbau der bundesweit tätigen Asset- und Propertymanagementplattform. Der Vorstand stellte eingeleitete und geplante Maßnahmen vor, um zum einen eine optimale Asset- und Mieterbetreuung der eigenen Portfolien zu gewährleisten und zum anderen eine noch stärkere **lokale Vernetzung** in den lokalen Märkten zu erreichen. Dazu soll unter anderem zum Jahresende der Top-7-Standort Stuttgart durch ein eigenes Team abgedeckt werden.

Der Aufsichtsrat befasste sich darüber hinaus mit strategischen Fragen der Portfolioentwicklung und organischen und anorganischen Wachstumsmöglichkeiten. Es wurden Zielgrößen für die Assets under Management im Commercial Portfolio und Institutional Business festgelegt und die **Transaktionsstrategie** zur Erreichung der Zielgrößen vorgestellt und diskutiert. Der Vorstand präsentierte die Rahmenbedingungen und Zielstrukturen neuer Club Deals und Investmentfonds im Institutional Business und präzisierte den Eigenkapitalbedarf und den Stand der Eigenkapitaleinwerbung.

Ein weiteres Thema waren Projektentwicklungsaktivitäten als Treiber von Werterhaltung und -steigerung durch Bestandsentwicklungen. In einer Nachbetrachtung wurden erfolgreiche Entwicklungen analysiert und Schwerpunkte der Bestandsentwicklungen bis Ende 2021 definiert. Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Standortbestimmung und Positionierung der DIC Asset AG am Kapitalmarkt. Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die erweiterte Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die **virtuelle Hauptversammlung** im Juli 2020.

In einer außerordentlichen Sitzung präzisierte der Vorstand die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft. Er berichtete über den Sachstand der Mietzahlungen und der Mietervereinbarungen, unter besonderer Berücksichtigung der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH-Liegenschaften und über den Umsetzungstand der Transaktions-Pipeline. Der Aufsichtsrat informierte sich über die Entwicklung der Bestandsfonds im Institutional Business und die Umsetzungsmöglichkeiten von Club Deals.

06 2020

In der außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand das Ergebnis der Due Diligence mehrerer potenzieller Ankaufsobjekte für den Eigenbestand vor. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Beratung dem **Ankauf** von zwei Objekte zu.

Anschließend erläuterte der Vorstand den Verhandlungsstand bezüglich der drei Objekte, die von der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH angemietet sind.

07 2020

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2020. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts, der Gegenstand einer prüferischen Durchsicht war und eine entsprechende uneingeschränkte Bescheinigung erhielt, zu. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat das Ergebnis der **Due Diligence** von zwei weiteren Ankaufsobjekten für den Eigenbestand und stimmte dem Ankauf eines Refurbishments under Cashflow zu.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich in der Sitzung zudem mit **Personalangelegenheiten** und bestellte mit Wirkung zum 1. August 2020 Christian Bock als neuen Vorstand des Ressorts „Institutional Business“ (CIBO).

08/2020 Einziges Thema einer außerordentlichen Telefonkonferenz war die mögliche Begebung einer Benchmark-Unternehmensanleihe. Der Aufsichtsrat stimmte diesbezüglichen **Vorbereitungshandlungen** zu.

09/2020 In einer außerordentlichen Sitzung Anfang September hat der Aufsichtsrat dem Vorstandsbeschluss zur Begebung einer Unternehmensanleihe vorbehaltlich der **Marktbedingungen** und abschließender Entscheidung über die Konditionen durch den Vorstand zugestimmt.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung im September informierte der Vorstand den Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der geplanten Begebung einer Unternehmensanleihe über die Ergebnisse der Roadshow mit renommierten Investoren.

In einer ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses sowie die geplanten Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten für das vierte Quartal 2020. Einen wesentlichen Rahmen der Sitzung bildete die Entwicklung im Institutional Business. Dabei wurde der Status geplanter Club Deals behandelt und über die Eigenkapitalausstattung, das Fondsvolumen und mögliche Ankaufobjekte bestehender Fonds berichtet. Weiterhin kamen **strategische Überlegungen** zur Erweiterung der Fondspalette zur Sprache.

In der anschließenden Strategiediskussion stellte der Vorstand die operative und strategische Portfolio-Planung in beiden Segmenten für die Jahre 2021 bis 2023 vor und diskutierte mit dem Aufsichtsrat wesentliche Fokusthemen wie Vermietungsarbeit, Asset-Klassen und Risikoprofile.

10/2020 In der außerordentlichen Sitzung informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den Sachstand der Begebung der Unternehmensanleihe und stellte den Zeitplan für einen konkreten Emissionstag vor. Der Aufsichtsrat stimmte der Emission der Anleihe vorbehaltlich der Erreichung festgelegter Rahmenbedingungen am geplanten Tag der Emission zu.

11/2020 In der außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die Pläne für die **Auflage** eines neuen offenen **Immobilienspezialfonds** vor. Das Startportfolio umfasste mit dem Regierungspräsidium Darmstadt auch ein Bestandsobjekt des Commercial Portfolios. Der Aufsichtsrat stimmte nach ausführlicher Diskussion der Auflage des Fonds sowie dem Verkauf des Regierungspräsidiums aus dem Eigenbestand in den neuen Fonds zu.

Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat strategisch mit Wachstumsmöglichkeiten in der Asset-Klasse Logistik. Er stimmte dem Ankauf zweier Logistikimmobilien zu und stimmte nach eingehender Beratung dem Vorschlag des Vorstands zu, eine M&A-Opportunität zu verfolgen, die die **Übernahme** eines führenden deutschen Logistikimmobilien-Spezialisten ermöglichen würde.

12/2020 In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2020. Des Weiteren wurden für das Geschäftsjahr 2021 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten sowohl für das Commercial Portfolio als auch für das Institutional Business mit dem Aufsichtsrat diskutiert. Darüber hinaus berieten sich Vorstand und Aufsichtsrat über **Finanzierungsthemen**. In einer Nachbetrachtung wurden die Aktivitäten und Feedback zur nicht weiter verfolgten Begebung einer Benchmark-Unternehmensanleihe analysiert und alternative Finanzierungsoptionen erörtert.

In zwei weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der M&A-Opportunität im Logistikbereich. Der Vorstand stellte Details der Übernahme vor und ging dabei insbesondere auf Bewertungsfragen und die Analyse externer Gutachter ein. Der Aufsichtsrat stimmte nach ausführlicher Diskussion der **Transaktion** zu.

BERICHT AUS DEM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2020 zweimal zusammentrat. An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2020 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2019 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte des Konzernabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien (Key Audit Matter), Unternehmenszusammenschluss mit der GEG einschließlich Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- und Firmenwerts (Key Audit Matter), Geschäftsbeziehung zu nahestehenden Unternehmen und Personen, Vollständigkeit der Anhangangaben, Konzernlagebericht) und des Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen (Key Audit Matter), vollständiger Ausweis der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen, Umsatzrealisierung, Realisierung von Beteiligungserträgen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert. Der Prüfungsausschuss befasste sich zudem eingehend mit dem internen Kontrollsystem der DIC Asset AG mit Schwerpunkten Rechnungswesen, Mietvertragsmanagement, Forderungsmanagement, Nebenkostenabgrenzung/-abrechnung und IT-Systeme.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2019 wurden Empfehlungen verabschiedet. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2020 vorzuschlagen. Der Prüfungsausschuss hatte sich vorab von der Unabhängigkeit sowie der Qualität der Abschlussprüfung der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg überzeugt. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

Im Juli 2020 ließ sich der Prüfungsausschussvorsitzende in einer Telefonkonferenz unter Teilnahme der Vorstandsvorsitzenden der DIC Asset AG und Vertretern des Abschlussprüfers das Ergebnis der prüferischen Durchsicht des Halbjahresberichts erläutern. Besonderes Augenmerk galt dabei den Wertberichtigungen im Zuge Covid-19-bedingter Mietausfälle.

In der Sitzung im Dezember 2020 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2020 und legte gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte und die voraussichtlich besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2020 fest.

Neben den von der DPR festgelegten Prüfungsschwerpunkten für 2021 befasste sich der Prüfungsausschuss auch mit den Rahmenbedingungen für die Berichterstattung, im speziellen mit dem Referentenentwurf des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), dem Deutsche Corporate Governance Kodex 2020 und den EU-Regelungen zur Abschlussprüfung, und analysierte jeweils die Relevanz für die DIC Asset AG.

CORPORATE GOVERNANCE ÜBERPRÜFT, ERKLÄRUNG AKTUALISIERT

Die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, beispielsweise zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrats eigenverantwortlich wahr und werden dabei von der Gesellschaft unterstützt. Zur gezielten Weiterbildung werden bei Bedarf interne Informationsveranstaltungen angeboten. Neue Mitglieder des Aufsichtsrats können die Mitglieder des Vorstands zum Austausch über grundsätzliche und aktuelle Themen treffen und sich so einen Überblick über die relevanten Themen des Unternehmens verschaffen („Onboarding").

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Neuerungen des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) und den geänderten Anforderungen des am 20. März 2020 in einer grundlegend reformierten Fassung in Kraft getretenen Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK 2020) beschäftigt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2020 die aktuelle jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht.

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde am 22. Dezember 2020 aktualisiert und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht.

Im Kapitel „Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung" des Geschäftsberichts berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung in Gesellschaft und Konzern.

INTERESSENKONFLIKTE

Jedes 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.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2020 GEPRÜFT UND FESTGESTELLT

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 8. Juli 2020 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 8. Februar 2021, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien und der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme der GEG entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der DIC Asset AG wurde die Werthaltigkeit der Beteiligungen inklusive Beteiligungserträge als Key Audit Matter identifiziert. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements wurden nicht berichtet. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und

Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

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

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG wurde damit festgestellt.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eine Dividende von 0,70 Euro je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Ebenso schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende erneut nach Wahl der Aktionäre entweder in bar oder in Form von Aktien der DIC Asset AG (die „Aktiendividende“) zu leisten.

BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEPRÜFT

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2020. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

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

BESETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im **Vorstand** haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben:

Mit Wirkung zum 1. April 2020 hat der Aufsichtsrat Patrick Weiden, vormals Leiter des Bereichs Equity & Debt Capital Markets bei Bankhaus Lampe, als weiteres Vorstandsmitglied bestellt. Patrick Weiden verantwortet als Chief Capital Markets Officer (CCMO) die Steuerung des Kapitalmarktgeschäfts sowie M&A der DIC Asset AG als eigenes Ressort.

Mit Wirkung zum 1. August 2020 hat der Aufsichtsrat außerdem Christian Bock, bis dato Vorstand der GEG German Estate Group AG, einer Tochtergesellschaft der DIC Asset AG, als weiteres Vorstandsmitglied bestellt. Christian Bock verantwortet als Chief Institutional Business Officer (CIBO) das Ressort Institutional Business.

Im **Aufsichtsrat** haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben:

Mit Ablauf der Hauptversammlung 2020 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Ulrich Reuter, Dr. Anton Wiegers sowie René Zahnd. Prof. Dr. Ulrich Reuter und René Zahnd wurden von der Hauptversammlung erneut für fünf Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

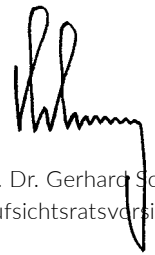
Als neues Aufsichtsratsmitglied in Nachfolge von Dr. Anton Wiegers wurde Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE, ebenfalls für fünf Jahre in das Kontrollgremium gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt Dr. Anton Wiegers für die wertvolle und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und seinen großen Einsatz für das Unternehmen – unter anderem in seiner Funktion als Mitglied des Prüfungsausschusses.

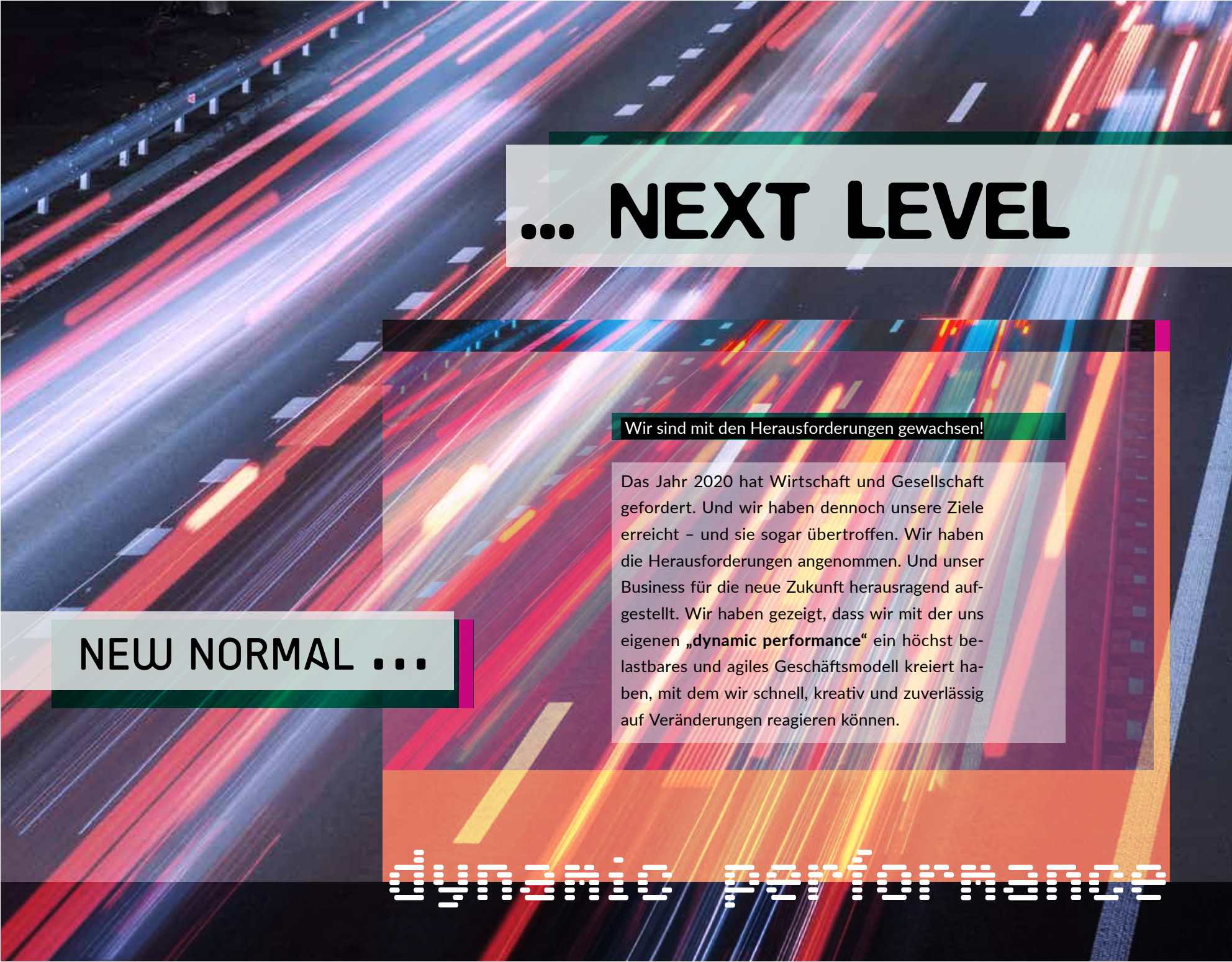
In Nachfolge von Dr. Anton Wiegers wählte der Aufsichtsrat am 8. Dezember 2020 René Zahnd zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses. Der Prüfungsausschuss wählte in seiner anschließenden konstituierenden Sitzung Prof. Dr. Ulrich Reuter erneut zum Vorsitzenden.

Frankfurt am Main, 8. Februar 2021

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Aufsichtsratsvorsitzender –



… NEXT LEVEL

NEW NORMAL …

Wir sind mit den Herausforderungen gewachsen!

Das Jahr 2020 hat Wirtschaft und Gesellschaft gefordert. Und wir haben dennoch unsere Ziele erreicht – und sie sogar übertroffen. Wir haben die Herausforderungen angenommen. Und unser Business für die neue Zukunft herausragend aufgestellt. Wir haben gezeigt, dass wir mit der uns eigenen **„dynamic performance“** ein höchst belastbares und agiles Geschäftsmodell kreiert haben, mit dem wir schnell, kreativ und zuverlässig auf Veränderungen reagieren können.

dynamic performance

360° BENEFITS

- SCHNELL
- KREATIV
- ZUVERLÄSSIG

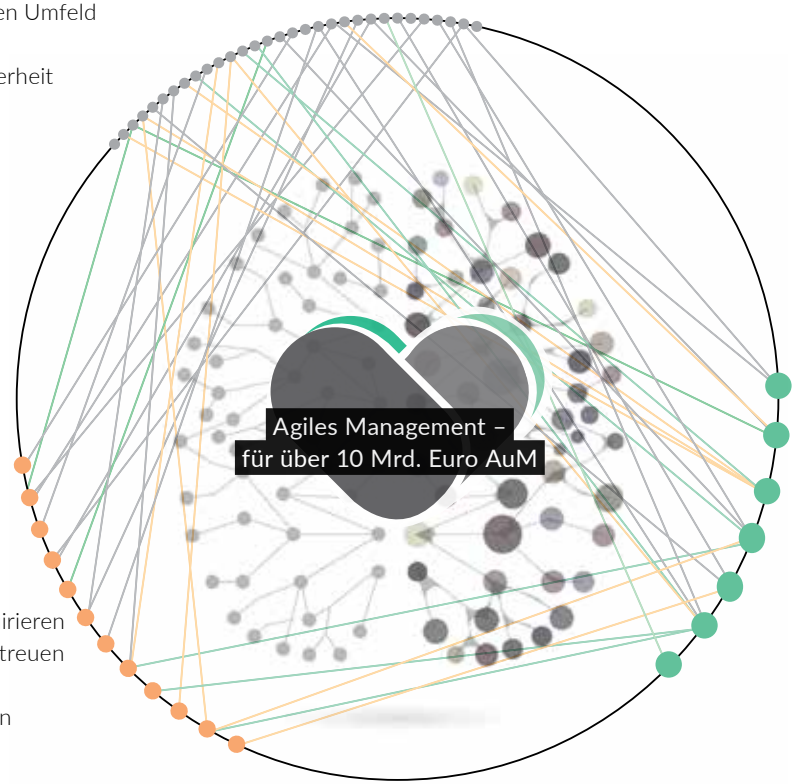
UNSERE PLATTFORM STEHT FÜR...

Kern unseres Geschäfts ist die Dynamik auf unserer Managementplattform.

Wir verbinden hier ein hochwertiges Angebot an Immobilien, das wir immer an den Bedürfnissen des Marktes ausrichten, mit den höchsten Ansprüchen von Mietern und Investoren an Professionalität und Nachhaltigkeit.

nachhaltige Gewerbeimmobilien

- in einem relevanten Umfeld
- mit Perspektive
- und Zukunftssicherheit



erfolgreiche Mieter

- die wir bewusst akquirieren
- die wir persönlich betreuen
- und die wir in ihrer Entwicklung begleiten

professionelle Investoren

- deren Anliegen wir verstehen
- deren Ziele wir teilen
- deren Erfolg wir mehren

UNSER ENGAGEMENT

IST IMMER 100%

CAPITAL COMMITMENT

Unser Engagement ist immer
100% Zuverlässigkeit und
100% Erfolg für unsere Kunden.
Wir schaffen 100% Werte für
Mieter, Investoren und Aktionäre.

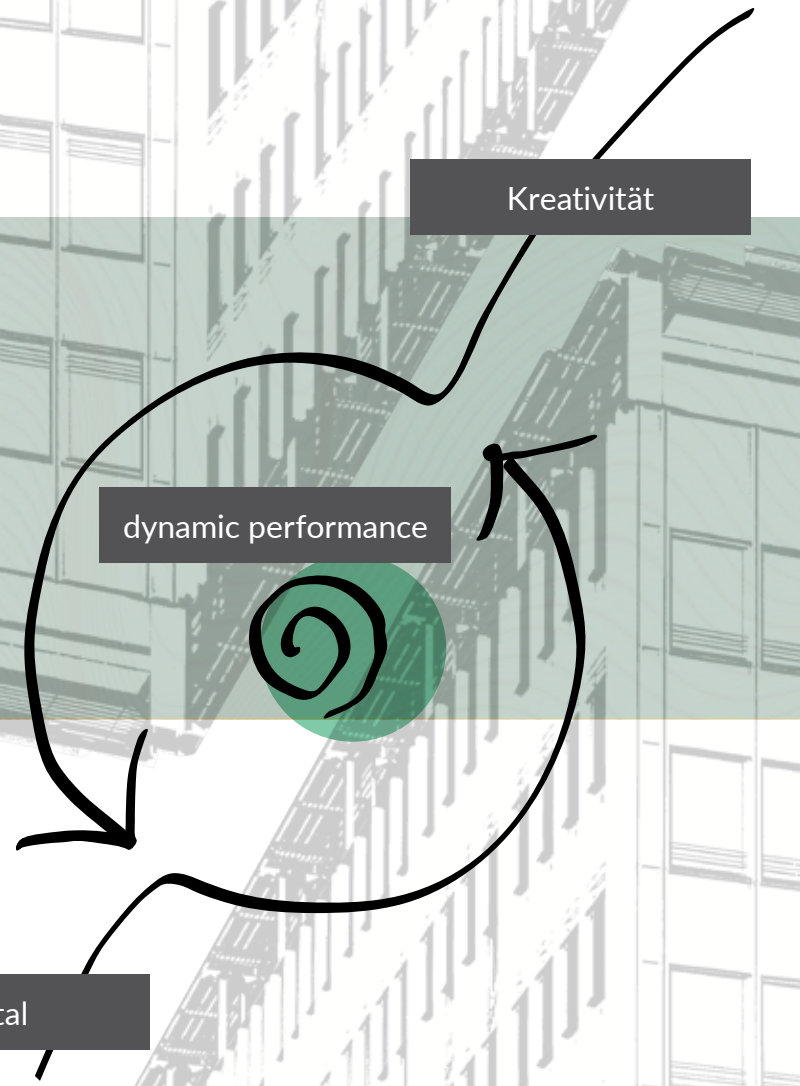
CAPITAL RECYCLING

WE LIKE TO MOVE IT ...

... und steigern die Performance

Dynamic performance: das ist unser Anspruch. Und so gehen wir das Immobiliengeschäft an. Als Performance-Booster bringen wir den zusätzlichen Kick in jede Phase des Investments. Dazu kombinieren und koordinieren wir auf unserer Plattform den Einsatz von Kapital und Know-how über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Schnell, kreativ und zuverlässig.



WIRTSCHAFTEN IN KREISLÄUFEN

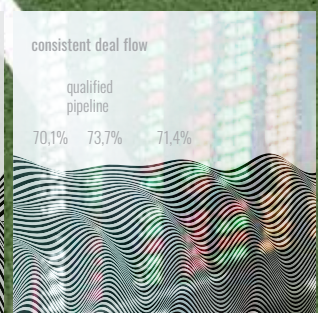
OFF_MARKET

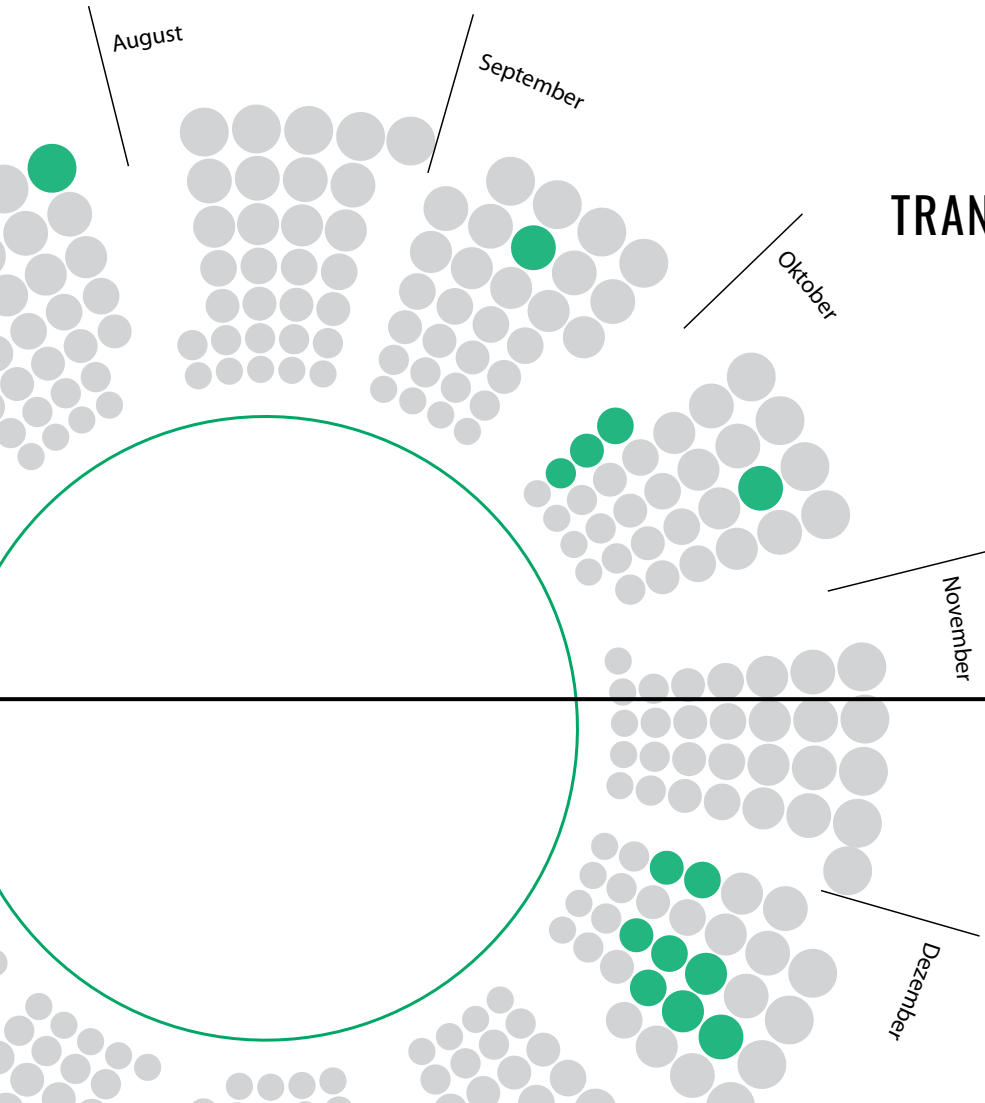
ON_TRACK

Gut 50 % unserer Transaktionen haben wir erfolgreich als Off-Market-Deals umgesetzt.

Schnell, effizient und mit Wertsteige-rungen.

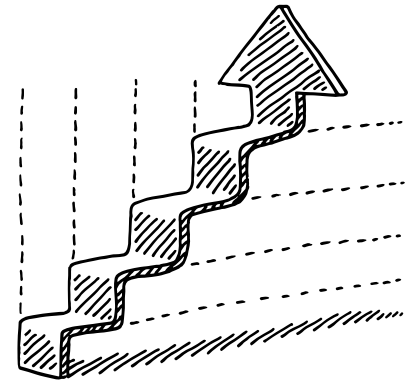
Weil wir gut vernetzt sind, schnell reagieren und die Profis in der Branche uns vertrauen.





TRANSAKTIONSAKTIVITÄTEN

2,5 MRD. EURO



Schneller am Ziel.

Wir haben 2020 einen neuen Transaktionsrekord aufgestellt, Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgeschlagen und damit alle unsere Ziele erreicht, teils sogar übertroffen.

MIX AND MATCH

Wir bündeln zuverlässig die Immobilien und Leistungen, die zu den Bedürfnissen und Erwartungen unserer Kunden passen.

2020 haben wir den bisher größten Investmentfonds unserer Unternehmensgeschichte gestartet. Wir sind stolz darauf, dass immer wieder auch neue Investoren uns vertrauen.

11,4

24,2

21,8

ERTRAGSMIX

Kombinationsstark sind wir auch bei den Ertragsströmen unseres Unternehmens.

Development Fees

Equity Returns

Transaction Fees

Asset Management Fees

Setup Fees

32,0

100,7

Performance Fees

Aus diversifizierten Bausteinen schaffen wir unsere starke Basis, bei der sich stabile, wiederkehrende Erträge und dynamische Beiträge hervorragend ergänzen.

15,9

Sales Proceeds

Property Management Fees

3,4

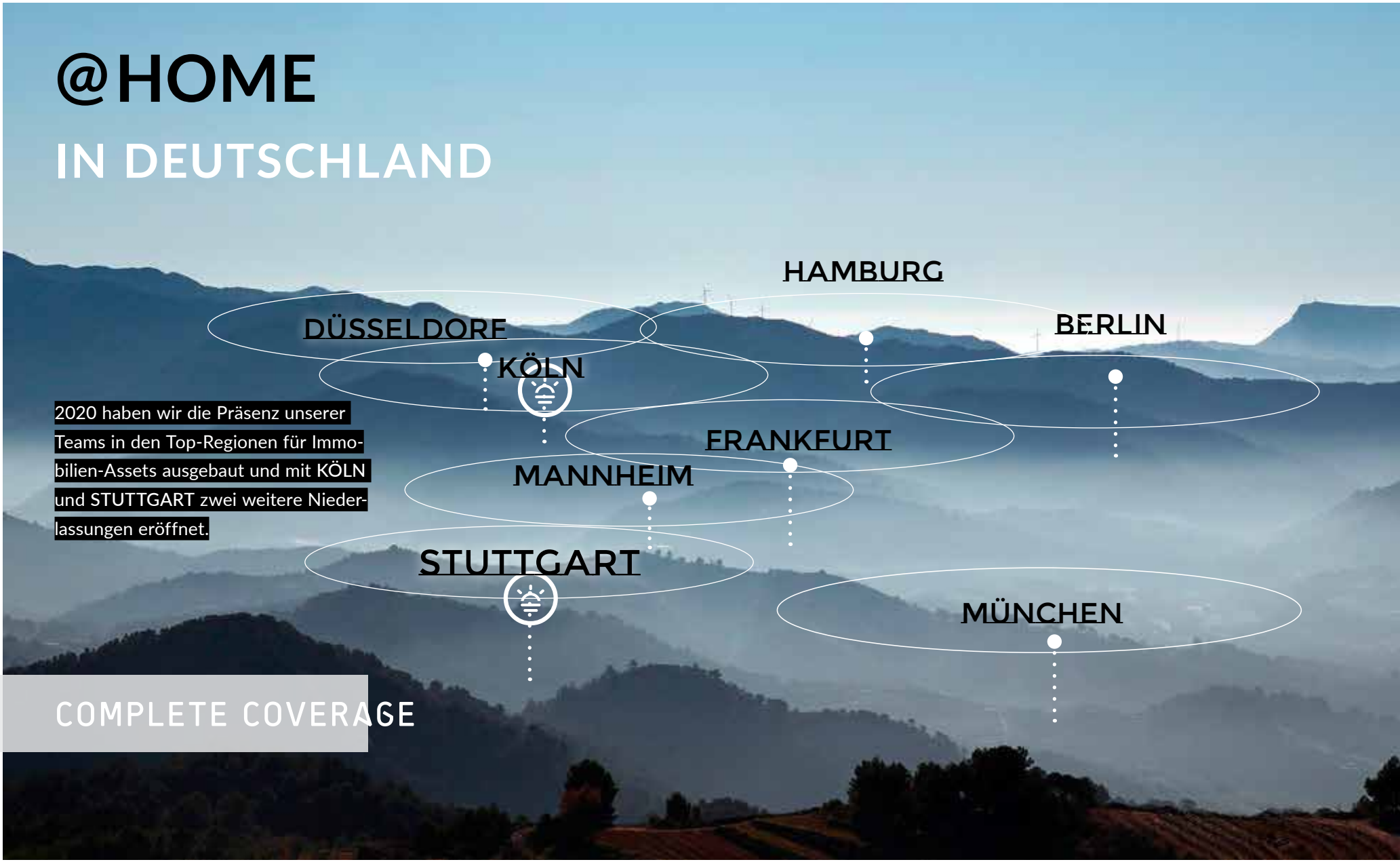
Rental Income

14,2

321
MIO. EURO
GESAMTERTRÄGE

@HOME

IN DEUTSCHLAND



2020 haben wir die Präsenz unserer Teams in den Top-Regionen für Immobilien-Assets ausgebaut und mit **KÖLN** und **STUTTGART** zwei weitere Niederlassungen eröffnet.

COMPLETE COVERAGE

ALLE MARKTCHANCEN AUF DEM RADAR

Vorsprung statt Mainstream

Unsere Präsenz in den regionalen Märkten ist nicht nur ein operativer Vorteil. Wir sind in der Lage, Entwicklungen in unterschiedlichen Branchen und Teilmärkten bis hin auf die Ebene einzelner Mieter sensibel und aufmerksam zu verfolgen.

EIGENES RESEARCH

Die Devise heißt: Risiken und Chancen schneller und präziser auf dem Schirm zu haben.

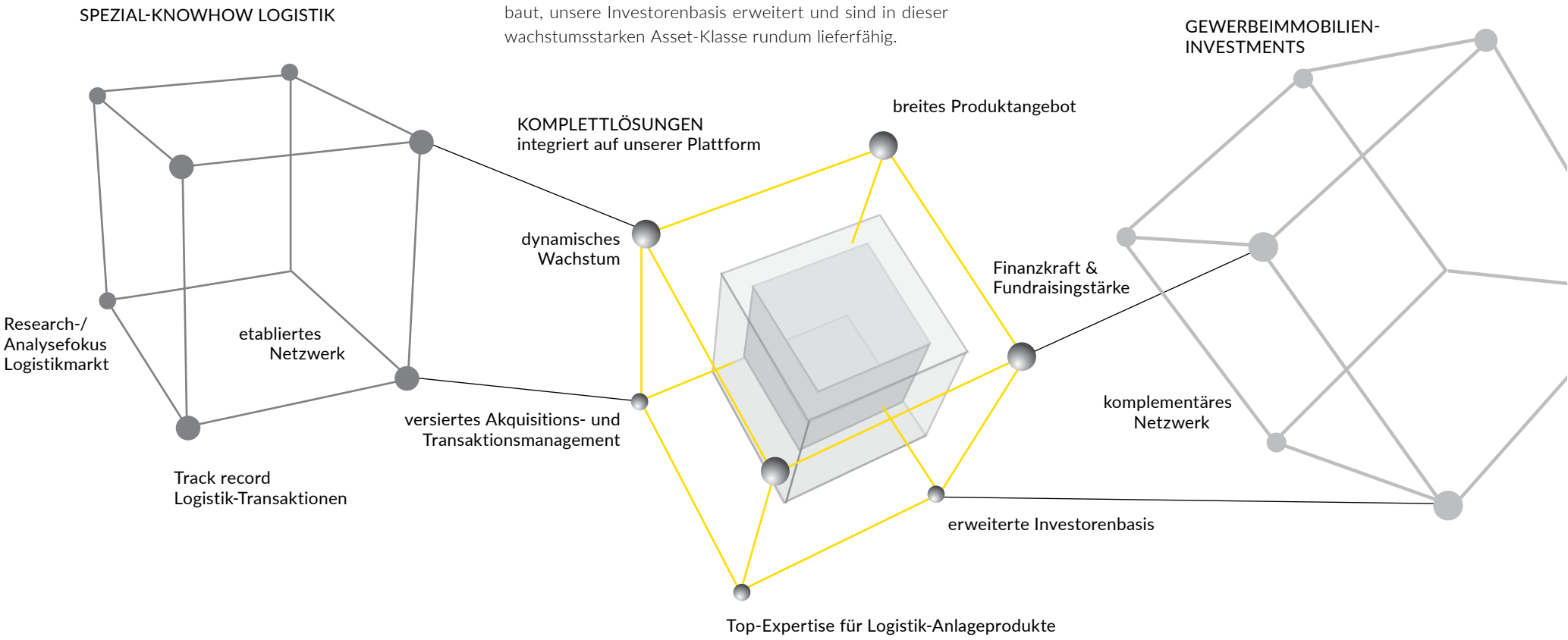
Dazu warten wir nicht auf allgemein verfügbare Statistiken. Wir haben in 2020 unser eigenes Research ausgebaut und als zentrales Wissens-Ressort etabliert.

WE DELIVER SOLUTIONS

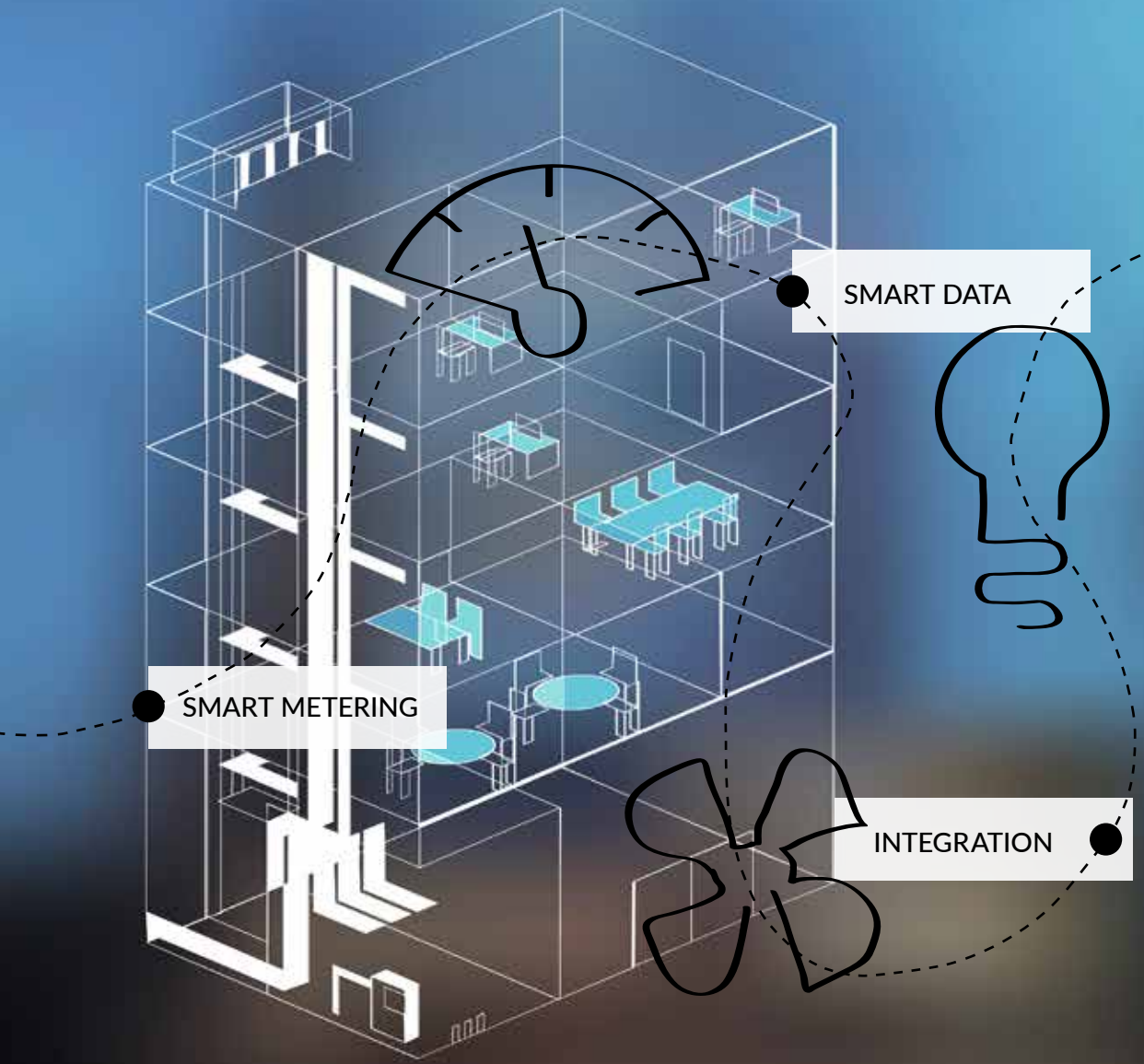
LÖSUNGEN IM PAKET

Asset plus Expertise

Deutschland ist Europas größter Logistikmarkt – und die Dynamik nimmt weiter Fahrt auf. Wir haben zur Jahreswende mit RLI Investors den zweitgrößten unabhängigen Assetmanager für Logistikimmobilien übernommen. Auf unserer Plattform haben wir quasi ‚overnight' den Turbo für unser Engagement in der Asset-Klasse Logistik eingebaut, unsere Investorenbasis erweitert und sind in dieser wachstumsstarken Asset-Klasse rundum lieferfähig.



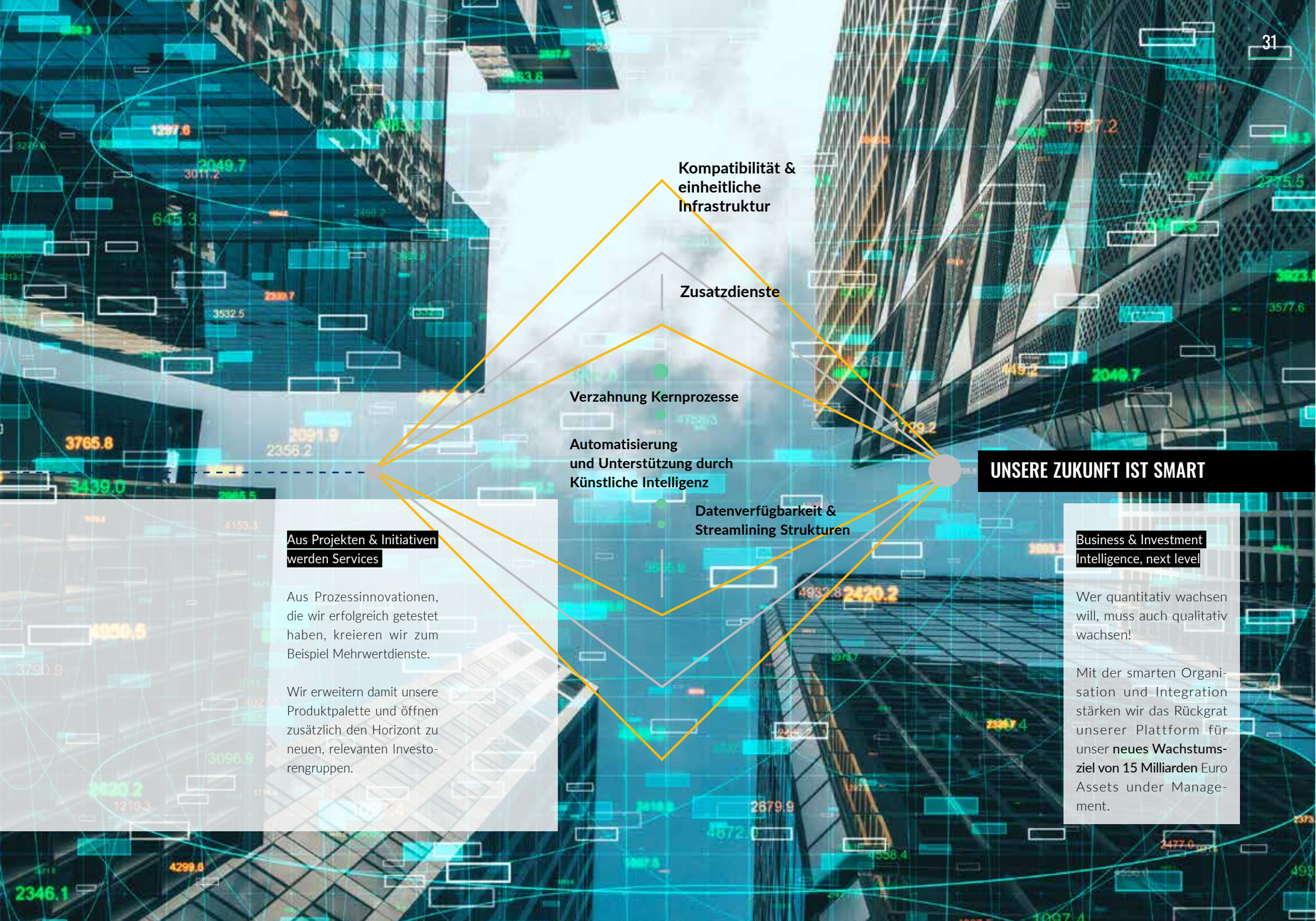
FAST FORWARD



Unser Digital Service Management

Wir haben uns das Ziel gesetzt, mit der Digitalisierung unserer Prozesse einen deutlichen **Mehrwert** zu schaffen.

Wir wollen Komplexität vereinfachen – und zwar für alle Teilnehmer unserer Plattform und für alle, die darüber hinaus mit uns zusammenarbeiten. Hier sind wir auf einem guten Weg und haben gerade im Jahr 2020 bereits davon profitiert. Diesen Weg gehen wir konsequent weiter.



UNSERE ZUKUNFT IST SMART

Aus Projekten & Initiativen werden Services

Aus Prozessinnovationen, die wir erfolgreich getestet haben, kreieren wir zum Beispiel Mehrwertdienste.

Wir erweitern damit unsere Produktpalette und öffnen zusätzlich den Horizont zu neuen, relevanten Investorengruppen.

Business & Investment Intelligence, next level

Wer quantitativ wachsen will, muss auch qualitativ wachsen!

Mit der smarten Organisation und Integration stärken wir das Rückgrat unserer Plattform für unser **neues Wachstumsziel von 15 Milliarden** Euro Assets under Management.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Unsere Investor-Relations-Arbeit zeichnet sich durch Offenheit, Transparenz und kontinuierlichen Dialog mit allen Kapitalmarktteilnehmern aus.

Highlights 2020:

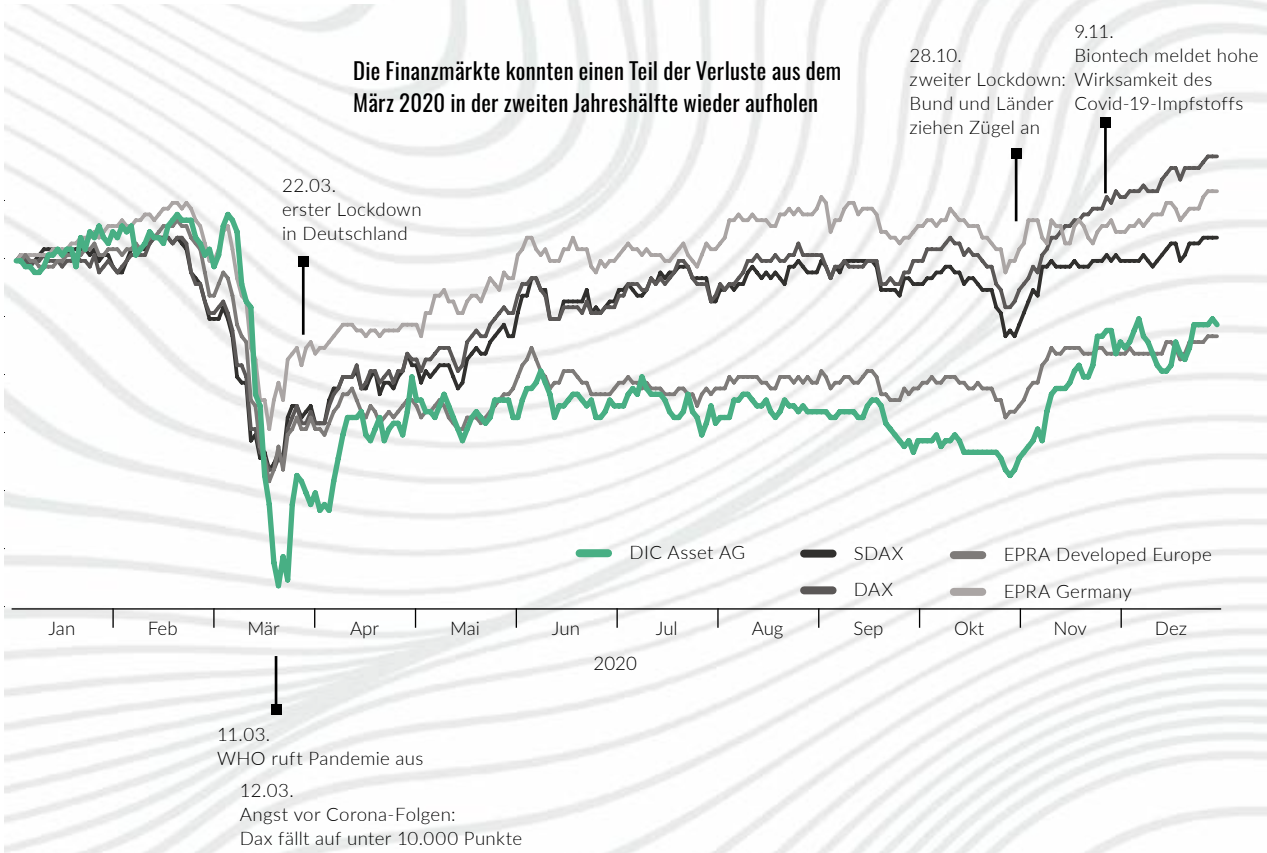
- **Höherer Dividendenvorschlag von 0,70 Euro je Aktie, entspricht Dividendenrendite von 5,2 %**
- **Analysten-Coverage ausgebaut, alle mit Kaufempfehlung**
- **Geschäftsbericht 2019 mit „Doppel-Gold" ausgezeichnet**
- **Neugeschaffene Vorstandsposition unterstreicht Bedeutung von Investor Relations**

Börsenjahr 2020 geprägt durch Covid-19-Pandemie

Während die Leitindizes zu Jahresbeginn noch sehr freundlich tendierten und der DAX am 19. Februar 2020 noch ein erstes Allzeithoch von 13.789 Punkten verzeichnete, war die globale Börsenentwicklung ab März von der Ausbreitung des Corona-Virus von Asien nach Europa und den Vereinigten Staaten sowie den anschließenden Reise- und Ausgangsbeschränkungen durch die Regierungen der großen Volkswirtschaften geprägt, was einen drastischen Kursverfall an allen Kapitalmärkten herbeiführte. So kam es am 5. März mit einem Tief von 8.442 Punkten zu einem Rückgang des DAX von fast 40 % bezogen auf den vorgenannten Spitzenwert. Das Halbjahr schloss der DAX mit einem Minus von 7 % und der SDAX mit einem Minus von knapp 8 % (jeweils bezogen auf den Jahresendkurs 2019). Auch die Leitindizes des Immobiliensektors waren betroffen: So brach der Index „EPRA Developed Europe" bis Ende des ersten Halbjahrs 2020 um 23 % ein. Lediglich der Index „EPRA Germany" schaffte es, das erste Halbjahr auf dem Niveau des Jahresbeginns zu beenden. Erholung für alle Indizes war erst in der zweiten Hälfte des zweiten Halbjahres zu erkennen, getrieben durch positive Impulse aus dem Ausgang der US-amerikanischen Präsidentschaftswahl sowie der Bekanntgabe der Wirksamkeit und geplanten Massenproduktion der ersten Covid-19-Impfstoffe ab November. So konnte der DAX am 28. Dezember mit 13.790 Punkten ein neues Hoch erreichen und schloss am 30. Dezember bei 13.719 Punkten (+4 %). Der Nebenwerteindex SDAX schloss sogar mit einem Plus von 18 % auf Jahressicht. Die Immobilienindizes zeigten ein gemischtes Bild: Während der Index „EPRA Developed Europe" mit einem Minus von 13 % schloss, kam der „EPRA Germany"-Index zum Jahresende 2020 auf ein Plus von 12 %.

Inmitten dieser volatilen Entwicklungen an den globalen Börsen wurde auch die Aktie der DIC Asset AG in Mitleidenschaft gezogen. Ausgehend vom Jahresschlusskurs 2019 von 15,90 Euro wurde nach Abschluss der Kapitalerhöhung Ende Januar 2020 am 18. Februar 2020 zunächst noch der Jahresspitzenwert von 17,14 Euro erreicht. Ähnlich wie bei den Leitindizes gab es aber insbesondere im März einen starken Einbruch, so dass die Aktie am 19. März 2020 im XETRA-Handel beim Jahres-Minimum von 7,00 Euro schloss. Zum Ende des Halbjahres 2020 lag die Entwicklung mit dem Schlusskurs von 11,94 Euro bei einem Minus von rund 25 %, bevor die Aktie der DIC Asset AG in der zweiten Jahreshälfte wieder an Fahrt gewann und im Zuge der allgemeinen Erholung der Weltbörsen zum Jahresende mit einem Schlusskurs von 13,46 Euro das Minus bei rund 15 % lag. Unter Einrechnung der Ende September ausgeschütteten Dividende von 0,66 Euro je dividendenberechtigter Aktie für das Geschäftsjahr 2019 ergibt sich ein etwas geringerer Rückgang von rund 11 %.

WERTENTWICKLUNG
(bei Wiederanlage der Dividende; indexiert)



BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE (STAND FEBRUAR 2021)

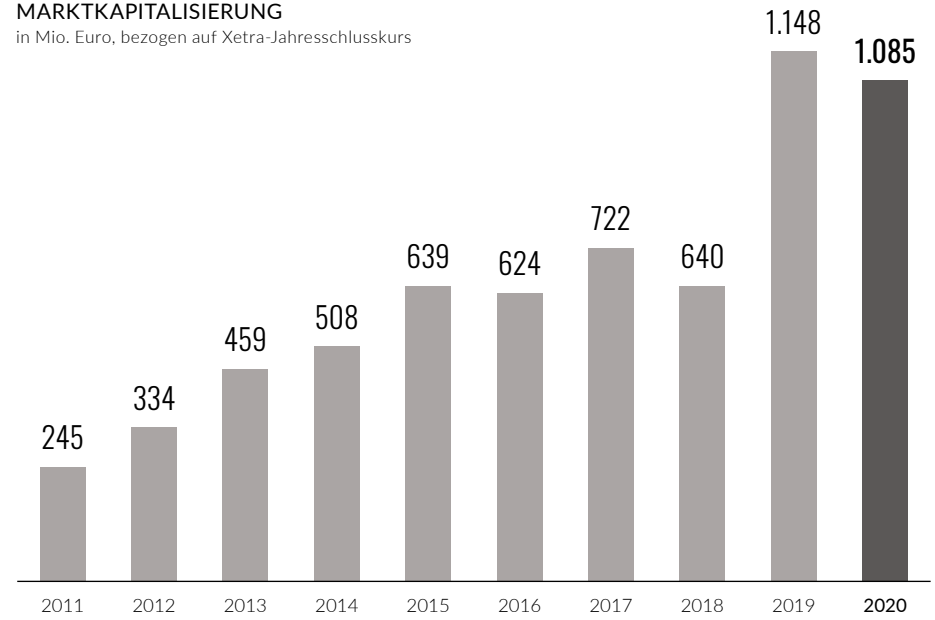
Anzahl Aktien	80.587.028 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	80.587.028
WKN / ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat / Streubesitz	47,1 %
Wichtige Indizes	SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE (1)

		2020	2019
FFO je Aktie	Euro	**1,22**	1,32
FFO-Rendite (2)	%	**9,1**	8,4
Dividende je Aktie	Euro	**0,70** (3)	0,66
Dividendenrendite (2)	%	**5,2**	4,2
Jahresschlusskurs	Euro	**13,46**	15,90
52-Wochen-Hoch	Euro	**17,14**	15,90
52-Wochen-Tief	Euro	**7,00**	8,90
Börsenkapitalisierung (2)	Mio. Euro	**1.085**	1.148

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse
(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs
(3) vorgeschlagen

MARKTKAPITALISIERUNG
in Mio. Euro, bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs



Anleihen 17/22 und 18/23 mit robuster Entwicklung im Jahr 2020

Die beiden im regulierten Markt „Bourse de Luxembourg" notierten Anleihen 17/22 und 18/23 schlossen infolge des allgemeinen Kurseinbruchs Mitte März teilweise unter pari, konnten sich aber insbesondere ab Jahresmitte wieder zu Kursen am oder über dem Ausgabekurs stabilisieren. Die Anleihe 17/22 schloss am 30. Dezember 2020 mit 101,5 %, die Anleihe 18/23 mit 102,4 %.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

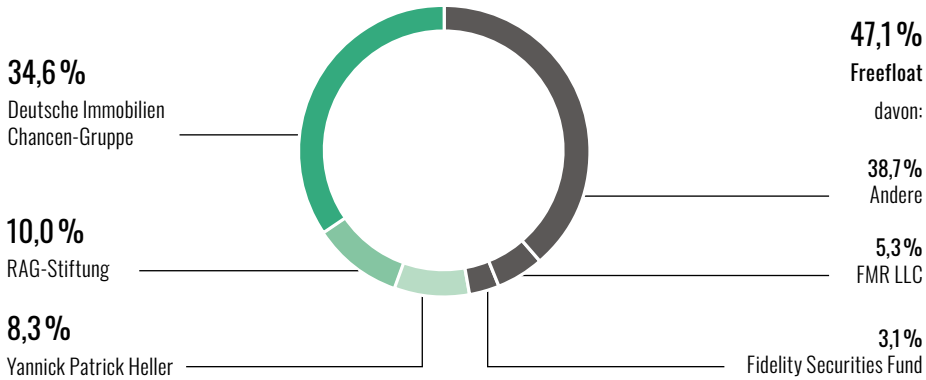
Name	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23
ISIN	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9
WKN	A2GSCV	A2NBZG
Segment	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	3,250 %	3,500 %
Emissionsvolumen	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro
Fälligkeit	11.07.2022	02.10.2023

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	2020	2019
DIC Asset AG-Anleihe 17/22		
Jahresschlusskurs	**101,5 %**	103,8 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	**2,24 %**	1,97 %
DIC Asset AG-Anleihe 18/23		
Jahresschlusskurs	**102,4 %**	104,0 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	**2,59 %**	2,50 %

Quelle: vwd group / EQS Group AG

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: Februar 2021

Stabile Aktionärsstruktur mit steigendem Interesse institutioneller Investoren

Im Januar 2020 platzierte die DIC Asset AG zur Finanzierung der weiteren Wachstumsstrategie insgesamt 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro. Die neuen Aktien tragen dieselben Rechte wie die bestehenden Aktien. Beide Ankeraktionäre – die zur Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gehörende TTL Real Estate GmbH und die RAG-Stiftung – übten dabei ihr Bezugsrecht aus und erwarben neue Aktien im Rahmen des Platzierungsverfahrens. Insgesamt floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 110 Mio. Euro zu.

Nach erfolgreichem Abschluss der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019 am 29. September 2020 wurden zudem weitere 1.515.479 neue Stückaktien mit voller Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2020 ausgegeben. Durch die Aktiendividende verblieben rund 16 Mio. Euro Eigenkapital als weiterer Finanzierungsbaustein für Wachstum im Unternehmen.

Infolge der Kapitalerhöhung und der Aktiendividende stieg die Gesamtzahl der Aktien am 31. Dezember 2020 auf 80.587.028. Die Marktkapitalisierung lag mit 1.085 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahreswert (31. Dezember 2019: 1.148 Mio. Euro).

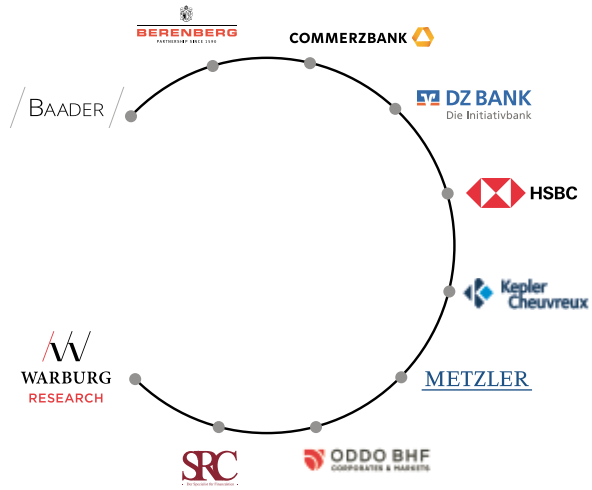
Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an der DIC Asset AG beteiligt und hält rund 10,0 % der Aktien. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär rund 34,6 % der Aktien, wovon rund 7,8 % über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Die Ketom AG hielt einen Anteil von rund 5,0 % bis zum 15. Januar 2021 und reduzierte dann vollständig. Per Stichtag 15. Januar 2021 hat Herr Yannick Patrick Heller eine Beteiligung in Höhe von rund 8,3 % gemeldet. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 47,1 %. Größter Aktionär innerhalb des Streubesitzes ist die FMR LLC mit einem Anteil von rund 5,3 %. Fidelity Investment Trust unterschritt im April 2020 die unterste gesetzliche Meldeschwelle von 3 % mit einem Anteil von rund 2,9 %. Am 26. Januar 2021 stieg Fidelity Securites Fund mit 3,1 % neu ein.

Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 237.

Analysten durchgängig mit Kaufempfehlung

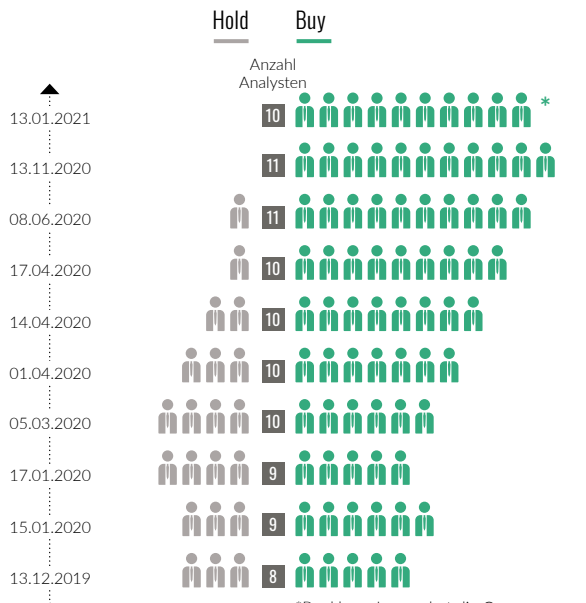
Im Geschäftsjahr 2020 haben Warburg Research, Commerzbank sowie SRC Research die Coverage der Aktien der DIC Asset AG aufgenommen (jeweils mit Kaufempfehlung). Bankhaus Lampe stellte die Coverage für den börsennotierten Immobiliensektor zum Jahresende ein.

Im Zusammenhang mit der gestiegenen Unsicherheit am Kapitalmarkt durch die Covid-19-Pandemie gab es unterjährig einige Anpassungen von Kurszielen, bei denen höhere Risikoabschläge berücksichtigt wurden. Dies führte dazu, dass das mittlere Kursziel im Februar 2021 auf 16,65 Euro sank (Februar 2020: 18,00 Euro), wobei sich die Bewertungen in einer Spanne zwischen 14,00 Euro und 22,00 Euro bewegen. Gleichzeitig wurden allerdings alle Empfehlungen zum Halten der Aktien im Jahresverlauf 2020 hochgestuft zu Kaufempfehlungen.



Aktuell geben alle zehn Analysten eine Kaufempfehlung ab, während das Bild im Vorjahr noch deutlich gemischter war mit fünf Empfehlungen zum Kaufen und vier Empfehlungen zum Halten. Wie im Vorjahr rät kein Institut zum Verkauf. Dies führen wir auch auf unseren kontinuierlichen Dialog und die Zusammenarbeit mit den Analysten und Investoren zurück, unter anderem im Rahmen regelmäßiger Roadshows und Konferenzen. Im Laufe des Jahres 2020 fanden 81 Gespräche mit Investoren aus 14 Ländern statt, aufgrund der Covid-19-Restriktionen verstärkt in Form von Video-Konferenzen bzw. virtuellen Roadshows.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN



*Bankhaus Lampe hat die Coverage zum Jahresende 2020 eingestellt

Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Buy	18,00
Berenberg Bank	Kai Klose	Buy	16,50
Commerzbank	Tom Carstairs	Buy	16,50
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy	16,20
HSBC	Thomas Martin	Buy	18,50
Kepler Cheuvreux	Ferran Tort Barniol	Buy	16,00
Metzler	Jochen Schmitt	Buy	16,80
ODDO BHF	Manuel Martin	Buy	14,00
SRC Research	Stefan Scharff	Buy	22,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	19,50
Kursziel (Median)			16,65

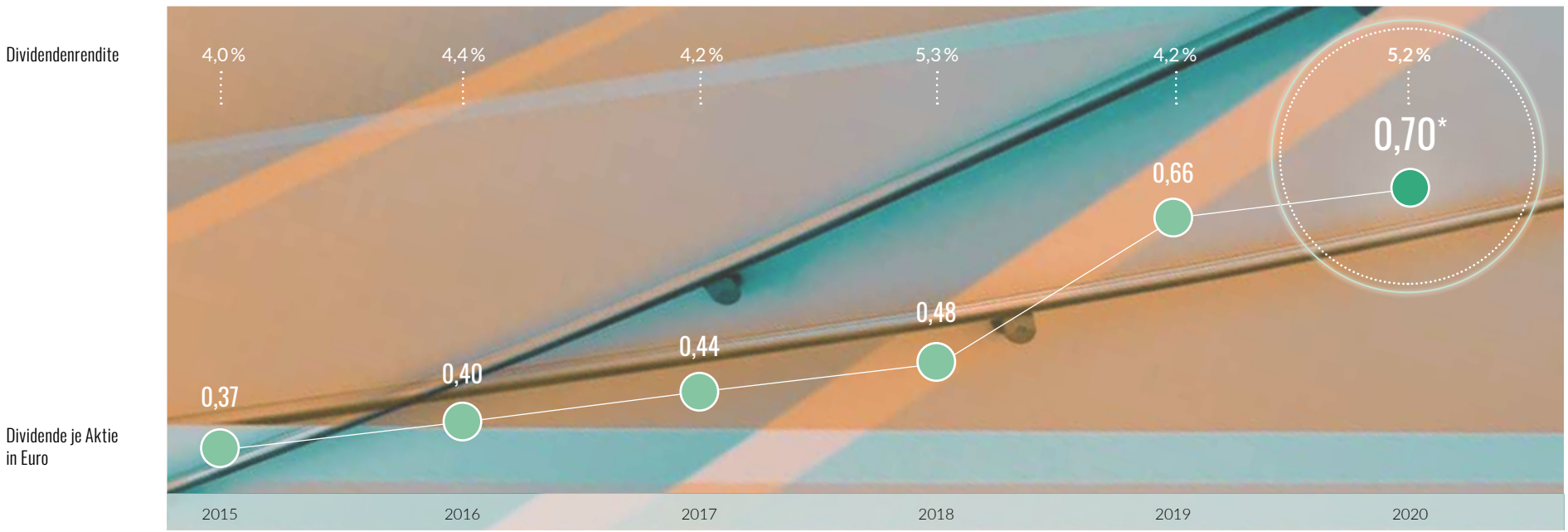
Stand: Februar 2021

Dividendenvorschlag von 0,70 Euro mit höherer Ausschüttungsquote

Als wichtiges Instrument unserer Finanzstrategie verfolgen wir eine zuverlässige und auf Wachstum ausgerichtete Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres Geschäftsmodells orientiert und sich maßgeblich aus der Steuerungsgröße FFO (Funds from Operations) ableitet. Weitere Einflussfaktoren sind die wirtschaftliche Verfassung des Unternehmens sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs. Der Erfolg unseres Geschäftsmodells beruht auf verlässlichen und stetigen Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres breit diversifizierten Portfolios sowie dem Wachstum bestehender und zusätzlicher Erträge aus unseren Management-Dienstleistungen im Institutional Business.

Für das Geschäftsjahr 2020 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,70 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer erhöhten Ausschüttungsquote von rund 57 % des FFO je Aktie (Vorjahr: 50 %). Wie in den Vorjahren bieten wir unseren Aktionären das Wahlrecht, die Dividende in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktiendividende“) zu erhalten.

Bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2020 erhalten die Aktionäre der DIC Asset AG eine attraktive Dividendenrendite von rund 5,2 %. Die DIC Asset AG hat einen Track Record als eines der renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.



*vorgeschlagen

Virtuelle HV 2020: deutlich höhere stimmberechtigte Präsenz durch einfache digitale Teilnahme

Hauptversammlung, Veränderungen im Aufsichtsrat

Die ursprünglich bereits für den 17. März 2020 terminierte Hauptversammlung musste aufgrund der behördlichen Verordnungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie kurzfristig verschoben werden und wurde auf der in der Folge geschaffenen gesetzlichen Grundlage für Online-Hauptversammlungen neu ausgerichtet. Die Hauptversammlung fand am 8. Juli 2020 als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen statt. Auf dem Fundament des stabilen Geschäftsmodells der DIC Asset AG, der zwischenzeitlich erfolgreich erfolgten Anpassungsmaßnahmen im Geschäftsbetrieb und der weiter positiven Zukunftsaussichten bekräftigte der Vorstand seinen ursprünglichen Dividendenvorschlag. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde eine Dividendenerhöhung um 18 Cent auf 0,66 Euro pro Aktie beschlossen. Alle weiteren Vorschläge der Verwaltung, unter anderem die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2020, wurden ebenfalls mit großer Mehrheit angenommen. Mit Ablauf der Hauptversammlung 2020 endete die Amtszeit der Aufsichtsräte Prof. Dr. Ulrich Reuter, Dr. Anton Wiegers sowie des im Mai 2019 gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds René Zahnd. Prof. Dr. Ulrich Reuter und René Zahnd wurden von der Hauptversammlung erneut für fünf Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Als weiteres Mitglied wurde Herr Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen SE, für fünf Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Hohe Annahmequote der Aktiendividende 2020 bekräftigt Aktionärsvertrauen in weitere Unternehmensentwicklung

Wie in den Vorjahren bestand für alle Aktionäre bei der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 ein Wahlrecht, die von der ordentlichen Hauptversammlung im Juli 2020 beschlossene Dividende in Höhe von 0,66 Euro je Aktie ganz oder teilweise in bar oder in Form neuer Aktien zu erhalten (Aktiendividende). Die Annahmequote der Aktiendividende lag mit 40,25% auf dem hohen Niveau der Vorjahre. Insgesamt wurden so 1.515.479 neue Aktien des Unternehmens geschaffen. Der Bezugspreis lag bei 10,71 Euro und das Bezugsverhältnis bei 21,0 zu 1.

IR-AKTIVITÄTEN 2020

1. QUARTAL		
21.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2020	Frankfurt
05.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019*	
2. QUARTAL		
30.04.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2020*	
30.06.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2019	
3. QUARTAL		
08.07.	Hauptversammlung	virtuell
29.07.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2020*	
19.08.	Bankhaus Lampe German Summer Conference 2020	virtuell
20.08.	15th HSBC European Real Estate Conference	virtuell
03.09.	Commerzbank Corporate Conference 2020	virtuell
10.09.	SRC Forum Financials + Real Estate 2020	Frankfurt
22.09.	Berenberg GS German Corporate Conference 2020	virtuell
23.09.	Baader Investment Conference 2020	virtuell
4. QUARTAL		
28.10.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2020*	
17.11.	Deutsches Eigenkapitalforum 2020	virtuell
19.11.	Roadshow (Paris)	virtuell
20.11.	Roadshow (Nordics, Frankfurt)	virtuell
23.11.	Roadshow (Schweiz)	virtuell
25.11.	DZ Bank Equity Conference 2020	virtuell
01.12.	Berenberg Pennyhill Conference 2020	virtuell
09.12.	Roadshow (Frankfurt)	virtuell
15.12.	Roadshow (Paris, München, Benelux)	virtuell

*mit Conference Call

IR-KALENDER 2021

Stand: Februar 2021

1. QUARTAL		
20.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2021	virtuell
10.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020*	
16.02.	Roadshow (London)	virtuell
18.02.	Roadshow (Wien)	virtuell
23.02.	Roadshow (Nordics, Deutschland)	virtuell
24.02.	ODDO SEYDLER Digital Small & Mid Cap Conference 2021	virtuell
02.03	Roadshow (Schweiz)	virtuell
Mitte März	Roadshow (USA)	virtuell
24.03.	Hauptversammlung	virtuell
26.03.	Commerzbank German Real Estate Forum 2021	virtuell
2. QUARTAL		
06.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2021*	
30.06.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2020	
3. QUARTAL		
11.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2021*	
08.09.	SRC Forum Financials + Real Estate 2021	Frankfurt
September	Berenberg GS German Corporate Conference 2021	München
September	Baader Investment Conference 2021	München
4. QUARTAL		
11.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2021*	
November	Deutsches Eigenkapitalforum 2021	Frankfurt

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

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. Zum 1. April 2020 wurde 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. Das Ressort Investor Relations ist seitdem dem Kapitalmarktvorstand zugeordnet.

Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus pflegen wir den direkten Kontakt zu unseren privaten und institutionellen Aktionären sowie Analysten und informieren regelmäßig über alle wichtigen Ereignisse der DIC Asset AG. In Telefonkonferenzen erläutern wir stets unmittelbar nach der Veröffentlichung der Jahresabschluss- und Quartalszahlen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen. Über Social-Media-Kanäle vernetzen wir uns mit Kapitalmarktinvestoren, -intermediären und Marktpartnern, insbesondere rund um IR-Events, Messen und andere aktuelle Anlässe.

Follow us on

Linkedin

Xing

Im abgelaufenen Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen an insgesamt fünf virtuellen Roadshowtagen, neun Investorenkonferenzen (davon sieben virtuell) und der Analystenveranstaltung Deutsches Eigenkapitalforum (ebenfalls virtuell).

Alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um die DIC Asset AG sind auf unserer Website zeitnah abrufbar und werden kontinuierlich gepflegt. Neben Finanzberichten, Unternehmenspräsentationen und Mitteilungen sind dort auch die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Jahres- und Quartalsberichterstattung und eine detaillierte Konsens-Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Sonja Wärntges als "Kopf des Jahres" der Immobilienbranche geehrt

Die Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG Sonja Wärntges wurde bei der Verleihung des immobilienmanager-Award am 27. Februar 2020 in Köln als „Kopf des Jahres 2020“ geehrt. Übergeben wurde der Preis von Gero Bergmann von der Berlin Hyp im Rahmen eines feierlichen Gala-Abends im Kölner Dock One. Die 15-köpfige Jury würdigt in der Kategorie „Kopf des Jahres“ überragende Persönlichkeiten der Immobilienwirtschaft. Außergewöhnliche Leistungen in der Marktphase 2019 und Vorbildfunktion für die gesamte Branche waren dabei entscheidende Kriterien.

Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein. Seit Januar 2015 sind wir zudem Mitglied der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV).

Orientierung an ESG

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen ist die DIC Asset AG der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet: Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, beachtet die Unternehmensführung deshalb neben ökonomischen auch ESG-Aspekte („Environmental, Social, Governance“) und berichtet seit 2011 darüber in Form eines jährlichen Berichts. Parallel zur fortschreitenden Digitalisierung in unserem Unternehmen haben wir im Jahr 2020 erstmals einen digitalen Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei orientieren wir uns weiterhin an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen (EPRA sBPR).

Geschäftsbericht 2019 mit „Doppel-Gold“ ausgezeichnet

Bereits zum dreizehnten Mal in Folge wurde die Finanzberichterstattung der DIC Asset AG ausgezeichnet. Beim Annual Report Survey 2020 von Deloitte und der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde der Geschäftsbericht 2019 mit dem EPRA Best Practices Recommendation (BPR) Gold Award ausgezeichnet, der die höchste Kategorie darstellt. Darüber hinaus wurde der Geschäftsbericht 2019 auch von der internationalen Jury der LACP Vision Awards mit globalem Gold ausgezeichnet und unter die 20 besten deutschen Berichte gewählt.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

GESCHÄFTSMODELL

ASSETS UNDER MANAGEMENT

SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

MARKTLANDSCHAFT

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

ZIELE & STRATEGIEN

KURZPROFIL

Die DIC Asset AG 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. 189 Objekte mit einem Marktwert von rund 9,6 Mrd. Euro betreuen wir onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

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

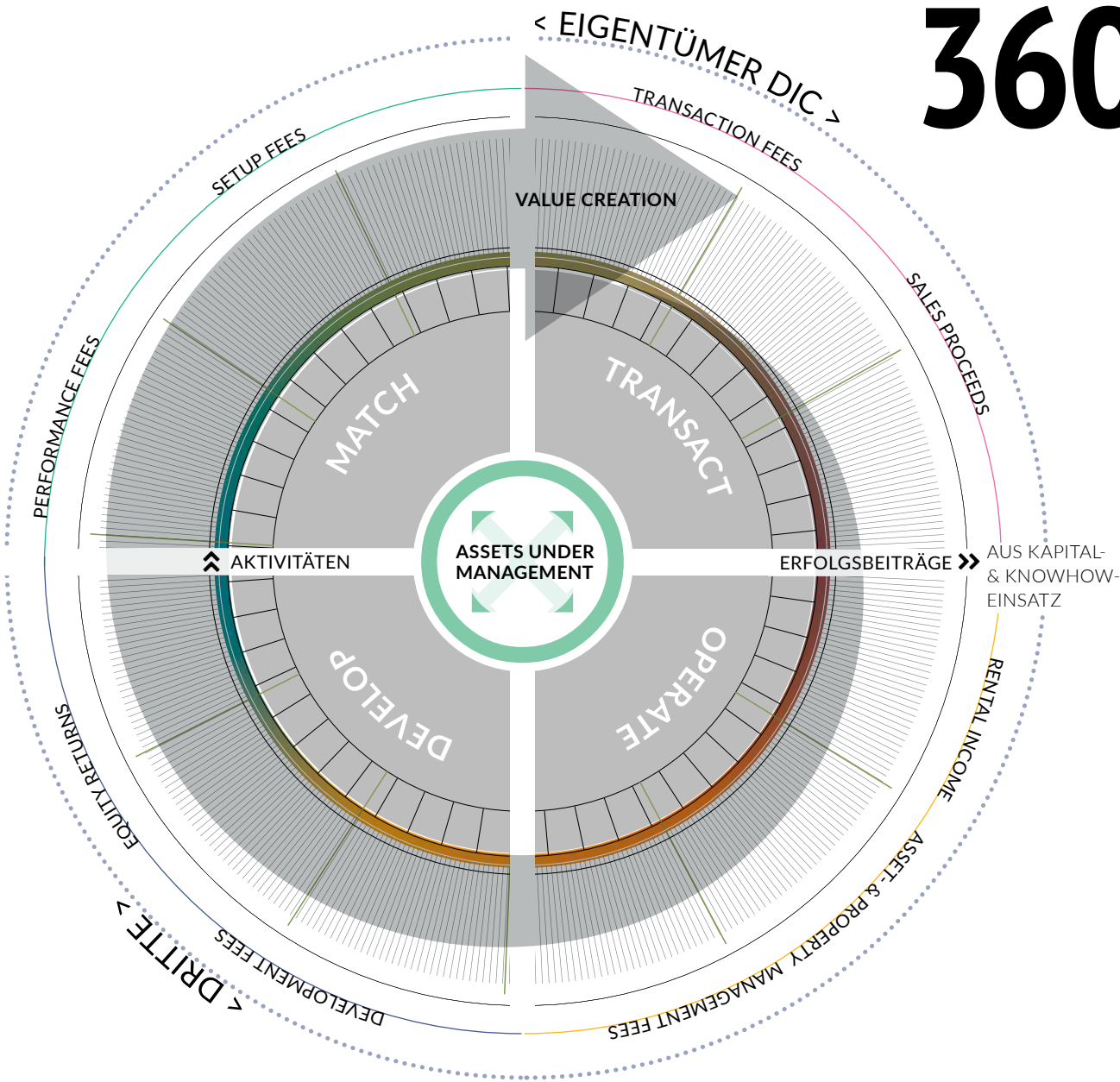
Wir generieren über zwei Geschäftsbereiche diversifizierte und nachhaltige Cashflows; von Mieteinnahmen über Management-Gebühren bis hin zu Verkaufserlösen und Beteiligungserträgen:

- Das Segment **Commercial Portfolio** (2,0 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.

- Im Segment **Institutional Business** (7,6 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.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.

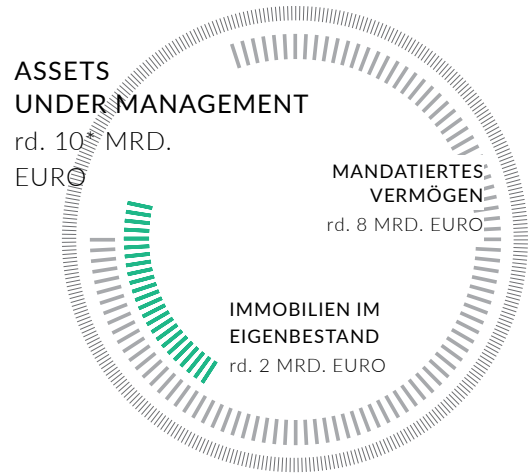
360° Wertschöpfung



GESCHÄFTSMODELL INTEGRIERTE PLATTFORM

- Die DIC Asset AG ist mit ihrer Investment-, Transaktions- und Management-Plattform auf das aktive Management von Gewerbeimmobilien-Investments spezialisiert.
- Wir koordinieren und kombinieren unser Engagement als Bestandshalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. Dadurch gewährleisten wir zuverlässige Deal- und Cashflows auf unserer Plattform und agieren als **Full-Service-Systemanbieter** rund um das Gewerbeimmobilieninvestment.
- Durch unseren 360°-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 der Plattform.
- Das Ergebnis ist eine lückenlose Wertschöpfung in allen Marktphasen.
- Mit der Expertise unserer eigenen Managementteams auf dem gesamten Spektrum unserer Aktivitätsfelder und durch die Dynamik unseres Transaktionsgeschehens bauen wir die Leistungen und Ertragskraft unserer Plattform stetig aus.

- Integraler Bestandteil unserer dynamischen Plattform ist, dass wir sowohl Immobilien im Eigenbestand als auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger managen. Ein Teil der Assets under Management befindet sich bilanziell im Eigenbestand, sichert einen hohen stabilen Cashflow und gleichzeitig hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen.



- In der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2020 umfasste das gesamte betreute Immobilienvermögen 9,6 Mrd. Euro. Davon führten wir rund 2,0 Mrd. Euro im bilanziellen Eigenbestand und rund 7,6 Mrd. Euro als mandatiertes Vermögen. Einschließlich der Übernahme von RLI Investors, die im Januar 2021 wirksam wurde, betreuen wir ein Immobilienvermögen im Wert von über 10 Milliarden Euro.

*pro-forma-Rechnung Stand Januar 2021 inkl. Übernahme RLI Investors

KOMPLEMENTÄRE SEGMENTE UND ERTRAGSSTRUKTUREN

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

- Unser Segment **Commercial Portfolio** (COP) umfasst unsere Investments und Erträgsströme von Immobilien im bilanziellen Eigenbestand.

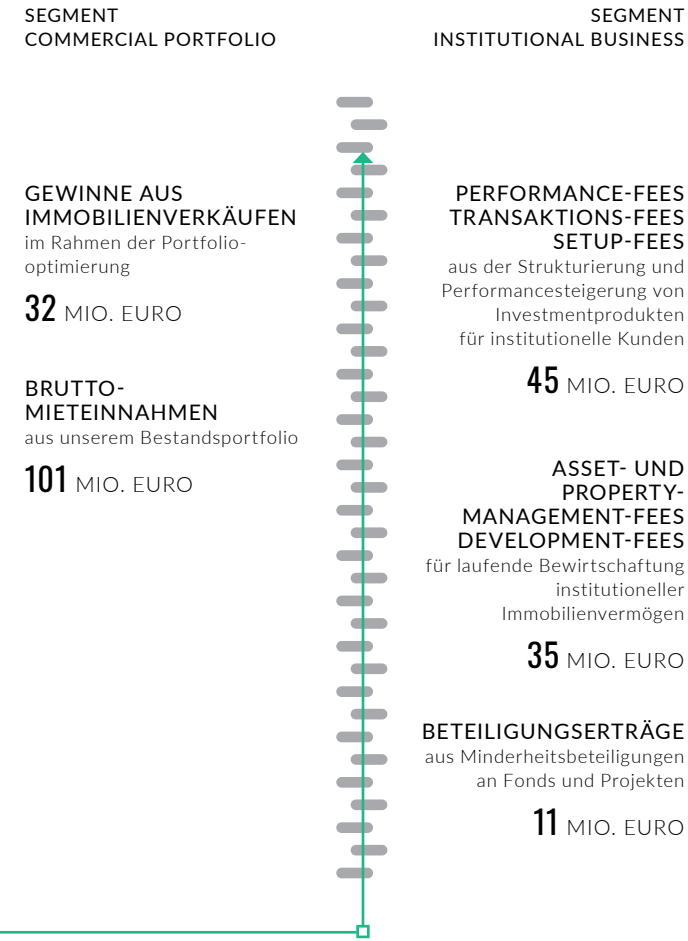
  Immobilien, die wir „on Balance Sheet" als Eigentümer und Bestandshalter bewirtschaften, steuern kontinuierliche **Mieterträge** und **Verkaufserlöse** zum wirtschaftlichen Gesamterfolg bei.

  Darüber hinaus spielt ein Teil des Eigenbestands eine konzeptionell wichtige Rolle für die Erfolgspipeline in unserem zweiten Geschäftssegment. Im Rahmen des Warehousings akquirieren und übernehmen wir Immobilien in die eigene Bilanz, entwickeln Objekte im Bestand weiter und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Reservoir an attraktiven Investmentbausteinen, die zur Übernahme in mandatierte Vermögen bereit sind.

- Unser Segment **Institutional Business** (IBU) umfasst das Leistungsgeschehen rund um Immobilieninvestments institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen.

  Hieraus erzielen wir Dienstleistungshonorare (Fees). Diese Managementerträge fließen uns für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung in allen Zyklusphasen zu: **Setup- und Transaktionsfees** für Strukturierung von Investments und Transfers, Fees für das laufende **Asset- und Propertymanagement, Development-Fees** für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie **Performance-Fees** bei Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir **Beteiligungserträge** aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen.

KOMBINATION VON ERTRAGSQUELLEN

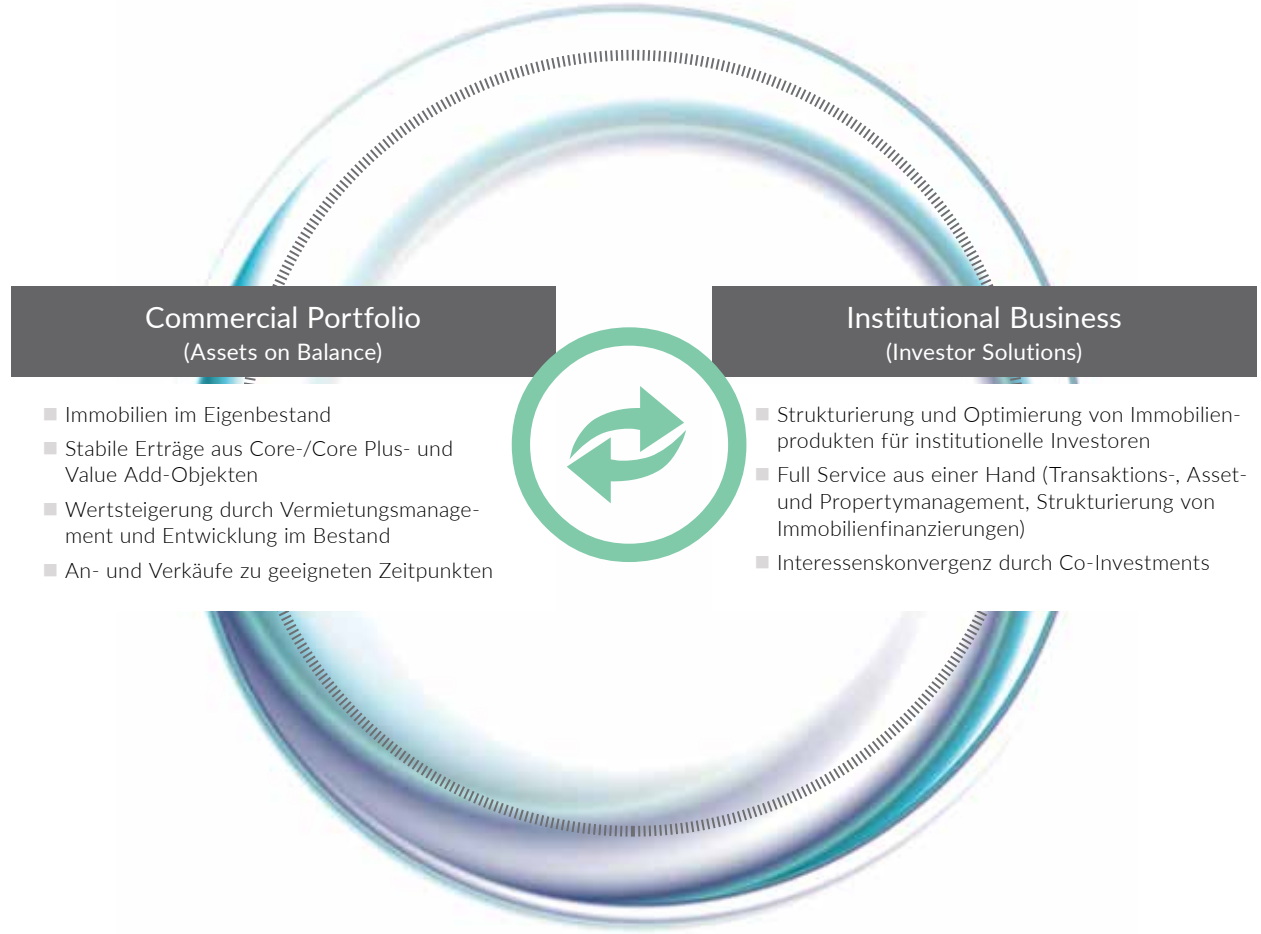


Segmentübergreifend sorgt unser aktives Management für den strategischen Takt und Synergien. Die Segmente tragen jeweils in etwa hälftig zum FFO bei (COP: 47,3 Mio. Euro, IBU: 49,3 Mio. Euro). Die Ertragsströme aus den sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien:

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

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



DEUTSCHE MARKTLANDSCHAFT: DEZENTRAL UND FACETTENREICH

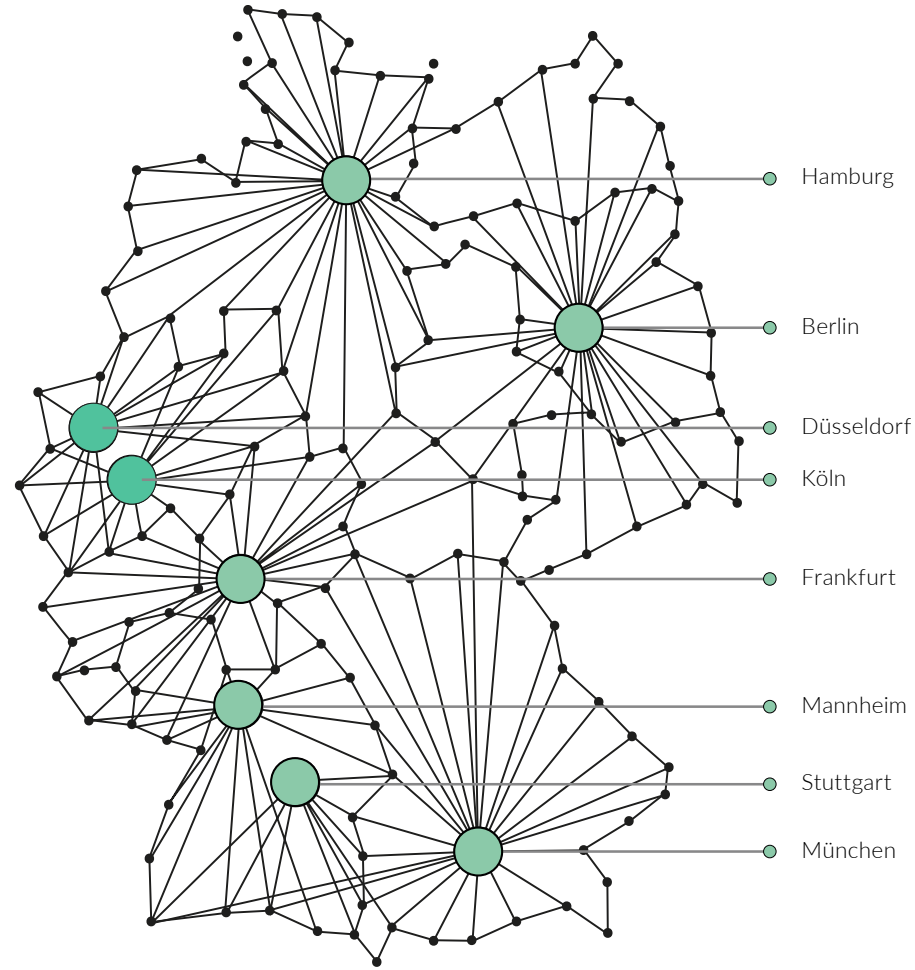
Der deutsche Gewerbeimmobilien-Markt ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern dezentral geprägt. Er ist regional stark diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenklassen. Grund ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen. Charakteristisch für die so genannten Top-7-Städte (Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit sowie liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil. Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist breit aufgestellt, langfristig liquide und übt damit eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

REGIONALSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSSTANDORTE: MARKT-, OBJEKT- UND MIETERNAH VERANKERT

Weil wir über unsere acht Niederlassungen bundesweit tätig sind und über ausgeprägte regionale Expertise verfügen, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen der regionalen deutschen Märkte nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen und unterschiedliche Marktdynamiken zur Ertragssteigerung wahrzunehmen. Mit unserer eigenen Management-Plattform sind wir in der Lage, zügig Immobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis zu identifizieren, zu erwerben und nachhaltig zu managen.

Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort. Der große Teil unserer 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 auch in Stuttgart.

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



Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Unter > **www.dic-asset.de/investor-relations/CG** ist die Erklärung zur Unternehmensführung im Internet veröffentlicht. Sie ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weitere Angaben zur Unternehmensführung, etwa die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Bericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Kontrollsystem erläutern wir detailliert im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensstruktur

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.

Drei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH und RLI Investors GmbH (ab Januar 2021) verantworten den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio: sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG als auch die Immobilien im Institutional Business deutschlandweit vor Ort.

Insgesamt zählen 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 aufgeführt.

Planungs- und Steuerungssystem

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

Planungsprozess

Unser Planungsprozess kombiniert Referenzwerte aus der Vergangenheit und dem aktuellen Status Quo mit konkreten Vorgaben und Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung des Commercial Portfolios auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Dies gilt analog für die Planung im Institutional Business, welche auf die jeweilige Anlagestrategie und Zielrendite der einzelnen Investmentvehikel ausgerichtet ist. Hinzu kommen weitere Planungen der Erlös- und Kostenseite im Overhead-Bereich sowie der Abschreibungen und Finanzierungen. Abgerundet wird die Unternehmensplanung über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) bevor am Ende eine Konsolidierung der einzelnen Teilpläne auf Konzernebene erfolgt.

Bestandteile der Planung sind:

- Detaillierte Businesspläne für Immobilien, Portfolien und Investmentvehikel, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag einschließlich Management- und Beteiligungserträge umfassen
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, unter anderem bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen
- Detaillierte Planung der Erträge aus dem Immobilienmanagement (laufende Vergütungen und einmalige Vergütungen aus geplanten Transaktionen) sowie Erträge aus den bestehenden Beteiligungen
- Berücksichtigung der erforderlichen Personalkapazitäten und Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsfragen
- Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung um Risiken und spezifische Chancen. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene. Die konsolidierte Konzernplanung wird erweitert um strategische Konzernmaßnahmen und die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch Folgeprognosen an die zu erwartende Marktlage und zwischenzeitliche Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Um Chancen rasch zu ergreifen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, nutzen wir allgemeinwirtschaftliche und operative Frühindikatoren für unsere geschäftspolitischen Entscheidungen.

Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören die Entwicklung des BIP (Bruttoinlandprodukts) und des ifo-Index, die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Erwerbstätigkeit sowie die prognostizierte Zinsentwicklung und Kreditvergabe. Hieraus ergeben sich Rückschlüsse auf die Entwicklung unserer regionalen Märkte und der Immobilienbranche, die gewöhnlich mit einer Verzögerung auf konjunkturelle Bewegungen reagiert, sowie auf die künftigen Rahmenbedingungen und Kosten unserer Finanzierungen.

Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Diese werden unter anderem im Rahmen unseres monatlichen Vermietungsreportings erfasst. Dank unseres mieternahen Objektmanagements und wegen der Langfristigkeit von Mietverträgen können wir die Einnahmenbasis monatlich sehr gut kalkulieren, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Büros. Anhand dieser Informationen können wir insbesondere unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.

Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite 113 detailliert erläutert wird.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Um die vereinbarten Ziele zu überwachen, nutzen wir operative Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO). Wesentliche Größen, die in den FFO eingehen, sind die Nettomieteinnahmen, Personal- und Verwaltungsaufwand, Erträge aus Immobilienmanagement, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe sowie das Zinsergebnis.

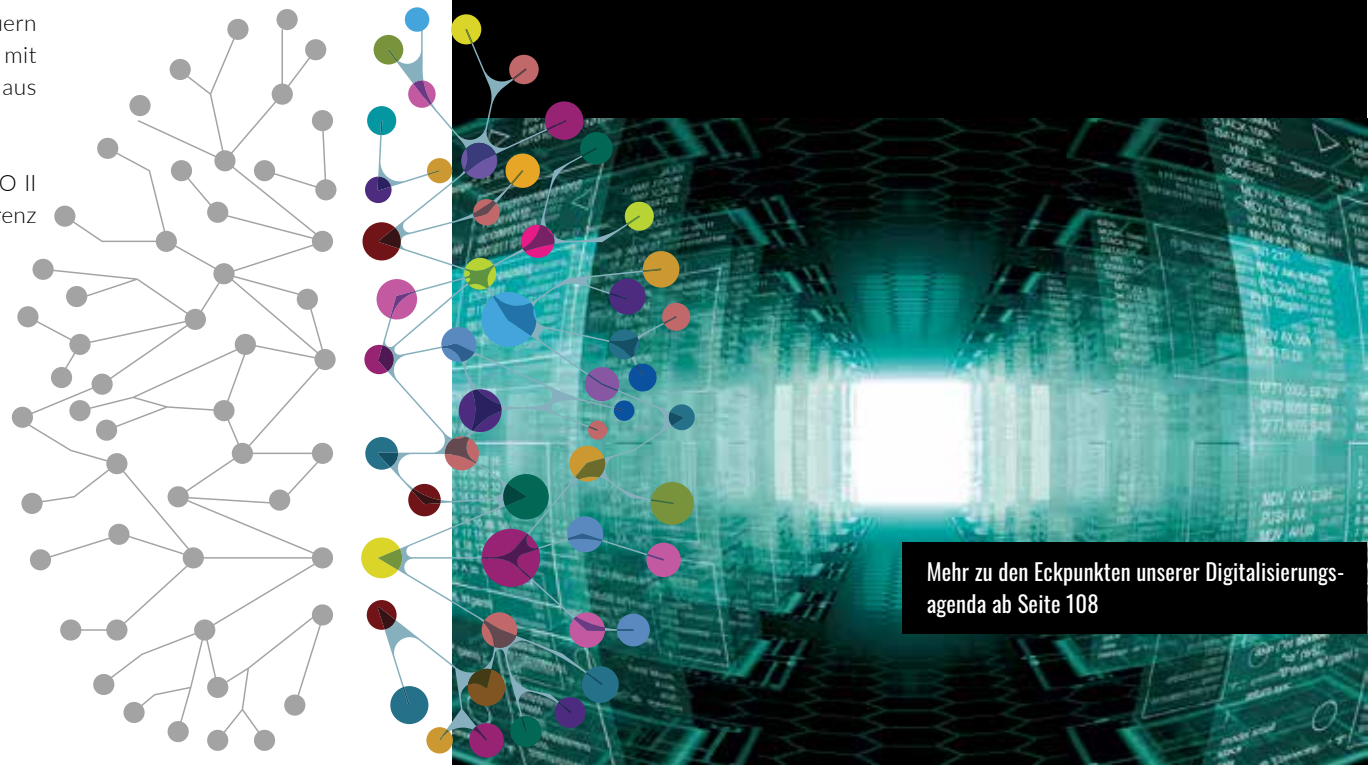
Den FFO weisen wir separat für die Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business aus. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement.

In diesem Bericht weisen wir zudem erstmals den FFO II inklusive Verkaufsgewinnen aus, um weitere Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen.

Transparenz- und Geschwindigkeitsgewinne mit Digitalisierung

Mit fortschreitender Digitalisierung unserer Routinen und Expertise, wie unter anderem dynamischen Datenräumen mit den relevanten Dokumenten für unser Asset-, Property- und Transaktionsmanagement, und mit der bereichsübergreifenden Integration von Schnittstellen im Portfoliomanagement stehen uns relevante Informationen im Planungs- und Steuerungssystem früher und strukturierter zur Verfügung.

Dies ermöglicht uns beschleunigte Ergebnisdarstellungen – wie die Vorlage des Geschäftsberichts als erstes deutsches Immobilienunternehmen im Prime Standard – und schnellere, vollständigere Entscheidungsszenarien für unser agiles Tagesgeschäft, zum Beispiel bei An- und Verkaufstransaktionen



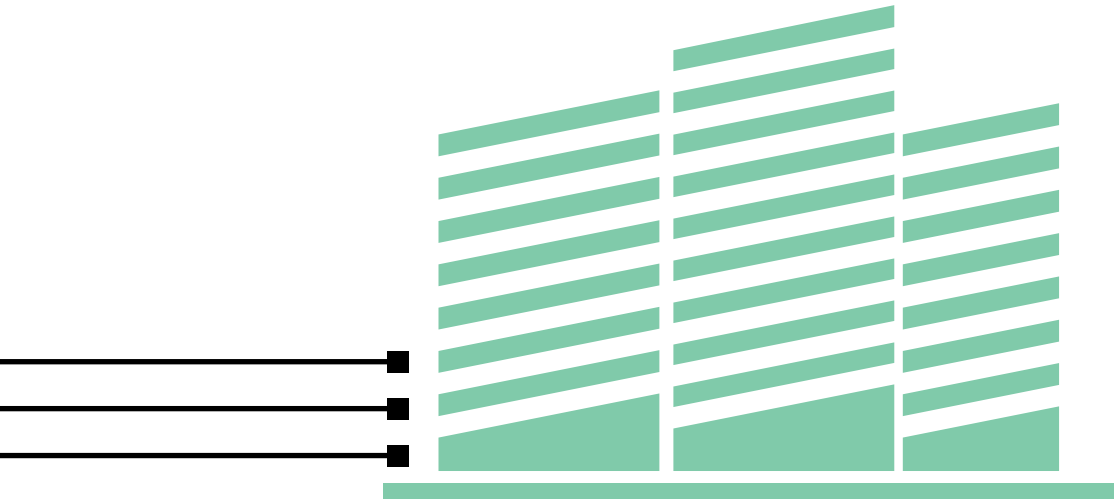
Mehr zu den Eckpunkten unserer Digitalisierungsagenda ab Seite 108

ZIELE UND STRATEGIEN

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilienspezialisten mit Schwerpunkt auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikobjekten und engagieren uns auf dem deutschsprachigen Immobilienmarkt.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Generierung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Damit zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und Immobilienmarktwerten in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und auf wachsende regelmäßige Erträge aus den Immobiliendienstleistungen, die wir in unserem transaktionsstarken Geschäft mit institutionellen Investoren und dem laufenden Asset- und Propertymanagement der betreuten Investmentvehikel erwirtschaften.

Um unsere Wachstumsziele zu erreichen, richten wir unser Augenmerk auf Kapital- und Finanzstrukturen, die uns in die Lage versetzen, schnell und zuverlässig zu agieren.



WACHSTUM DER INVESTMENTPLATTFORM

Ausbau der Assets under Management

Segmentübergreifender Erfolgstreiber unseres Geschäftsmodells ist der Einsatz unserer Management-Expertise auf ein wachsendes Portfolio. Wir verfolgen eine balancierte Wachstumsstrategie, indem wir unsere Ertragsgrundlagen in beiden Geschäftssegmenten durch Zukäufe ausbauen.

Diversifizierte Ankaufsstrategie

Unser Investment-Mix erstreckt sich über den deutschsprachigen Raum mit Schwerpunkten in den Regionen um und an den Standorten unserer Büros. In Deutschland zählen dazu sowohl die Top-7-Städte als auch attraktive Städte in wirtschaftsstarken Zentren und Peripherien. Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine Diversifizierung, die Klumpenrisiken langfristig vermeidet, ein attraktives Renditeprofil sichert sowie durch gezieltes effizientes Assetmanagement Potenzial bietet, Mehrwert für uns und unsere Investoren zu generieren. Ausgangspunkte dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Dies erlaubt uns, Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

DYNAMIK DURCH AGILES MANAGEMENT

Kontinuierliche Verkäufe zur Optimierung

Verkäufe sind integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern. Im institutionellen Geschäft erzielen wir mit erfolgreichen Verkäufen attraktive Transaktions- und Performance-Fees.

Ausgezeichnete Vermietungskompetenz

Durch Neuabschlüsse, höhere Anschlussmieten und Abbau leerstehender Flächen leisten unsere Mitarbeiter im Vermietungsmanagement täglich einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung des Portfolios.

Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen in allen Segmenten

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien insbesondere auch durch Refurbishments zu heben. Wir beschäftigen leistungsstarke eigene Teams für Entwicklungen sowohl im Eigen- als auch im Fremdbestand, die sich um Maßnahmen zur wertschöpfenden Repositionierung von Immobilien kümmern.

MULTIPLIKATION IM DRITTGESCHÄFT

Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger

Wir bieten nationalen und internationalen institutionellen Investoren langjährige Investment-Expertise, ein versiertes Transaktionsmanagement und ein breites Spektrum von Immobilienservices in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands. Im Rahmen von Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten gestalten wir individuelle Anlagestrukturen mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

Effektive Auslastung unserer Immobilien-Expertise

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

STARKES ORGANISATIONS- & FINANZFUNDAMENT

Optimierung der Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung basiert, sichert uns ein starkes Standing im Markt. Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem Wachstum von Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

Smarte Organisation

Als agiles Unternehmen mit aktivem Managementansatz messen wir einer leistungsstarken innovationsfreudigen Organisation hohe Bedeutung bei. Wir treiben die Digitalisierung zur Mobilisierung von Wissen, zur Schaffung neuer Leistungsmerkmale und zur weiteren Performance-Steigerung auf unserer integrierten Managementplattform voran. Die laufende Prüfung und konstruktive Weiterentwicklung neuer Lösungsansätze ist eine Querschnittsaufgabe, die wir in allen Bereichen unseres Unternehmens wahrnehmen. Wir steigern damit Geschwindigkeit, Flexibilität und Transparenz im Unternehmen.

Grad der Zielerreichung

Assets under Management erreichen Zielmarke 10 Mrd. Euro

Durch umfangreiche organische und anorganische Transaktionen wurde die Zielmarke Anfang Januar 2021 überschritten.

Optimierung & Stabilisierung im Eigenbestand (Commercial Portfolio)

Weitere Reduktion der EPRA-Leerstandsquote auf 5,4 % und Ausbau der durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) auf 6,5 Jahre, Stabilisierung und Minimierung Corona-bedingter Mietausfallrisiken durch proaktiven Mieterdialog.

Steigende Managementleistung im Drittgeschäft (Institutional Business)

Erneute signifikante Steigerung der Managementerträge um 27 % auf 79,7 Mio. Euro.

Erweiterung des Investmentangebots um Logistik

Strategischer Wachstumsschritt mit Erwerb des Logistikspezialisten RLI Investors zum Jahresende 2020 erweitert Expertise im Logistikmarkt.

Hohe Stabilität und Krisenresilienz unseres Geschäftsmodells

Steigende Ergebnisbeiträge und Bewertungszuwachs führen zu einem Adjusted Net Asset Value von 22,04 EUR je Aktie (31. Dezember 2020).

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESCHÄFTSVERLAUF

- IMMOBILIENMANAGEMENT
- PORTFOLIOENTWICKLUNG
- COMMERCIAL PORTFOLIO
- INSTITUTIONAL BUSINESS

FINANZINFORMATIONEN

- UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE
- FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
- NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2020 hat die DIC Asset AG mit ihrem Geschäftsmodell eine hohe Krisenresilienz und Stabilität in der Ertragskraft ihrer Immobilienplattform bewiesen. Trotz der herausfordernden Lage durch die Covid-19-Pandemie wurde mit einem FFO von 96,5 Mio. Euro erneut ein Rekordergebnis erzielt. Mit einem fulminanten Jahresendspurt, der zum einen von einer Vielzahl von Transaktionen geprägt war, wurden zum anderen weitere strategische Weichen für das zukünftige Wachstum der Immobilienplattform gestellt. Die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management ist bereits zu Beginn des Jahres 2021 erreicht worden.

Das Geschäftsjahr 2020 war zunächst geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren. Die DIC Asset AG hat daher ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2020 Anfang April angepasst, im Wesentlichen aufgrund geringerer erwarteter Transaktionsaktivitäten im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem betreuten Portfolio. Die DIC Asset AG 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 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 deutlich minimieren konnten.** Das zu Jahresbeginn unterjährige Mietauslaufvolumen war aufgrund der erfolgreichen Vermietungsarbeit bereits auf einem niedrigeren Niveau als in den Vorjahren, so dass der Fokus der Vermietungsplanung für das Jahr 2020 auf Anschlussvermietungen lag. Durch die Covid-19-Pandemie wurde zusätzlich die Nachfrage nach vorzeitigen Verlängerungen auf Mieterseite größer. Der überwiegende Anteil der Vertragsabschlüsse nach Quadratmetern fiel daher im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 71 % (192.600 qm) auf Anschlussvermietungen und mit 29 % (77.300 qm) auf Neuvermietungen.

Im Eigenbestand (Commercial Portfolio) wurden die wesentlichen Portfoliokennzahlen erneut verbessert. Dazu trugen die Vermietungsarbeit und die Portfoliooptimierung durch attraktive Zukäufe und Verkäufe bei. Durch unsere erfolgreiche Repositionierungsarbeit im Bestand haben wir bei einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 242 Mio. Euro im Schnitt Verkaufspreise erzielt, die zu 20 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten lagen. Daraus resultierte ein Verkaufsgewinn von rund 32,0 Mio. Euro. Die Bruttomieteinnahmen be-

laufen sich auf 100,7 Mio. Euro und liegen damit auf dem stabilen Niveau des Vorjahres. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich insbesondere durch langfristige Vertragsabschlüsse von 6,0 auf 6,5 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote konnte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte von 6,5 % auf 5,4 % gesenkt werden.

Der starke Wachstumskurs im institutionellen Geschäft (Institutional Business) setzte sich auch 2020 fort. Hier zahlt sich der langjährige Track Record und das hohe Vertrauen unserer institutionellen Investoren in die seit Jahren stark wachsende Immobilienplattform aus. Mit unseren Services on Demand decken wir eine hohe Bandbreite an Immobilienleistungen ab, die wir auf unserer gesamten integrierten Plattform anbieten. Die Assets under Management haben wir aufgrund zahlreicher Transaktionen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 33 % auf 7,6 Mrd. Euro ausgebaut. Die aus der laufenden Betreuung und Transaktionsaktivitäten erzielten Managementerträge sind dabei um 27 % gegenüber dem Vorjahr auf 79,7 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Transaktionsseite wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro ein neuer Rekord aufgestellt. Dabei zeigte sich erneut die hohe Agilität und Umsetzungsstärke unserer Transaktionsteams. Die vor dem Hintergrund des Pandemie-Geschehens im April angepassten Transaktionsziele wurden damit letztlich deutlich übertroffen. Allein im Monat Dezember wurden An- und Verkäufe im Volumen von 1,6 Mrd. Euro beurkundet, die dazu führten, dass der bisherige Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) erneut übertroffen wurde. Im Dezember 2020 wurde zudem der bisher größte offene Immobilienfonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt, der in Core-Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern investiert. Hierfür konnte bereits ein Startportfolio mit vier Immobilien gesichert werden, darunter auch ein Objekt aus dem Eigenbestand, das zuvor umfassend durch die DIC Asset AG modernisiert wurde.

Für die Umsetzung des profitablen Wachstums mit einem breiteren Immobilienangebot haben wir uns nach der Übernahme der GEG German Estate Group im Geschäftsjahr 2019 durch eine weitere strategische Übernahme verstärkt. Im Dezember 2020 haben wir 100 % der Anteile an der RLI Investors GmbH ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25 % an der Realogis Holding GmbH ("Realogis") für einen Kaufpreis von rund 42 Mio. Euro erworben. Der Übergang erfolgte im Januar 2021. Mit dem Ankauf des zweitgrößten unabhängigen Assetmanagers im Bereich Logistik gewinnen wir erfahrene Logistikexperten und eine starke Marke im Logistikbereich. Realogis ist ein wichtiger Player im Vermietungs- und Investmentgeschäft für Logistikimmobilien in Deutschland. Mit der zusätzlichen Beteiligung haben wir eine interessante Basis für die Zusammenarbeit geschaffen, sind damit jetzt noch näher am Logistikmarkt und können das zusätzliche Know-how für die effektive Umsetzung unseres Wachstums nutzen. Durch RLI Investors als Teil der DIC-Immobilienplattform stärken wir unsere Expertise für eine weitere Asset-Klasse in beiden Geschäftssegmenten. Zusätzlich erweitern wir unsere Investorenbasis und verfügen über ein breiteres Produktangebot. Unser geplantes Wachstum im Logistikmarkt beschleunigen wir insbesondere durch die Zusammenführung der Fundraisingstärke der DIC Asset mit der Produktexpertise von RLI Investors. Damit bieten wir sowohl unseren institutionellen Investoren als auch den bisherigen Kunden von RLI Investors ein breiteres Spektrum, in unterschiedliche Asset-Klassen zu investieren und überall auf erstklassige Expertise und Managementqualität bauen zu können.

Unser betreutes Immobilienvermögen ist zum Jahresende 2020 somit kräftig um 26 % auf 9,6 Mrd. Euro gestiegen – inklusive der im Januar 2021 abgeschlossenen Übernahme von RLI Investors wurde auch die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management bereits erreicht.

Neben den operativen Erfolgen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 haben wir weitere wichtige Funktionen und Strukturen im DIC Asset-Konzern verankert und ausgebaut. Zur Jahreswende 2019/2020 hatten wir bereits in der Region West eine neue Niederlassung in Köln eröffnet und damit unsere Vor-Ort Präsenz an die Wachstumsdynamik unserer Assets under Management angepasst. Mit diversen Ankäufen in der Metropolregion Stuttgart ha-

ben wir unser Portfolio dort weiter ausgebaut und für die optimale Betreuung und Vernetzung unserer Aktivitäten eine neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. **Deutschlandweit sind wir jetzt an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.**

Die Gesamterträge liegen mit 321,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 auf einem sehr hohen Niveau. **Unsere FFO mit 96,5 Mio. Euro liegen erneut auf Rekordniveau und über dem Vorjahr.** Zu dem Anstieg trug neben der deutlichen Steigerung der Erträge aus dem Immobilienmanagement auch die Optimierung der Finanzstruktur bei. Nicht enthalten sind die Gewinne aus Verkäufen. Aufgrund unserer Bilanzierung der eigenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten realisieren wir Wertsteigerungen erst mit dem Verkauf der Immobilien. Um diesen Wertbeitrag transparent darzustellen, ergänzen wir den FFO um die Verkaufseffekte. Der so ermittelte FFO II betrug in 2020 128,5 Mio Euro. Insgesamt haben wir ein Konzernergebnis von 73,1 Mio. Euro erzielt (2019: 80,7 Mio. Euro). Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Geschäftsjahres und dem weiter geplanten Wachstum unserer Immobilienplattform wollen wir unsere Aktionäre an diesem starken Ergebnis teilhaben lassen und eine gegenüber dem Vorjahr **gestiegene Dividende in Höhe von 0,70 Euro je Aktie ausschütten.**

ESG und Digitalisierung sind die Fokusthemen der Zukunft, außerhalb und innerhalb der Immobilienbranche. Die DIC Asset AG investiert daher verstärkt in diese Bereiche und hat hierfür Schlüsselfunktionen geschaffen, um eine noch stärkere Verankerung mit der gesamtstrategischen Ausrichtung der DIC Asset AG zu erreichen. Zu Beginn des Jahres 2021 wurde die neugeschaffene Position Head of Sustainability besetzt. Fokus dieser Rolle ist die konzernweite Intensivierung der ESG-Aktivitäten und die Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften. Digitalisierungsthemen werden abteilungsübergreifend durch den Head of Digital Development gesteuert. Der Schwerpunkt bildet die Standardisierung und Automatisierung von operativen und administrativen Prozessen im Konzern. Ziel ist es unser Geschäftsmodell weiterzuentwickeln, um neue digitale Services und Produkte anzubieten, die Mehrwerte für unsere Investoren bieten und bei der Nutzung von Big Data zu einer Optimierung von Energieverbräuchen und Emissionen führen. Die Digitalisierung steht damit auch in Kongruenz mit unserer ESG-Strategie.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Covid-19-Pandemie versetzt Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in Stop-and-Go-Modus

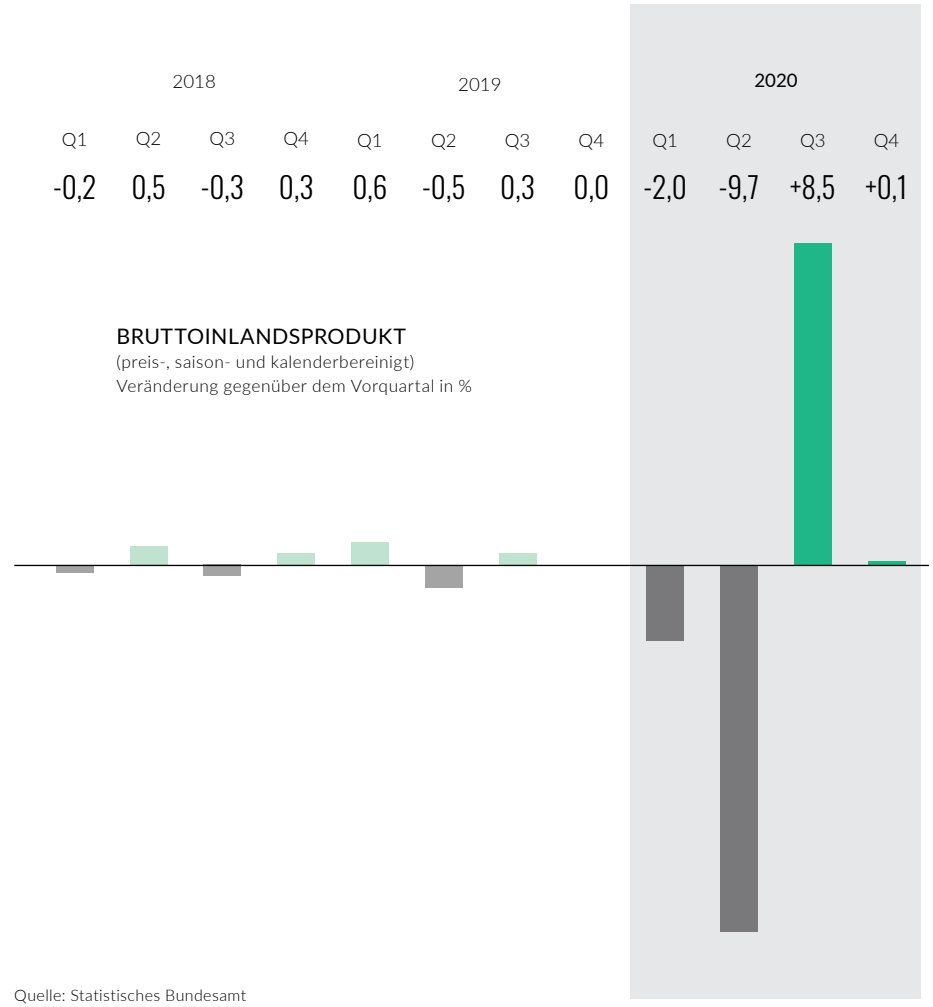
Das Jahr 2020 stand im Zeichen der Covid-19-Pandemie, deren soziale und ökonomische Auswirkungen alle anderen globalen Themen wie den Handelskrieg zwischen den USA und China, die Präsidentschaftswahl in den USA oder den Brexit überlagerten.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie zu Jahresbeginn brachte binnen weniger Wochen die Volkswirtschaften vieler Länder abrupt nahezu zum Stillstand. Weltweit erließen Regierungen teils strenge Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen. Mit starken geld- und fiskalpolitischen Impulsen steuerten Notenbanken und Staatsregierungen gegen, um ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem zu verhindern.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der ersten Pandemiewelle im Frühjahr zeigten mit dem Sommerauftakt Wirkung und die Aufhebung von Restriktionen führte zu einer kräftigen Erholung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Sommer. Als sich Anzeichen einer zweiten Infektionswelle im Spätsommer und Herbst in ganz Europa mehrten und gegen Jahresende in neuerliche Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft mündeten, erhielt die Hoffnung auf eine Fortsetzung des rasanten Erholungstempos vorerst einen Dämpfer.

Wirtschaftsstandort Deutschland im internationalen Vergleich gut durch die Krise gekommen

Der wellenförmige Verlauf der Pandemie spiegelte sich auch in der deutschen Wirtschaftsleistung mit extremen Ausschlägen wider. Das zweite Quartal verzeichnete mit einem BIP-Rückgang von -9,8 % als Folge des Ausbruchs der Corona-Pandemie und des ersten Lockdowns einen historischen Einbruch. Dem folgte nach Abflauen der ersten Pandemiewelle mit den einsetzenden Lockerungen unterstützt durch weitreichende Konjunkturstabilisierungsprogramme der Bundesregierung eine ebenso kräftige Erholung der Wirtschaft im dritten Quartal. Die Industrieproduktion erholte sich schnell, die Einzelhandelsumsätze schlossen wieder zum Vorkrisenniveau auf und das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 8,5 %.



BRUTTOINLANDSPRODUKT
(preis-, saison- und kalenderbereinigt)
Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %

Quelle: Statistisches Bundesamt

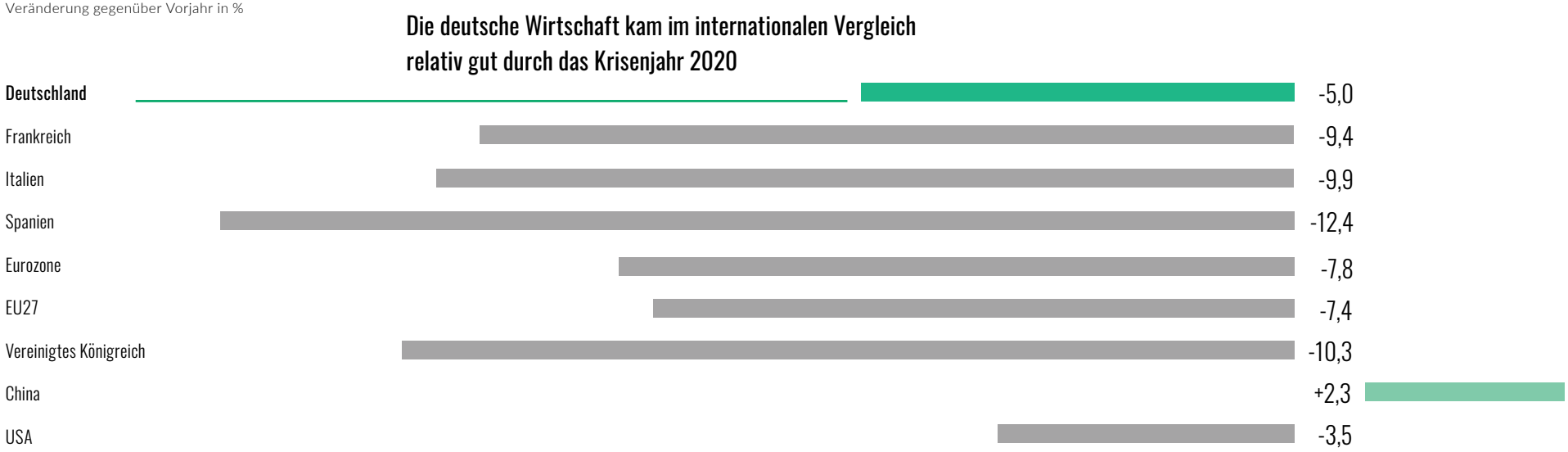
Die zweite Infektionswelle mit Teil-Lockdown ab November schwächte die konjunkturelle Erholung jedoch vorerst wieder ab, es kam im Vergleich zum Frühjahr jedoch nicht zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Vor allem die Industrie ist von den neuerlichen Einschränkungen deutlich weniger belastet, da die Maßnahmen enger gefasst sind und sich auf besonders kontaktintensive Branchen konzentrieren. Am Ende verbuchte das BIP für das 4. Quartal ein Plus von 0,1 % gegenüber dem Vorquartal.

Das frühzeitige Eingreifen der Bundesregierung federte die wirtschaftlichen Schäden der Corona-Pandemie in Deutschland ab. Ein im März verabschiedetes schnelles und unkompliziertes Hilfspaket begrenzte die kurzfristigen Auswirkungen des ersten Lockdowns. Sämtliche bis zum Sommer beschlossenen Maßnahmen, die auch als „Corona-Schutzschild für Deutschland" zusammengefasst wurden, umfassten gemäß Bundesfinanzministerium haushaltswirksame Maßnahmen von über 350 Mrd. Euro und darüber hinaus Garantien über knapp 820 Mrd. Euro, steuerliche Hilfsmaßnahmen und zur Beschäftigungssicherung eine breite und aufgestockte Regelung zur Bereitstellung von Kurzarbeitergeld.

Das Statistische Bundesamt prognostiziert für das Gesamtjahr einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 5,0 %, der deutlich gemäßigter ausfällt als in anderen großen europäischen Volkswirtschaften. Lediglich China hat als einzige große Volkswirtschaft der Welt bisher eine zweite Corona-Welle verhindern und mit einer Zunahme um 2,3 % weiterhin ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts verzeichnen können.

Davon profitiert wiederum Deutschland als Exportnation, zum Jahresende zeigte sich die Industrieproduktion als Stütze des Wachstums. Die Exporte stiegen im November unerwartet um 2,2 % zum Vormonat, vor allem durch die robuste Nachfrage aus China.

BIP-WACHSTUM AUSGEWÄHLTER LÄNDER
Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quellen: Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2020
Angabe für Deutschland: Statistisches Bundesamt 01/2021, Angabe für China: National Bureau of Statistics of China 01/2021, Angabe für die USA: US Department of Commerce 01/2021

Das Baugewerbe prosperiert auch in der Corona-Krise

Bauinvestitionen und Staatskonsum verhinderten stärkeren Einbruch

Bedingt durch die behördlichen Infektionsschutzmaßnahmen und auferlegten Beschränkungen schrumpften die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 6,0 %. Infolge von Produktions- und Nachfrageausfällen sowie unterbrochenen Lieferketten gingen die Außenhandelsgeschäfte und Investitionen in Ausrüstungen (-12,5 %) ebenfalls deutlich zurück.

Konjunkturstützend wirkte der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben um 3,4 %. Dazu trugen höhere pandemiebedingte Ausgaben für Gesundheit wie z.B. Beschaffungskosten für Schutzausrüstungen, Test-Kits und Masken und die Kosten für die Schaffung zusätzlicher Intensivkapazitäten bei.

Die Corona-Pandemie traf nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Die teils starken Einschränkungen der Produktion während des ersten Lockdowns führten im Produzierenden Gewerbe ohne Bau und in einigen Dienstleistungsbereichen – besonders in der Arbeitnehmerüberlassung, im Hotel- und Gaststättengewerbe und dem Freizeitsektor – zu empfindlichen Rückgängen der Wertschöpfung.

Dagegen blieb das Baugewerbe unbeeindruckt und konnte mit einer Steigerung der Wertschöpfung um 1,4 % einen noch stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung verhindern.

Und auch im Dienstleistungsbereich gab es Branchen, die in der Corona-Krise profitierten. So stieg der Einzelhandelsumsatz trotz der Schließungen im stationären Geschäft real um 4,1 %. Das größte Umsatzplus erzielte dabei der Internet- und Versandhandel, deutlich zugenommen hat auch der Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf.

Deutscher Arbeitsmarkt insgesamt weitgehend stabil

Die Corona-Pandemie hat Spuren am deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen, die im internationalen Vergleich allerdings moderat ausfielen. Das Maßnahmenpaket der Bundesregierung mit erleichtertem Zugang zu dem schon während der Finanzkrise bewährten Kurzarbeitergeld zeigten Wirkung. Im April waren in der Spitze knapp 6 Millionen Personen in Kurzarbeit, das entspricht 18 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die Bundesagentur für Arbeit berichtet, dass der Einsatz von Kurzarbeit rechnerisch Arbeitsplätze für rund eine Million Beschäftigte gesichert hat.

Nach einer starken Zäsur auf dem ersten Höhepunkt der Corona-Krise im April mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,7 Prozentpunkte schwächte sich der Jobabbau im Jahresverlauf merklich ab. Die Arbeitslosenquote erreichte im August den Jahreshöchstwert von 6,4 % und sank danach bis zum Jahresende.

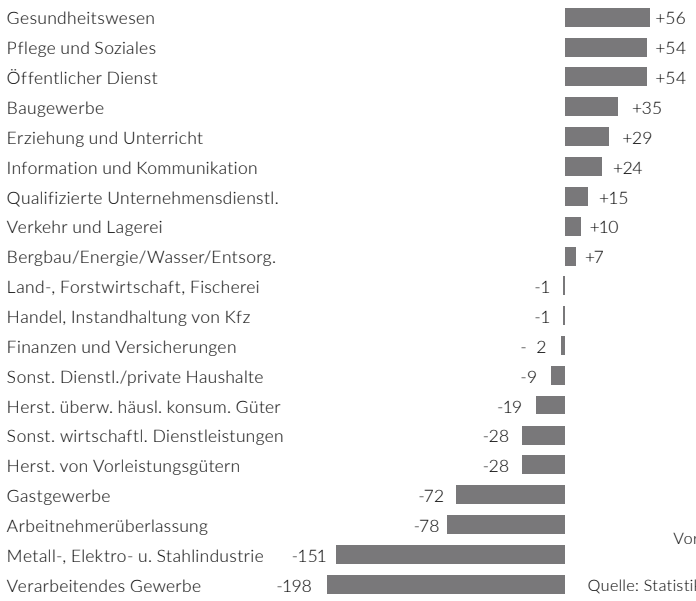
Ein Teil der Wirtschaft kehrte mit angepassten Abstands- und Hygieneregeln zu einer „neuen Normalität“ zurück, während die von eingeschränktem Publikumsverkehr besonders betroffenen Branchen wie Gastronomie, Veranstaltungs- und Beherbergungsgewerbe, Luftfahrt und der stationäre Einzelhandel um tragfähige Konzepte rangen und dann ab November erneut mit dem zweiten Lockdown konfrontiert wurden.

Der zweite Lockdown zeigte bisher kaum Auswirkungen am Arbeitsmarkt. Lediglich die der Bundesagentur für Arbeit angezeigte konjunkturelle Kurzarbeit stieg an, jedoch bei Weitem nicht so stark wie im Frühjahr und im Wesentlichen im Bereich Hotel und Gaststätten. Die Arbeitslosenquote sank von Oktober bis Dezember weiter von 6,0 % auf 5,9 % und lag damit zum Jahresende um einen Prozentpunkt über dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Erwerbstätigen ging im Jahresdurchschnitt um rund 1,1 % auf 44,8 Millionen zurück. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konzentrierte sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahr – der gemäß den letzten vorliegenden Werten aus Oktober lediglich 0,3 % betrug – auf die Branchen Verarbeitendes Gewerbe, Arbeitnehmerüberlassung, Metall- und Elektroindustrie und Gastgewerbe. Dagegen wurde für viele andere Bereiche im

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Tausend, Deutschland, Oktober 2020



Vorläufige hochgerechnete Werte mit zwei Monaten Wartezeit

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Jahresvergleich ein Anstieg erfasst. Insbesondere im Gesundheitswesen, dem Wirtschaftszweig Pflege und Soziales, dem Öffentlichen Dienst und dem Baugewerbe war ein deutlicher Beschäftigungsaufbau zu verzeichnen.

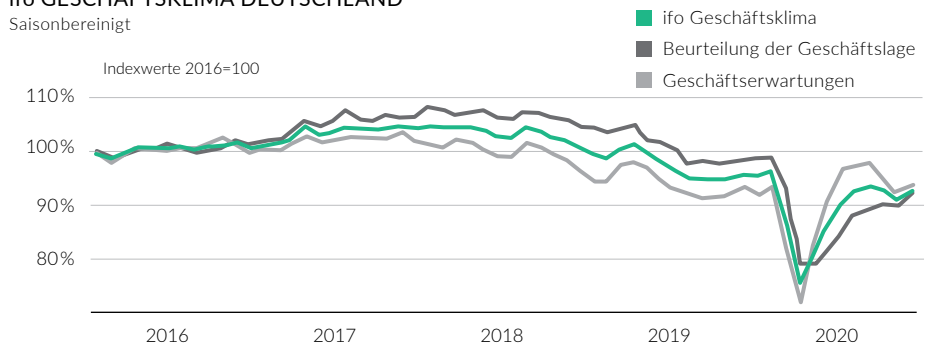
Hoffnung auf Rückkehr zur Normalität

Die weltweiten Anstrengungen zur Entwicklung eines Impfstoffes gegen das Corona-Virus trugen in einem bisher nicht für möglich gehaltenen kurzen Zeitrahmen Früchte. Nach nicht einmal einem Jahr Entwicklungsarbeit erhielten die ersten Impfstoffe Notfall-Zulassungen und sorgten zum Jahresende für Zuversicht und Hoffnung auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.

Zwei weitere Ereignisse lieferten zum Jahresende zudem positive Impulse. Zum einen steigen durch den Ausgang der US-amerikanischen Präsidentschaftswahl mit dem Wahlsieger Joe Biden die Chancen, für globale Herausforderungen wie der Covid-19-Pandemie oder den

ifo GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND*

Saisonbereinigt



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2020

* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe

Klimawandel gemeinsame Lösungen entwickeln zu können, zum anderen sorgte die auf den letzten Metern des Jahres erzielte Einigung über einen Handelspakt zwischen der EU und Großbritannien und die damit verbundene Vermeidung eines harten Brexits für Erleichterung.

Der ifo-Geschäftsklimaindex, der die Beurteilung der Geschäftslage durch die deutschen Unternehmen und ihre Erwartungen für die nächsten sechs Monate widerspiegelt, stieg dementsprechend im Dezember – nach dem Rückgang im Oktober und November als Folge der zweiten Pandemiewelle – zunächst wieder an. Das Jahr schloss gegenüber dem Eingangswert von 95,5 mit einem Indexstand von 92,2 tiefer, aber deutlich erholt von dem drastischen Einbruch im April mit einem Tiefststand von 74,2 Punkten. Im Januar 2021 sank der ifo-Wert allerdings wieder auf 90,1 – bedingt durch die sinkenden Geschäftserwartungen infolge der Verlängerung des zweiten Lockdowns.

Viele Wirtschaftsforscher gehen davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft von dem Corona-bedingten Schock erholen wird. Die Schnelligkeit der Erholung der Wirtschaft und damit verbunden des Arbeitsmarktes wird zum einen vom Erfolg der Lockdown-Maßnahmen abhängen, zum größten Teil aber von der Dauer der Umsetzung des Impfgeschehens.

Aktuell prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland ein BIP-Wachstum in einer breiten Spanne von 2,8% bis 5,3% im Jahr 2021.

Notenbanken mit stark expansiver Geldpolitik

Das Eingreifen von Notenbanken und Staatsregierungen verhinderte ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem. Weltweit kam es, so eine Statistik der Bank of America, binnen einem Jahr zu 190 Zinssenkungsmaßnahmen von Notenbanken. Dies und die massive Ausweitung von Anleihekäufen ermöglichten es den Regierungen, Schulden für Hilfs- und Konjunkturprogramme in historischem Ausmaß aufzunehmen.

Im März legte die EZB das Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) mit einem Volumen von 750 Milliarden Euro für den Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen auf. Das Programm wurde im Juni um 600 Mrd. Euro aufgestockt, bis Juni 2021 verlängert und im Dezember noch einmal um 500 Mrd. Euro auf das aktuelle Gesamtvolumen von knapp 1,9 Bio. Euro erhöht und bis März 2022 ausgedehnt.

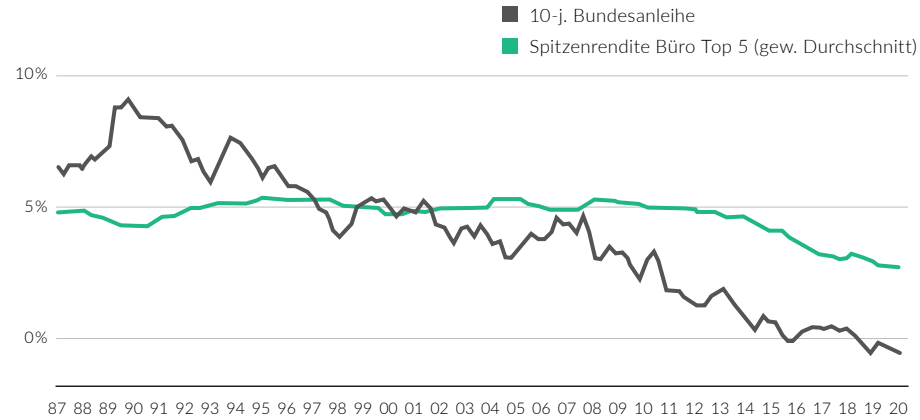
Der Leitzins blieb im Euroraum bei 0%, der Einlagesatz für Geschäftsbanken, die ihr Geld bei der Notenbank parken, bei -0,5%.

Die Inflationsrate blieb trotz der expansiven Geld- und Fiskalpolitik weit unter der Zielmarke der EZB von 2% und lag von September bis Dezember 2020 bei -0,3%. Angesichts der globalen Herausforderungen für die Wirtschaft und der stark gestiegenen Staatsverschuldung rechnen Wirtschaftsforscher in nächster Zeit selbst bei einem möglichen Anstieg der Inflation nicht mit einer Erhöhung der Leitzinsen.

Die gigantischen Anleihekaufprogramme haben den Druck auf die Renditen von Staatsanleihen guter Bonität nochmals erhöht. So lag im Jahr 2020 die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen im Durchschnitt bei historisch niedrigen -0,47%.

RENDITESPREAD BÜROIMMOBILIE VS. 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE

Werte jeweils im Dezember



Quelle: CBRE Research

BRANCHENENTWICKLUNG

Immobilieninvestmentmarkt: intaktes Vertrauen der Investoren

Noch im ersten Quartal sah es so aus, als würde der Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt alle Rekorde sprengen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 17,3 Mrd. Euro legte er einen fulminanten Jahresstart hin und übertraf trotz der sich abzeichnenden ersten Welle der Covid-19-Pandemie den Vorjahreswert um rund 60 %. Die Investitionsdynamik verlor jedoch im zweiten Quartal an Schwung, da Corona-bedingt die Prüf- und Entscheidungsprozesse länger dauerten und ein Großteil ausländischer Käufer ohne lokale Präsenz vom Markt abgeschnitten war.

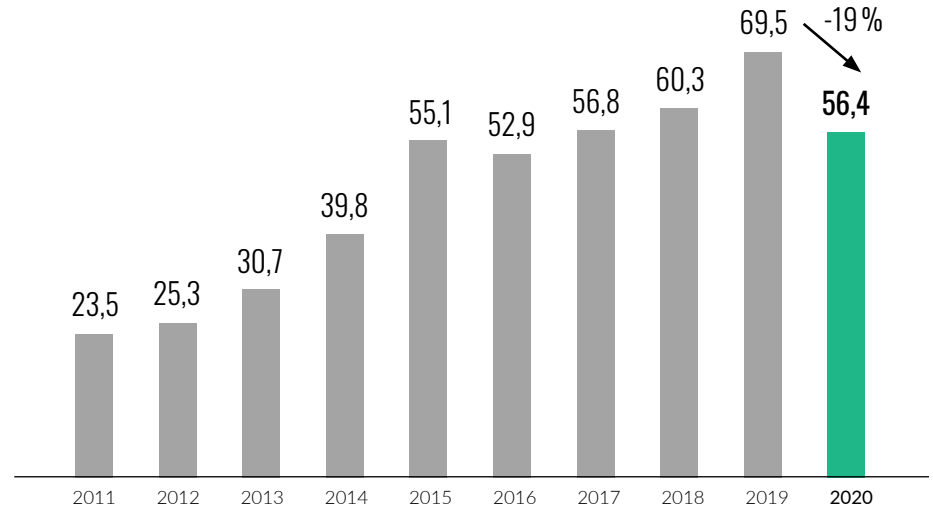
Zudem führte eine höhere Risikoaversion der Investoren dazu, dass sich ein großer Teil der Nachfrage auf begrenzt verfügbare Core-Objekte mit langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern konzentrierte. Die Auswirkungen der Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie verstärkten sektorale Markttransformationstrends und verschoben die Präferenzen der Investoren. Die Nachfrage nach Logistikimmobilien nahm zu, während das Umfeld für Investments im Einzelhandels- und Hotelsektor herausfordernd war.

Im vierten Quartal zog das Investmentvolumen im Vergleich zu den beiden Vorquartalen wieder deutlich auf 17,4 Mrd. Euro an. Das rekordverdächtige Ergebnis des vierten Quartals 2019 (27,9 Mrd. Euro) konnte aber bei Weitem nicht erreicht werden.

Für das Gesamtjahr errechnete JLL für alle gewerblichen Transaktionen ein Volumen von 56,4 Mrd. Euro. Savills kam auf 58,8 Mrd. Euro und BNPBR ermittelte ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 59,7 Mrd. Euro.

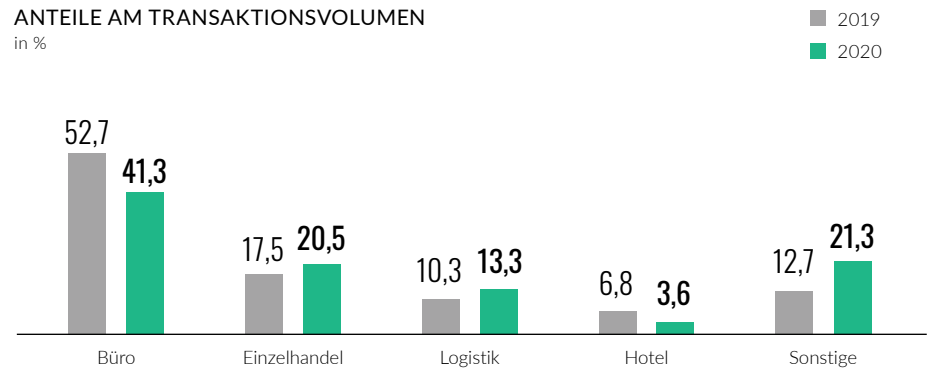
Damit schloss der gewerbliche Investmentmarkt gemäß JLL zwar um 19 % unter dem Vorjahreswert, erreichte aber dennoch das viertbeste Jahresergebnis der letzten zehn Jahre. Dies dokumentiert einmal mehr das ungebrochen hohe Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: JLL

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN
in %



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Transaktionsvolumen in Top-7-Standorten geht zurück, B- und C-Standorte legen zu
An den sieben A-Standorten wurde gemäß BNPPRE ein Umsatzrückgang um 30 % auf 32,4 Mrd. Euro erfasst. Bis auf Hamburg mussten dabei alle Städte teils deutliche Verluste hinnehmen, in einer Spanne von -13 % in Düsseldorf bis zu -57 % in Köln.

Berlin bleibt auch 2020 mit einem Transaktionsvolumen von fast 9 Mrd. Euro Spitzenreiter, gefolgt von Frankfurt mit 6,5 Mrd. Euro. Hamburg konnte sich mit einer Steigerung des Volumens um 26 % auf 5,5 Mrd. Euro noch vor München auf dem dritten Platz einordnen.

Colliers führt den Rückgang des Transaktionsvolumens an den Top-7-Standorten auf den Mangel an Core-Produkten und in das nächste Jahr verschobene Transaktionen zurück.

Im Gegensatz zu den Top-7-Standorten stieg das Transaktionsvolumen an den B-und C-Standorten leicht um rund 2 %. Der Anteil an den Gesamttransaktionen erhöhte sich deutlich von 37 % auf rund 46 % in 2020.

In der Betrachtung der Asset-Klassen bleiben Büroimmobilien mit rund 41 % auf dem ersten Platz, auch wenn der Anteil gegenüber dem Vorjahr abnahm. Wenig überraschend steht hier das Core-Segment mit seinen gesicherten Cashflows verstärkt im Fokus. Die Nachfrage nach langfristig stabilen Immobilien-Investmentprodukten wird weiter befeuert von dem Mangel an Anlagealternativen.

Auf den ersten Blick ungewöhnlich ist der steigende Anteil an Einzelhandel-Investments, da dieses Segment zum einen schon seit längerem dem Anpassungsdruck durch die digitale Transformation ausgesetzt und zum anderen neben dem Hotelsegment am stärksten von der Covid-19-Pandemie betroffen ist. Bei näherer Betrachtung offenbart sich dahinter aber ein überproportionaler Anstieg der Investments in die krisenresistente Fachmarktsparte inklusive Supermärkten und Discountern. Mit einem neuen Rekordwert hat sich deren Anteil an den Einzelhandel-Investments von rund 40 % auf rund 57 % erhöht.

Stärker nachgefragt waren außerdem erwartungsgemäß Logistikobjekte. Diese profitierten von dem durch Covid-19 verstärkten Trend hin zu Online-Shopping, verbunden mit gestiegenen Warenlogistik-Anforderungen und höherem Flächenbedarf in lokalen und regionalen Verteilerzentren.

Der Marktanteil internationaler Investoren am deutschen Immobilieninvestmentmarkt bleibt laut BNPPRE mit rund 40 % nahezu konstant (2019: 41 %). Dass Deutschland unter internationalen Investoren einen hervorragenden Ruf als sicherer Hafen genießt, hat den Wettbewerb um Core- und Core-plus-Objekte weiter verschärft. Die weltweite Niedrigzinspolitik verbunden mit der Liquiditätsschwemme durch Anleihekaufprogramme tut ihr Übriges.

Weiter nachgebende Renditen in Core-Segmenten durch anhaltend hohen Anlagedruck
Die hohe Nachfrage nach Immobilien, die sich in Krisensituationen durch stabile Cashflows auszeichnen, führte zu einem weiteren Nachgeben der Renditen in diesen Segmenten: Die Spitzenrendite der Core-Objekte in den Top-Büromärkten sank um 12 Basispunkte auf 2,81 % (2019: 2,93 %). Auch bei den in der Investorengunst gestiegenen Logistikimmobilien gab die Rendite um 37 Basispunkte auf 3,38 % nach. Im Einzelhandelssegment sanken die Renditen der begehrten Fachmarktzentren um 30 Basispunkte auf 3,90 % und einzelner Fachmärkte um 40 Basispunkte auf 4,60 %. Dagegen stiegen die Renditen der Shopping-Center durch die Krise im stationären Non-Food-Einzelhandel um 35 Basispunkte auf 4,85 % an.

Büroimmobilien-Vermietungsmarkt: Abwarten sowie Suche nach dem künftigen „New Normal"

Auf den Gewerbeimmobilien-Vermietungsmärkten war der Corona-Impact deutlicher zu spüren. Unsicherheit über den Umfang der Rezession und über die möglichen Konsequenzen aus dem Pandemiegeschehen führten dazu, dass die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen sank und Umzugspläne zurückgestellt wurden. Insbesondere bei großflächigen Vermietungen ab 10.000 qm war eine deutliche Zurückhaltung zu beobachten. Zugleich sorgte das Corona-Geschehen dafür, dass bei Unternehmen Überlegungen zu flexibleren Arbeitsformen, zur schnelleren Digitalisierung und in dem Zuge auch zu einem zumindest teilweise von den Firmenbüros entkoppelten, dezentralisierten Arbeiten plötzlich mit hoher Priorität in den Fokus rückten.

Der Jahres-Bürovermietungsumsatz in den Top-7-Standorten erreichte laut JLL nur 2,7 Mio. qm und lag damit rund 34 % unter dem Vorjahreswert. Dabei waren Umsatzrückgänge über alle Standorte zu beobachten.

Das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen (inklusive Untermietflächen) erhöhte sich gegenüber Ende 2019 um rund 23 % auf 3,5 Mio. qm. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Regionen: Während die Leerstandsquote in Stuttgart nochmal um 20 Basispunkte auf 2,1 % zurückging und in Hamburg mit 3,0 % stabil blieb, stieg die Leerstandsquote an den anderen Standorten an, besonders deutlich um jeweils 100 Basispunkte in Berlin (auf 2,8 %) und Düsseldorf (auf 6,8 %) und in München um 120 Basispunkte auf 3,5 %. Die aggregierte Leerstandsquote erreichte im Schnitt 3,7 % – nach 3,0 % im Vorjahr. Das Leerstandsniveau blieb damit trotz zwischenzeitlich vermehrter Fertigstellungen immer noch weit von einem Überangebot entfernt. In vielen Top-Lagen herrscht nahezu Vollvermietung, daran hat auch Corona nichts geändert.

Im Jahresverlauf kam es zu Verzögerungen und Verschiebungen von Fertigstellungen, so dass das zu Jahresbeginn prognostizierte Volumen von 1,9 Mio. qm nicht erreicht werden konnte. Insgesamt kamen 2020 1,5 Mio. qm und damit 29 % mehr als 2019 auf den Markt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits 84 % vorvermietet waren. JLL notiert, dass für 2021 und 2022 über die Top-7-Standorte gerechnet 4,5 Mio. qm in Planung oder in Bau sind, von denen für 2021 bereits die Hälfte vorvermietet sind.

Qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben begehrt

Trotz der deutlichen Vermietungsrückgänge nach Quadratmetern waren nominal keine Rückgänge der Mietpreise zu beobachten, In Stuttgart, Hamburg und Berlin stiegen die Spitzenmieten sogar noch einmal an. JLL merkt allerdings an, dass es mehr Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Ausbauzuschüssen seitens der Eigentümer gegeben hat, mit einer Tendenz in Richtung von 5 bis 10 % der Nominalmieten bei einem 10-Jahres-Mietvertrag. Bei Abschlüssen über kurze Vertragslaufzeiten sei die Tendenz gegenläufig, mit einem Flexibilitätsaufschlag bei den verhandelten Mieten, so die Researcher. Der mit dem Corona-Impact durchschnittlich beobachtete Anstieg von Mietanreizen gilt nicht flächendeckend und nicht für alle Marktakteure gleichermaßen. Vielmehr sind dies zwischen Vermieter und Mieter selektiv geschnürte Pakete, bei denen es um die Stabilisierung von Businessplänen, eine Liquiditätshilfe und die Objektoptimierung zur Anpassung an modifizierte Abstands- und Hygieneregeln geht.

Das Aussetzen von Entscheidungen während der akuten Corona-Krise setzt Mieter mit ablaufenden Verträgen weiter unter Zugzwang, und auch die neu eingeführten Abstands- und Hygieneregeln haben Veränderungsbedarfe geschaffen. Nach Einschätzung der Maklerhäuser ist hiermit ein Potenzial für Nachholeffekte entstanden, die auch anhaltende Unsicherheiten in den Unternehmensetagen überkompensieren können.

GESCHÄFTSVERLAUF

/// Betreutes Immobilienvermögen steigt um 26 % auf 9,6 Mrd. Euro – inklusive strategischer Übernahme Marke von 10 Mrd. Euro bereits erreicht

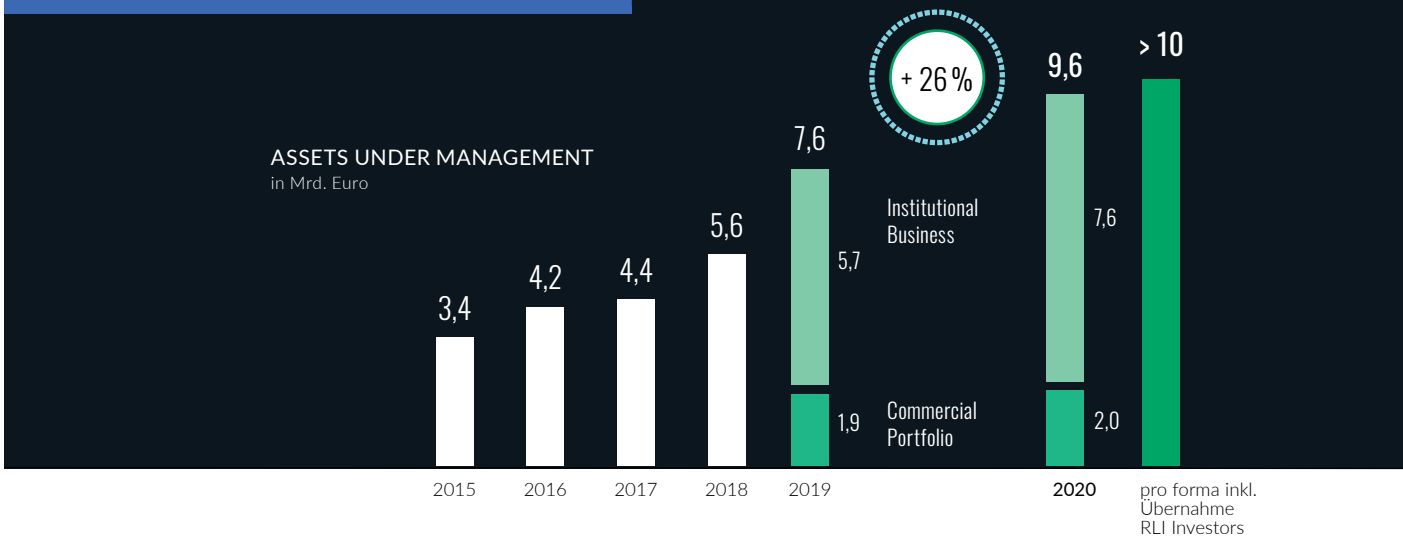
/// Neuer Transaktionsrekord: Gewerbeimmobilien im Volumen von 2,5 Mrd. Euro umgeschlagen

/// Bis dato größter offener Immobilien-Spezialfonds der Unternehmensgeschichte mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro gestartet

/// Starker Ausbau in der Asset-Klasse Logistik – Sektor-Expertise und -Investments auf der Plattform durch strategische Übernahme gestärkt

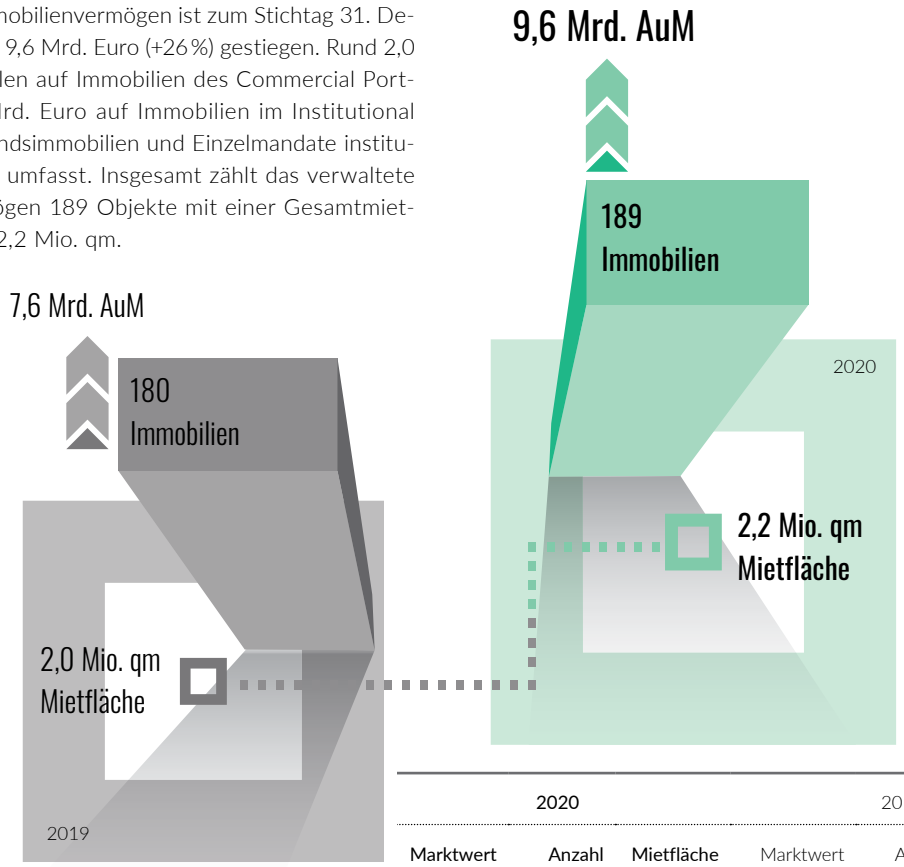
2020 haben wir unsere Investment-, Transaktions- und Management-Plattform auf ein neues Level gehoben. Sowohl das operative Geschäft wie die strategische Entwicklung konnten dynamisch vorangetrieben werden.

NEXT LEVEL:
10 MRD. EURO AUM
BEREITS ERREICHT



IMMOBILIENVERMÖGEN AUF DER ASSET-MANAGEMENT-PLATTFORM WÄCHST UM ÜBER EIN VIERTEL

Das betreute Immobilienvermögen ist zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf 9,6 Mrd. Euro (+26 %) gestiegen. Rund 2,0 Mrd. Euro entfallen auf Immobilien des Commercial Portfolios und 7,6 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fondsimmobilien und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst. Insgesamt zählt das verwaltete Immobilienvermögen 189 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,2 Mio. qm.

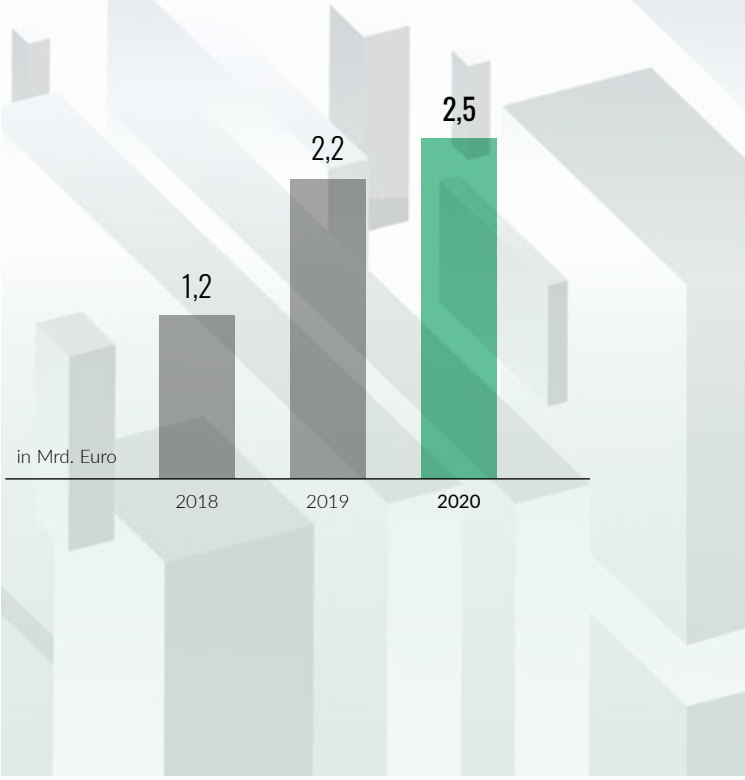


BETREUTES IMMOBILIENVERMÖGEN

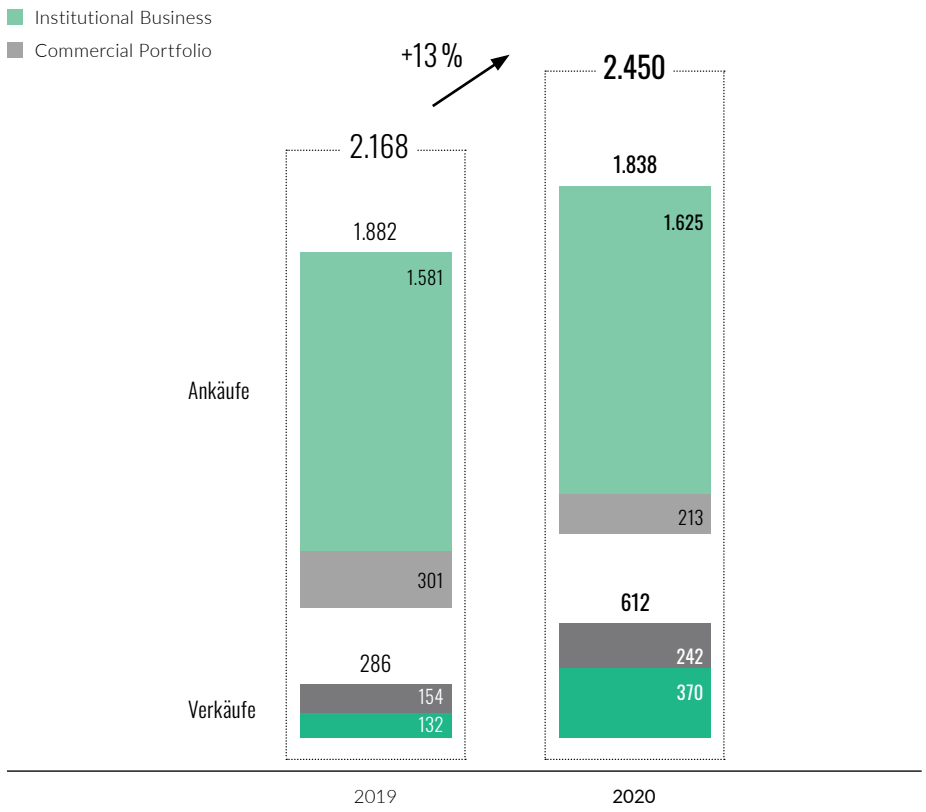
	2020			2019		
	Marktwert in Mrd.Euro	Anzahl Objekte	Mietfläche in Mio. qm	Marktwert in Mrd. Euro	Anzahl Objekte	Mietfläche in Mio. qm
Commercial Portfolio	2,0	91	0,8	1,9	93	0,8
Institutional Business	7,6	98	1,4	5,7	87	1,2
Gesamtportfolio	**9,6**	**189**	**2,2**	7,6	180	2,0

Agil und umsetzungsstark unter herausfordernden Rahmenbedingungen:

neuer Rekord mit einem Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. Euro



TRANSAKTIONSVOLUMEN
in Mio. EUR



Stabiles Geschäftsmodell – agiles Management

Mit agilem Managementansatz Transaktionsziele übertroffen

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.

Mit einem Jahresendspurt – alleine im Monat Dezember wurden Transaktionen im Volumen von 1,6 Mrd. Euro beurkundet – haben wir den bisherigen Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) übertroffen und ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt.

Mit Akquisitionen im Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro über beide Segmente lagen wir zum Jahresende vor allem bedingt durch großvolumige Ankäufe klar über der zuletzt abgegebenen Prognose von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio sowie 500 bis 800 Mio. Euro für das Institutional Business (insgesamt 700 bis 1.100 Mio. Euro). Mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro wurden fast 90 % aller Ankäufe für das Institutional Business getätigt, während für das Commercial Portfolio Objekte im Volumen von 213 Mio. Euro angekauft wurden.

Insgesamt wurden 16 Einzelimmobilien erworben: vier Cashflow-starke Immobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 213 Mio. Euro wurden für das Commercial Portfolio angekauft. Drei der Neuerwerbungen mit einem Volumen von rund 189 Mio. Euro sind noch in 2020 in unser Portfolio übergegangen.

Für institutionelle Investoren konnten 12 Immobilien mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro akquiriert werden. Davon sind fünf noch im abgelaufenen Geschäftsjahr wirksam übergegangen. Von den weiteren sieben Neuerwerbungen im Volumen von rund 1 Mrd. Euro ging eine Immobilie am 1. Januar 2021 über, für vier Objekte erwarten wir den BNL-Übergang im ersten Halbjahr 2021. Daneben sind fünf Objekte mit einem Volumen von rund 0,8 Mrd. Euro in 2020 zugegangen, die in 2019 oder früher beurkundet wurden.

Zwei im Rahmen von Forward-Deals erworbene Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung voraussichtlich 2022 in die betreuten Investmentvehikel übergehen.

➲ Verkaufstransaktionen mit 612 Mio. Euro deutlich über Prognose

Für 10 Objekte im Gesamtvolumen von 612 Mio. Euro wurden Verkäufe notarisiert: 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 rund 19% über den zuletzt ermittelten Marktwerten.

Strategischer Ausbau der Asset-Klasse Logistik

Im Dezember 2020 erwarben wir 100% der Anteile an der RLI Investors GmbH ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25% an der Realogis Holding GmbH, München („Realogis“) für einen Kaufpreis von rund 42 Mio. Euro.

Durch die Übernahme stärken wir unser spezielles Know-how und sichern uns ein gut ausgebautes Netzwerk in der Logistikbranche.

Der Übergang ist im Januar 2021 erfolgt. Mit dem Kauf von RLI Investors erhöhen sich die Assets under Management um mehr als 700 Mio. Euro. Zudem ergänzen die Bestandsinvestoren von RLI Investors hervorragend die Investorenbasis der DIC Asset AG.

ANKÄUFE

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2020	Beurkundungen 2020 BNL-Übergang 2020	Beurkundungen 2018 / 19 BNL-Übergang 2020
Commercial Portfolio	213 (4)	189 (3)	0 (0)
Institutional Business	1.625 (12)	577 (5)	772 (5)
Summe	**1.838 (16)**	**766 (8)**	**772 (5)**

VERKÄUFE

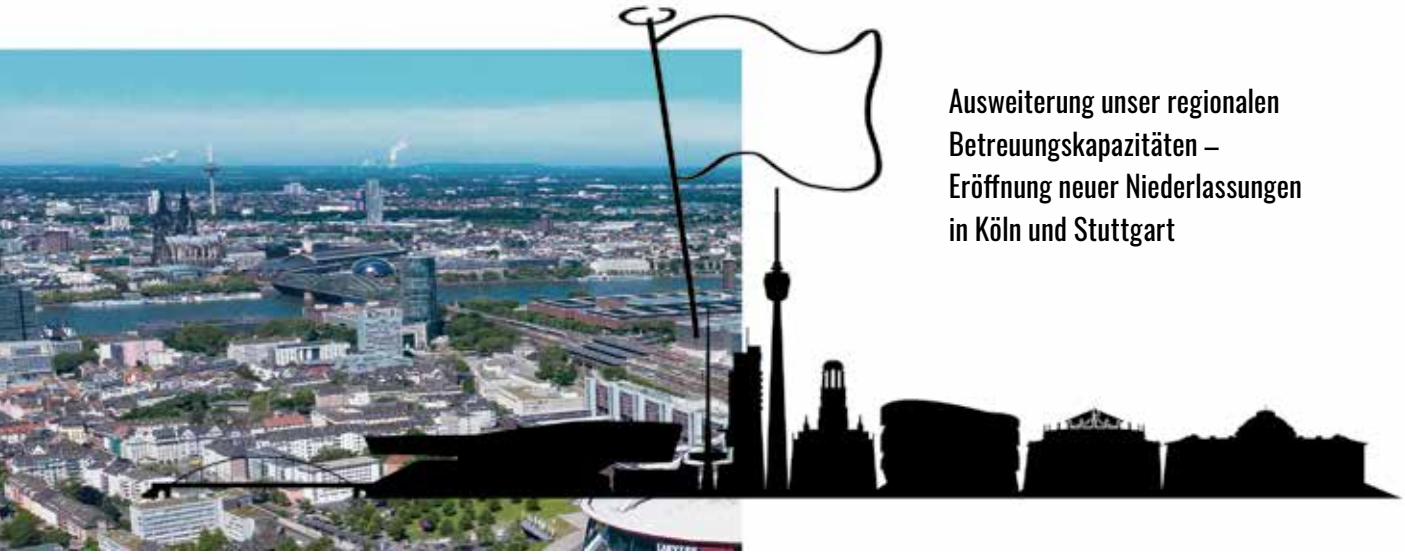
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2020	Beurkundungen 2020 BNL-Übergang 2020	Beurkundungen 2018 / 19 BNL-Übergang 2020
Commercial Portfolio	242 (5)	129 (4)	0 (0)
Institutional Business	370 (5)	310 (4)	0 (0)
Summe	**612 (10)**	**439 (8)**	**0 (0)**

➲ Regionale Entwicklung: Präsenz an allen Top-7-Standorten komplettiert, Renditen weiter deutlich über Marktdurchschnitt

Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen und dem Abschluss von Projektentwicklungs- und Refurbishmentaktivitäten leicht zugunsten wirtschaftsstarker Regionen verschoben. 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 under 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 auf 31 % (Vorjahr: 29 %). Die Erhöhung des Portfolioanteils der Region Mitte ist hauptsächlich auf den Abschluss der Projektentwicklung WINX-Tower in Frankfurt zurückzuführen. Von den rund 42.000 qm Mietfläche sind im Laufe des Jahres bereits rund 65 % an die Mieter übergeben worden, die restlichen Flächen werden im Laufe des Jahres 2021 bezogen. Darüber hinaus haben wir das umfassende Refurbishment des Eurotheums in Frankfurt mit rund 23.000 qm Mietfläche erfolgreich abgeschlossen und die Flächen aus der Repositionierung in das Portfolio überführt.

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 deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

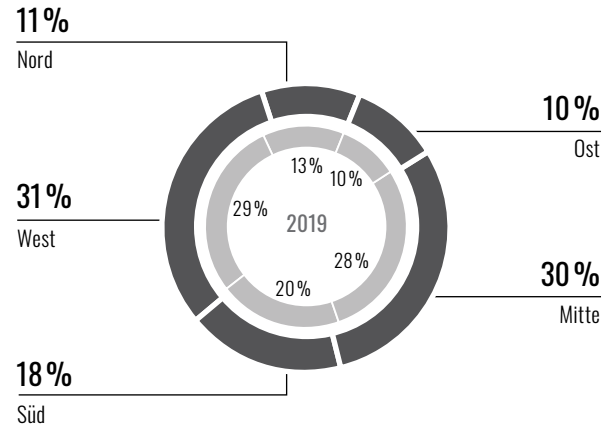
Die Bruttomietrenditen waren im Zuge der allgemeinen Marktentwicklung in allen Regionen rückläufig, behaupteten sich allerdings erneut auf höherem Niveau als der von den Immobilienresearchern von JLL beobachtete Gesamtmarkt: Mit dem stärkeren Gewicht von Regionen und Teilmärkten mit höheren Renditen ergab sich aus unserer regionalen Allokation eine durchschnittliche Bruttomietrendite von 4,1 % (Vorjahr: 4,5 %). JLL notierte im Schnitt der Büro-Spitzenrenditen Ende 2020 einen Wert von rund 2,8 %. Hier zeigt sich wiederum der stabilisierende Effekt der regionalen deutschlandweiten Diversifikation in der vergleichsweise attraktiven Rendite unseres Gesamtportfolios. Eine ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 249.

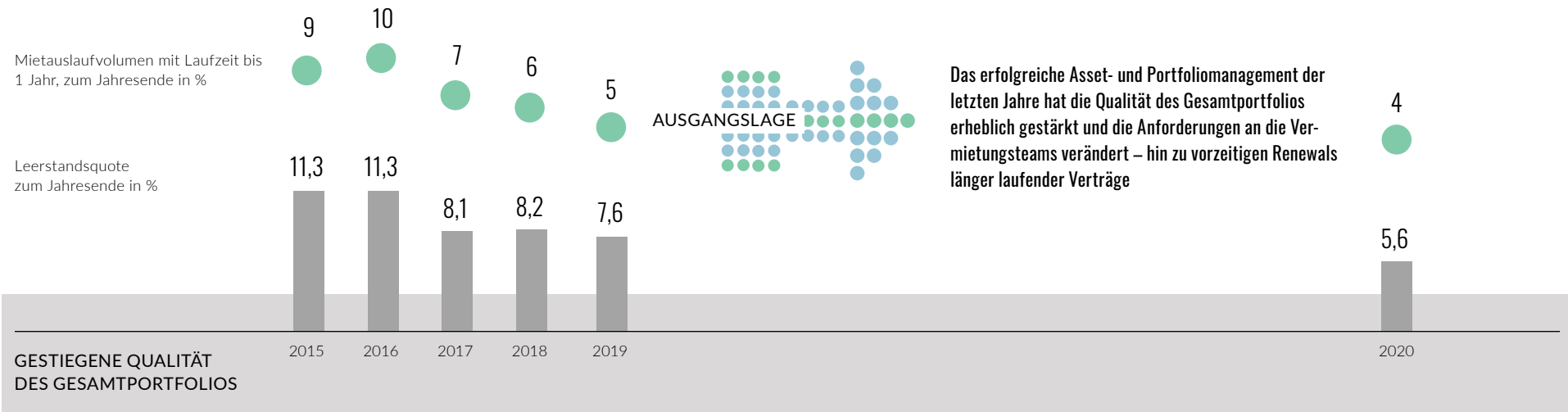


Ausweiterung unser regionalen Betreuungskapazitäten – Eröffnung neuer Niederlassungen in Köln und Stuttgart

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO 2020

Basis: Marktwert Assets under Management, ohne Projektentwicklungen





IMMOBILIENMANAGEMENT

Verlängerung bestehender Mietverträge im Fokus der Vermietungsarbeit

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich im abgelaufenen Jahr vor allem mit der Verlängerung bestehender Mietverträge befasst. Durch die hervorragende Arbeit der Vermietungsteams und Portfoliomanager in den vergangenen Jahren war zu Jahresbeginn das unterjährige Mietauslaufvolumen das Gesamtportfolios (4,9 %) auf niedrigerem Niveau als in der Vergangenheit. Daher konnte das Augenmerk der Vermietungsplanung auf die Anschlussvermietung noch länger laufender Mietverträge gelegt werden. Die Tendenz 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.

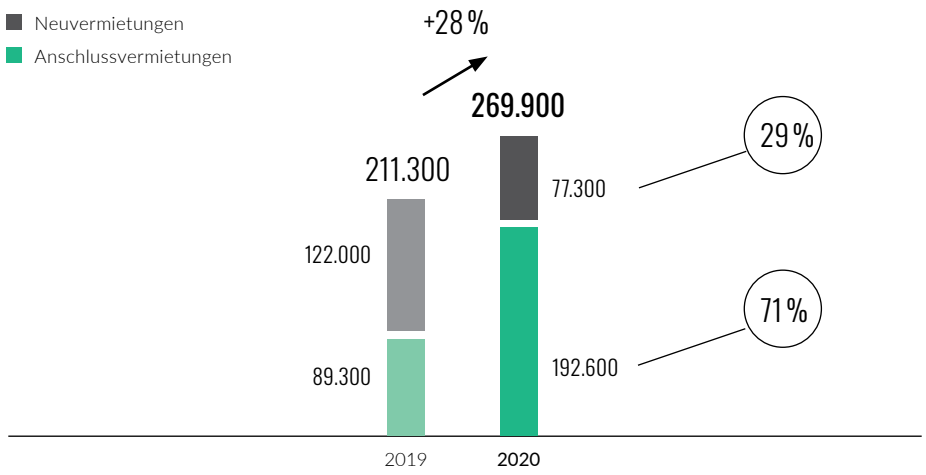
Unsere Vermietungsteams haben diese Situation genutzt, insbesondere im Bürosegment viele Verträge zu verlängern und damit 111.300 qm Renewals unter Vertrag zu bringen (2019: 51.600 qm).

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNGSART

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	2020	2019	2020	2019
Büro	152.000	131.000	24,8	22,0
Einzelhandel	87.500	30.800	6,5	3,7
Lager / Logistik	25.600	26.300	1,4	1,6
Weiteres Gewerbe	3.000	20.800	0,3	5,1
Wohnen	1.800	2.400	0,2	0,3
Gesamt	**269.900**	**211.300**	**33,2**	**32,7**
Stellplätze (Stück)	3.350	2.468	1,9	1,7

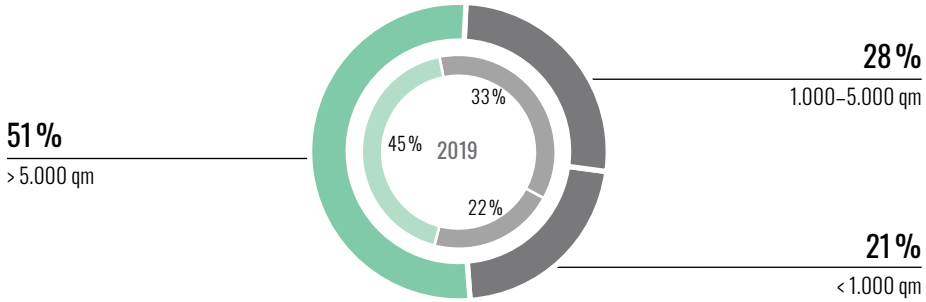
VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART

in qm



STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG 2020

Basis vermietete Flächen in qm



Auf Basis der Quadratmeter entfiel damit im Unterschied zum Vorjahr auch der überwiegende Anteil der Vertragsabschlüsse mit 71 % (192.600 qm) auf Anschlussvermietungen und 29 % (77.300 qm) auf Neuvermietungen. Dabei erhöhte sich der Anteil großvolumiger Vertragsabschlüsse mit Mietflächen größer 5.000 qm auf über 50 % (2019: 45 %).

Insgesamt stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge um 18 % von 201 im Jahr 2019 auf 237 im Jahr 2020.

Mieter der Extraklasse

Systemrelevant: kommunale Nutzer sichern Stabilität auch im Cashflow

Cloud-Geschäft mit IT-Services und Speicherplatz floriert

On demand: dynamische Liefer- und Leistungsketten

Im Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft gewinnt Bildung weiter an Gewicht

Öffentlicher Sektor

IT & Software

Logistik

Bildungs-einrichtungen

Kaufhof-Standorte Chemnitz und Leverkusen gesichert, Arbeitsplätze erhalten, Mietverträge verlängert

Die Warenhaus-Kette GALERIA Karstadt Kaufhof hatte in einem umfassenden Sanierungsplan im Rahmen ihres Schutzschirmverfahrens in Eigenverwaltung die Zukunft der Kaufhof-Filialen in Chemnitz und Leverkusen in Frage gestellt.

In intensivem Austausch ist es uns gelungen, eine für alle Beteiligten tragfähige Lösung zu finden und den Weiterbetrieb der Standorte Chemnitz und Leverkusen zu sichern. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen wurde auf über 13 Jahre verlängert. Damit haben wir auch eine wesentliche Grundlage zum Erhalt von Arbeitsplätzen und einer lebendigen Innenstadt geschaffen.

Aktive Renewals: längere Laufzeiten, höheres Mietniveau

Der verstärkte Wunsch nach Stabilität bei unseren Mietern zeigte sich auch darin, dass die durchschnittliche Laufzeit der Anschlussvermietungen in beiden Segmenten anstieg: im Commercial Portfolio auf 4,5 Jahre (2019: 2,7 Jahre) und im Institutional Business auf 5,4 Jahre (2019: 4,2 Jahre).

Neben den beiden großen Anschlussvermietungen mit GALERIA Karstadt Kaufhof in Chemnitz und Leverkusen konnten für das Commercial Portfolio auch mit Mietern der öffentlichen Hand großvolumige Mietverträge abgeschlossen werden: Die Freie Hansestadt Hamburg verlängerte ihren Mietvertrag für das Behördencenter Hamburg-Mitte um drei Jahre bis 2027, und mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg konnte der Mietvertrag für ein Büroobjekt in Mannheim um rund fünf Jahre verlängert werden, so dass die Vollvermietung der Immobilie nun für weitere rund acht Jahre gesichert ist.

Durch die aktiven Renewals steigerten wir die Mietniveaus teilweise kräftig: Im Commercial Portfolio bereinigt um den GALERIA Karstadt Kaufhof-Sondereffekt um 2,6 % (inkl.: -13,5 %) und im Institutional Business um 6,1 %.

Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement

Die Allianz Deutschland AG verlängerte den bestehenden Mietvertrag über rund 14.000 qm um rund acht Jahre und zu verbesserten Konditionen. Die resultierende Wertsteigerung des für einen Fonds betreuten Büro-Objekts in Karlsruhe wurde durch den Verkauf an ein anderes von uns gemanagtes Investment-Vehikel realisiert. Den neuen Investoren konnte ein attraktives Cashflow-starkes Objekt mit einem bonitätsstarkem Mieter angeboten werden – eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

			qm
Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Commercial Portfolio	Mannheim	17.900
Allianz Deutschland	Institutional Business	Karlsruhe	14.000
Freie und Hansestadt Hamburg	Commercial Portfolio	Hamburg	11.300
UL International Germany GmbH	Commercial Portfolio	Neu-Isenburg	8.000
Chemetall GmbH	Commercial Portfolio	Frankfurt a. Main	4.600

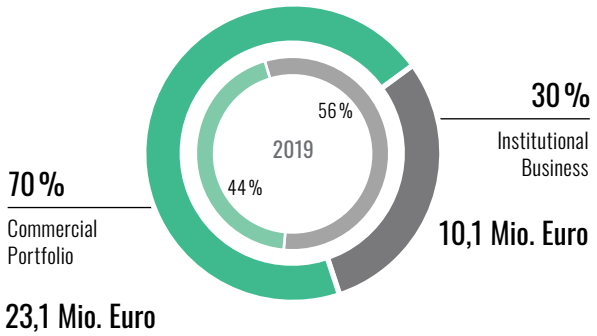
➲ Neuvermietungen: rund 23.000 qm am ehemaligen Kaufhof-Standort Bremen unter Vertrag gebracht

Anders als bei Anschlussvermietungen wurden Neuvertragsabschlüsse aufgrund der Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie von Interessenten etwas zögerlicher als sonst umgesetzt und teils verschoben. Auch zeigte sich eine Tendenz zu kürzeren Laufzeiten, mit durchschnittlich 5,2 Jahren im Commercial Portfolio (2019: 7,4 Jahre) und 7,4 Jahren im Institutional Business (2019: 8,7 Jahre). Die größten Neuvermietungen wurden im Zuge der Repositionierung des ehemaligen GALERIA Karstadt Kaufhof-Standorts in Bremen abgeschlossen. Die Miethöhe der neuen Multi-Tenant-Konstellation befindet sich dabei auf einem vergleichbaren Niveau zur Vorvermietung. Weitere bedeutende Neuvermietungen waren der Abschluss eines Mietvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Bonn über 3.500 qm mit einer Laufzeit von über 15 Jahren und dem Landratsamt Karlsruhe (3.000 qm für rund fünf Jahre).

Von den insgesamt unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieten von 33,2 Mio. Euro entfielen 70 % (23,1 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio und 30 % (10,1 Mio. Euro) auf das Institutional Business.

VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENTEN

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

			qm
Optimal GmbH	Commercial Portfolio	Bremen	13.800
Media-Saturn-Holding GmbH	Commercial Portfolio	Bremen	9.300
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Institutional Business	Bonn	3.500
Landratsamt Karlsruhe	Institutional Business	Karlsruhe	3.000
Adesso SE	Institutional Business	Bonn	2.000

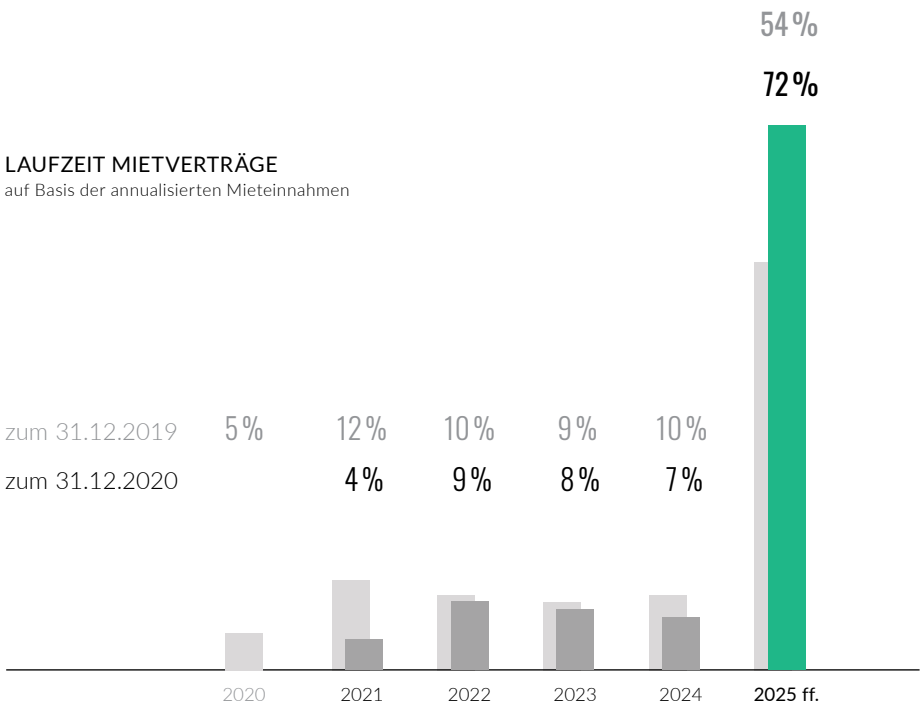
Portfolioqualität deutlich ausgebaut, like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 1.9 %

Durch die überzeugende Leistung unserer Vermietungsteams und Portfoliomanager konnte die Portfolioqualität und Ertragskraft nochmals kräftig gesteigert werden. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende deutlich an: Fast 3/4 (72 %) unserer Mietverträge laufen länger als vier Jahre (Vorjahr: 64 %), während Mietverträge mit Laufzeiten bis zu einem Jahr lediglich 4 % ausmachen (Vorjahr: 5 %).

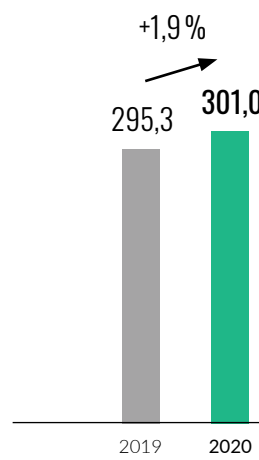
Während die like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch den GALERIA Karstadt Kaufhof-Effekt um 3,1 % zurückgingen konnten durch den Abschluss werthaltigerer Mietverträge im Institutional Business die like-for-like-Mieteinnahmen um 4,3 % gesteigert werden. Insgesamt stiegen die like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio um 1,9 % auf 301,0 Mio. Euro (2019: 295,3 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Mietlaufzeit erhöhte sich um 0,5 Jahre auf 6,7 Jahre (2019: 6,2 Jahre).

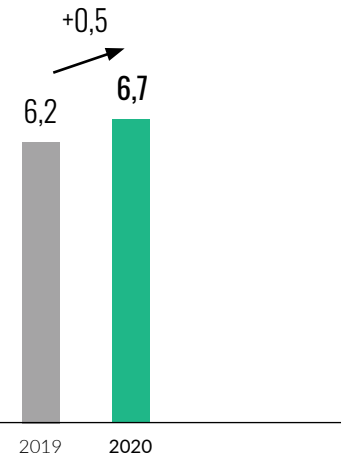
LAUFZEIT MIETVERTRÄGE
auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN
annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*



DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT
in Jahren*



*ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

COMMERCIAL PORTFOLIO

Neuzugänge mit stabilen Cashflows und Zukunftspotenzial

BONITÄTSSTARKE MIETER

Mieter SAP und ING-DiBa generieren zusammen Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro p.a.

Eschborn, SAP-Turm
Alleiniger Erstmieter ist der börsennotierte Softwarekonzern SAP. Nach Umsatz ist SAP das größte europäische sowie das weltweit drittgrößte börsennotierte Softwareunternehmen.

SAP nutzt das Objekt u.a. als Vertriebs- und Demozentrum in Verbindung mit „SAP Digital Studio".

Single-Tenant: Bonitätsstarker Mieter aus der Finanzbranche

Hannover, „Löwen-Objekt"
Die ING-DiBa ist gemessen an der Kundenzahl im Jahr 2020 die größte Direktbank Deutschlands.

MOBILITÄTSSTANDORTE

Zwei Standorte, bei denen das Zukunftsthema Mobilität eine wesentliche Rolle spielt

Airportstadt-Nord in Bremen
Bedeutender Logistikstandort und wichtige Drehscheibe für den internationalen Güterverkehr.

Logistik und Hightech in Bremen: Nutzer ist eine Tochtergesellschaft der Airbus Group

Stuttgart – Innovationsmotor in Sachen Mobilität
Zentrale Lage direkt an der A8, in unmittelbarer Nähe entsteht der neue Daimler Trucks-Campus.

© TAKTICS GmbH, Stuttgart

Leinfelden-Echterdingen – Refurbishment under Cashflow: Multi-Tenant-Bürogebäude „GATE NEUN"

COMMERCIAL PORTFOLIO

Unser Segment Commercial Portfolio umfasst unsere direkten Immobilieninvestments, mit denen wir langfristig stabile Mieteinnahmen erzielen. Zudem optimieren wir unsere Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Wir nutzen attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen wir unser Portfolio diversifizieren und seine Ertragskraft stabilisieren und ausbauen, und wir realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Unser Commercial Portfolio umfasst zum Geschäftsjahresende 91 Immobilien (Vorjahr: 93) und Mietflächen von 807.800 qm (Vorjahr: 842.400 qm). Der Marktwert beträgt rund 2,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,9 Mrd. Euro).

➲ Renditestarke Neuzugänge im Eigenbestand

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 haben wir drei erstklassige und renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 189 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio getätigt, die im Berichtszeitraum übergegangen sind.

Im Juni haben wir den Ankauf von zwei qualitativ hochwertigen Büroimmobilien für rund 117 Mio. Euro (GIK) notariell beurkundet:

Die mit dem Green Label "LEED Gold" ausgestattete und voll vermietete Immobilie „SAP-Turm“ in Frankfurt/Eschborn mit Baujahr 2018 wird vom Softwareunternehmen SAP genutzt. Sie zeichnet sich durch ein modernes Architekturkonzept, hohe Bauqualität und modernste technischer Ausstattung aus. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 8,0 Jahre.

Die hochwertige Büroimmobilie in Hannover verfügt über insgesamt rund 9.350 qm und ist von der ING-DiBa angemietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 9,5 Jahre.

Beide Objekte generieren zusammen jährliche Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro.

Das „GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen, das wir im September für rund 72 Mio. Euro (GIK) erworben haben, ist ein Multi-Tenant-Bürogebäude in optimaler Lage direkt an der A8 in der Metropolregion Stuttgart. Das Refurbishment under Cashflow erwirtschaftet bereits Mietcashflows durch einen Bestandsmieter. Zwei weitere Mieter stehen fest und werden ihre Flächen in 2021 beziehen. Darüber hinaus profitieren wir von dem hohen Wertschöpfungspotenzial durch das Erreichen der Vollvermietung bis zum Abschluss der Modernisierungsarbeiten und der Vermietungsphase. Die Fertigstellung erfolgt im zweiten Quartal 2021. Mit Vollvermietung bis spätestens Ende 2021 wird die Immobilie eine attraktive Bruttomietrendite von rund 5,3 % erzielen.

➲ Ankauf einer Logistik-Immobilie im Warehousing

Im Dezember haben wir im Zuge des strategischen Ausbaus unseres Logistik-Segments eine Logistik-Immobilie in Bremen für rund 25 Mio. Euro (GIK) erworben. Das Objekt mit rund 8.500 qm vermietbarer Fläche befindet sich in attraktiver Mikrolage in der Bremer Airport-Stadt Nord mit sehr guter regionaler und überregionaler Verkehrsanbindungen. Der Nutzer ist eine Tochtergesellschaft der Airbus Group.

ASSET-KLASSEN COMMERCIAL PORTFOLIO*

	Asset-Klassen	Anzahl Immobilien	Marktwert Mio. Euro	in %	Mieteinahmen p.a. Mio. Euro	in %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
	Büro	55	1.390,6	70%	66,2	69%	5,8%	6,8
	Mixed-use	13	267,2	13%	13,7	14%	4,3%	5,6
	Handel	11	285,9	14%	12,6	13%	4,4%	7,2
	Logistik	8	47,9	2%	2,8	3%	2,9%	5,0
	Sonstige	4	8,4	1%	0,5	1%	15,2%	3,2
	Gesamt	91	2.000,0	100%	95,8	100%	5,4%	6,5

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

Starke Gewinne insbesondere durch Repositionierung im Bestand

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 haben wir fünf Objekte im Zuge der Portfoliooptimierung und Gewinnrealisierung mit einem beurkundeten Volumen von 242 Mio. Euro verkauft. Im Durchschnitt haben wir bei den Verkäufen einen Erlös realisieren können, der um rund 20% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag. Mit den erzielten Verkaufsgewinnen von rund 32,0 Mio. Euro wurden Wertsteigerungen während der Haltephase aufgrund von Vermietungen und Repositionierungen realisiert.

Besonders erfolgreich waren wir mit der Repositionierung des Regierungspräsidiums Darmstadt. Der Umbau konnte Ende des vergangenen Jahres termin- und budgetgerecht beendet werden. Der Rückumzug aus dem Ausweichquartier, das wir für die Dauer der Baumaßnahmen für die etwa 700 Beschäftigten der Verwaltung organisiert hatten, fand im ersten Quartal 2020 statt. Durch die Grundsanierung des 25.000 qm Mietfläche umfassenden Verwaltungsbau und den Abschluss eines bis 2040 laufenden Mietvertrag erzielten wir eine signifikante Aufwertung, die wir im Dezember mit der Einbringung des Objekts in den von uns neu aufgelegten bisher größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte realisiert haben.

Mieternahes Asset- und Propertymanagement steigert wesentliche Portfoliokennzahlen auch unter den Herausforderungen der Covid-19-Pandemie

Die annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio lagen zum 31. Dezember 2020 insbesondere durch den Effekt von Verkäufen aus dem Vorjahr bei 95,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 101,8 Mio. Euro).

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Commercial Portfolio, auf die wir proaktiv zugegangen sind. Mit Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen Handel und Hotel wurden zur kurzfristigen Entlastung Vereinbarungen getroffen und Mietverträge angepasst. Dabei wurde die Miete zeitlich befristet reduziert und zugleich die Mietvertragslaufzeit verlängert. Gemeinsam mit unserem Mieter GALERIA Kaufhof GmbH konnten wir die Schließung der Standorte Chemnitz und Leverkusen abwenden, indem wir die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen auf über 13 Jahre verlängerten.

Die Mietanpassungen der Kaufhof-Immobilien waren neben der Repositionierung von Flächen in Wiesbaden und Frankfurt hauptsächlich für den Rückgang der like-for-like-Mieteinahmen von -3,1% verantwortlich.

Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich insbesondere durch langfristige Vertragsabschlüsse von 6,0 auf 6,5 Jahre. Teilweise deutlich höhere Mietniveaus bei Anschlussvermietungen von Büroobjekten trugen zusammen mit der Akquisition renditestarker Büro-Objekte dazu bei, dass die durchschnittliche Miete im Commercial Portfolio von 10,41 Euro/qm auf 10,81 Euro/qm anstieg. Die EPRA-Leerstandsquote konnte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte von 6,5% auf 5,4% gesenkt werden.

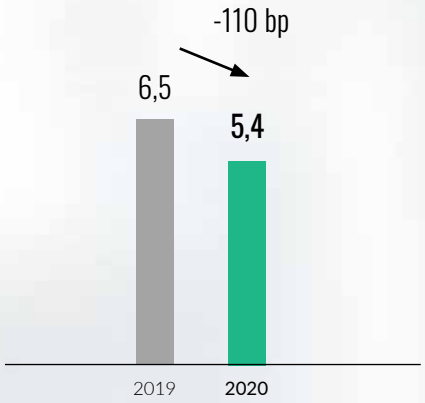
Die Verteilung der Mieter nach Nutzungsarten verschob sich bedingt durch die Entwicklungen der Transaktions- und Vermietungstätigkeiten im Commercial Portfolio noch stärker in Richtung Büronutzung. Mit einem Anstieg um 8 Prozentpunkte auf 74% (2019: 66%) werden fast drei Viertel der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch Büroflächen generiert. Dagegen sank der Anteil der Handelsflächen um 5 Prozentpunkte auf 15% der Mieteinnahmen.

ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO*

	2020	2019
Anzahl Immobilien	91	93
Marktwert in Mio. Euro	2.000,0	1.900,0
Mietfläche in qm	807.800	842.400
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	95,8	101,8
Ø Miete in Euro je qm	10,81	10,41
Ø Mietlaufzeit in Jahren	6,5	6,0
EPRA-Leerstandsquote in %	5,4	6,5
Bruttomietrendite in %	4,9	5,4

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

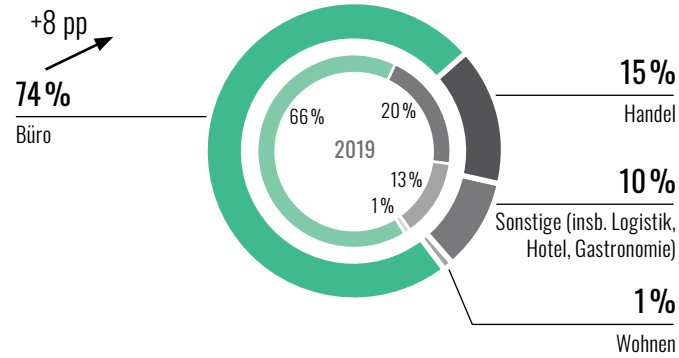
EPRA-LEERSTANDSQUOTE
per 31.12.*



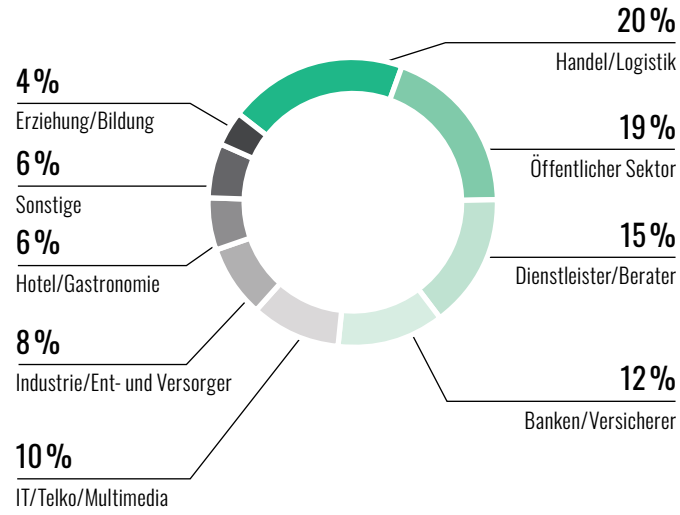
WALT
in Jahren*

* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

NUTZUNGSARTEN COMMERCIAL PORTFOLIO
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



BRANCHEN COMMERCIAL PORTFOLIO
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



Regelmäßig ermitteln externe Gutachter für unseren Eigenbestand und für die von uns betreuten Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds.

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

Der Bewertungseffekt des von uns bewirtschafteten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2020 auf 3,3 %.

Rund 66 Mio. Euro Wertzuwachs ohne Transaktionen

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2020 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien unseres Commercial Portfolios einen deutlichen Wertzuwachs.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen und dem Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 2.000,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (1.900,0 Mio. Euro). Der Bewertungseffekt des Commercial Portfolios zum 31. Dezember 2020 betrug 65,9 Mio. Euro bzw. 3,4 %.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

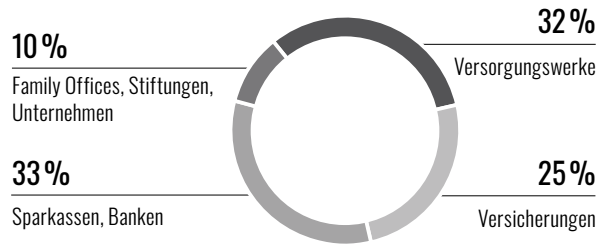
	Commercial Portfolio	Gesamt-Portfolio
Marktwert am 31.12.2019	1.900,0	7.629,4
Ankäufe	162,7	2.096,2
Verkäufe	– 128,6	– 438,5
Bewertungseffekt (3,4 % / 3,3 %)	65,9	307,4
Marktwert am 31.12.2020	**2.000,0**	**9.594,5**

Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung liefert das Kapitel Vermögenslage. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang ab S. 173.

INSTITUTIONAL BUSINESS

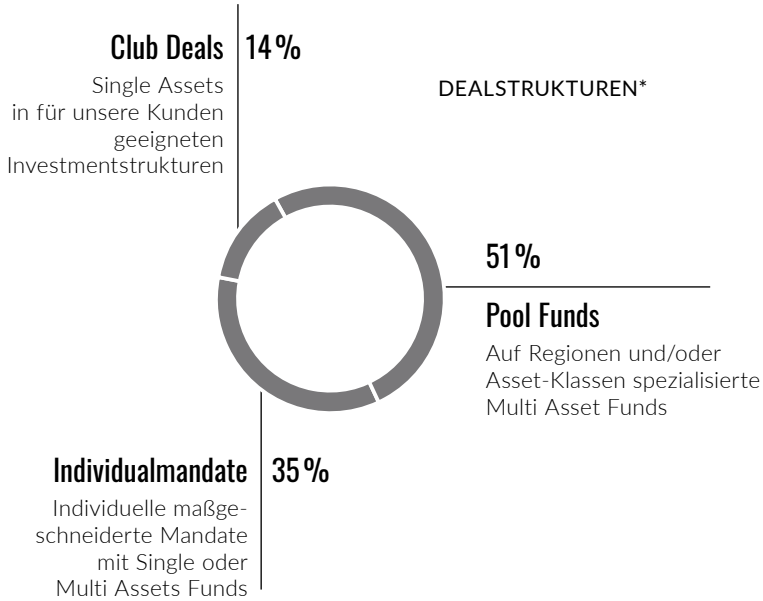
Im Segment Institutional Business sind unsere Leistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge.

INVESTITIONSPARTNER*



* Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2020

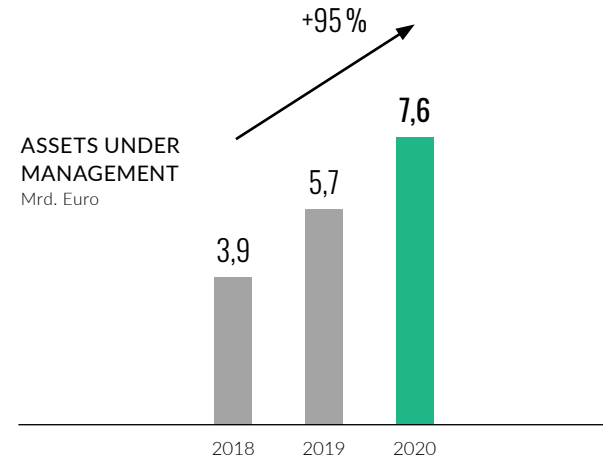
DEALSTRUKTUREN*



* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2020 in Höhe von 7,6 Mrd. Euro

Die Nachfrage unserer in den letzten Jahren deutlich verbreiterten Investorenbasis nach unseren Managementleistungen bewegte sich das ganze Jahr über auf sehr hohem Niveau. Ein klarer Beweis für das Vertrauen in unsere Managementplattform, gerade unter herausfordernden externen Bedingungen attraktive Chancen am Markt identifizieren und nutzen zu können.

Das betreute Immobilienvermögen als Basis unserer Management Fees im Institutional Business hat sich innerhalb von 2 Jahren nahezu verdoppelt.



➲ **Starker Wachstumskurs im institutionellen Geschäft setzt sich fort**

2020 haben wir unsere Wachstumsstrategie für das institutionelle Segment konsequent vorangetrieben und die Assets under Management im Institutional Business um 33 % auf 7,6 Mrd. Euro ausgebaut (2019: 5,7 Mrd. Euro).

Insgesamt wurden 2020 für den Ausbau des Institutional Business 12 Immobilien in einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.625 Mio. Euro erworben.

Fünf der erworbenen Objekte mit einem Volumen von 577 Mio. Euro gingen noch vor dem Bilanzstichtag über und trugen zusammen mit weiteren fünf 2018 und 2019 akquirierten und 2020 übergegangenen Objekten im Volumen von 772 Mio. Euro zum starken Wachstum der Assets under Management bei.

Wertsteigerung von 3,3 % bilanziert

Auch im Institutional Business ergibt sich eine Wertsteigerung, die hauptsächlich auf unser erfolgreiches Assetmanagement zurückzuführen ist. So führten unter anderem die like-for-like-Steigerung der Mieteinnahmen im Institutional Business um 4,3 % zu einem Bewertungseffekt von rund 241 Mio. Euro, der sich ebenfalls im Anstieg der Assets under Management niederschlägt.

Im Januar erfolgte der BNL-Übergang des im Dezember 2019 im Rahmen eines Club Deals erworbenen Objekts Stadthaus Köln mit einem Investitionsvolumen von über 500 Mio. Euro. Die Immobilie ist langfristig an die Stadt Köln vermietet, die hier einen Teil der Stadtverwaltung untergebracht hat

Ankauf von hochwertigen Core-Objekten unterstreicht die Anlage- und Wachstumsstrategie

Die Projektentwicklung „Infinity Office“ in Düsseldorf wurde 2018 im Rahmen eines Forward Deals von der DIC Asset AG angekauft. Nach Fertigstellung des Objekts mit 20.500 qm, das vom Ankermieter Bankhaus Lampe bezogen wurde und einen WALT von rund 12 Jahren aufweist, und Übergang in das Warehousing initiierten und strukturierten wir im ersten Quartal einen Club Deal für zwei renommierte institutionelle Investoren mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 175 Mio. Euro.

Im September erwarben wir zwei Objekte in Top-7-Standorten:

Für den GEG Public Infrastructure II erwarben wir für rund 122 Mio. Euro (GIK) das „LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart. Das Neubau-Objekt mit rund 11.200 qm vermietbarer Fläche verfügt mit seiner modernen Architektur über Landmark-Charakter und ist vollständig an einen bonitätsstarken Mieter aus dem Infrastruktursektor mit einer Laufzeit von 12 Jahren vermietet.

Der Neubau „HangarOne“ im dynamischen Büromarkt Köln-Ossendorf wurde für den Manage-to-core-Fonds GEG Deutschland Value I für rund 38 Mio. Euro (GIK) angekauft. Das moderne Objekt verfügt nach Fertigstellung über rund 8.500 qm vermietbare Fläche, der Vorvermietungsstand beträgt 60 % mit bonitätsstarken Mietern aus den Bereichen Industriespezialmaterialien, Flexible Office und IT-Beratung. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 9 Jahren.

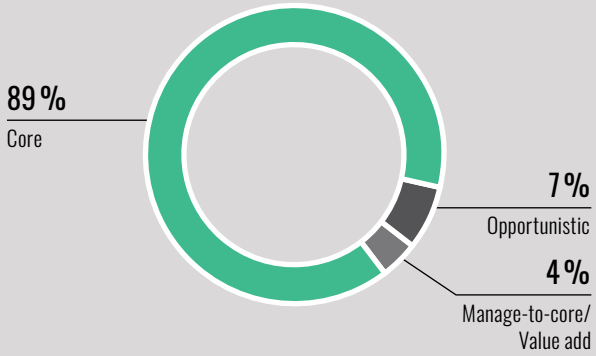
Im Dezember erwarben wir die Immobilie „Galilei“ in Mannheim für den GEG Deutschland Value I mit einem Investitionsvolumen von 39 Mio. Euro (GIK). Das Multi-Tenant-Objekt mit rund 9.300 qm vermietbarer Fläche ist zu großen

Hoher Anteil ertragsstarker Immobilien

Ein wesentlicher Anteil der betreuten Immobilien im Institutional Business zeichnet sich durch hohe Ertragsstärke, lange Mietlaufzeiten und eine hohe Mieterqualität aus. Immobilien mit den Anlageprofilen Manage-to-core, Value add und Opportunistic werden den Portfolios vereinzelt beigemischt. Hier können wir mit unserer Immobilienexpertise und Vor-Ort-Kompetenz zusätzliche Werte heben und realisieren.

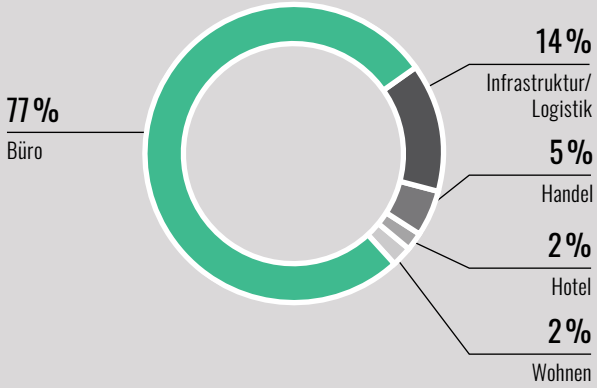
RISIKOPROFIL

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



NUTZUNGSARTEN

Basis: Assets under Management in Mio. Euro



Teilen an den Agrarchemiehersteller EuroChem Agro sowie die international tätige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte vermietet.

Für den GEG Public Infrastructure II wurde ebenfalls im Dezember in Kassel der „Magazinhof" mit rund 15.000 qm vermietbarer Fläche für 65 Mio. Euro (GIK) angekauft. Der City-Campus in der Nähe des ICE-Bahnhofs Kassel-Wilhelmshöhe ist langfristig an drei bonitätsstarke öffentliche Nutzer vollvermietet, darunter der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 15 Jahren.

Im Dezember strukturierten wir für institutionelle Investoren einen Club Deal zum Erwerb der Immobilie „Goldenes Haus" in Frankfurt mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro (GIK). Das vollvermietete Landmark-Büroobjekt in der Frankfurter City West verfügt über rund 33.000 qm Mietfläche und wurde in den Jahren 2019 bis 2020 umfassend modernisiert. Die beiden bonitätsstarken Mieter Landwirtschaftliche Rentenbank und Finanz Informatik sorgen für langfristig sichere Cashflows.

➲ Verkäufe nach erfolgreichem aktivem Management

Im Einklang mit der Anlagestrategie befindet sich der Fonds DIC Office Balance I in der Divestment-Phase. Drei äußerst attraktive Immobilien aus diesem Fonds konnten in diesem Jahr „off-market" von anderen von uns betreuten Fonds gesichert werden:

Das Objekt Frankfurter Straße in Wiesbaden befand sich seit 2010 im Portfolio des DIC Office Balance I. Durch Refurbishment und Repositionierung gelang es, einen langfristigen Mietvertrag über 10 Jahre mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für den Nutzer Bundeskriminalamt (BKA) abzuschließen. Nach Fertigstellung konnte das Cashflow-starke Core-Objekt im März an den GEG Public Infrastructure I weiterplatziert werden.

Die Infrastrukturimmobilie „Wacker Hof" in Düsseldorf wurde 2020 durch die DIC Asset repositioniert. Mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten im dritten Quartal 2020 wurde die ehemalige Single-Tenant-Immobilie mit rund 23.100 qm vermietbarer Fläche erfolgreich zu einer Multi-Tenant Immobilie umgebaut und vermietet. Der Hauptmieter Stadt Düsseldorf nutzt rund 13.000 qm für das neugeschaffene Amt für Migration und Integration und das Gesundheitsamt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 7 Jahren. Der von uns gemanagte Fonds GEG Public Infrastructure II sicherte sich die dadurch deutlich aufgewertete Immobilie im Dezember.

Ein weiteres Objekt aus dem DIC Office Balance I in Karlsruhe wurde durch aktives Vermietungsmanagement aufgewertet und nach Abschluss eines langlaufenden Anschlussmietvertrages über 14.000 qm mit dem bonitätsstarken Mieter Allianz AG in die Vermarktung überführt. Das ertragsstarke Objekt konnten wir für unsere Investoren im DIC Office Balance VI erwerben.

Weiterhin wurden ein Objekt aus dem DIC Office Balance III und ein Objekt aus den Separate Accounts nach deutlicher Wertsteigerung weiterplatziert. Das Verkaufsvolumen der fünf Transaktionen summierte sich auf insgesamt rund 370 Mio. Euro.

Mieter aus dem Öffentlicher Sektor und Finanzdienstleister sorgen für langfristig sichere Cashflows

- **Bisher größter offener Immobilienfonds mit Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt**

Für einen Club nationaler institutioneller Anleger haben wir im Dezember 2020 das volumenmäßig bisher größte Investmentvehikel der Unternehmensgeschichte aufgelegt. Der Investitionsfokus des neuen Fonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro liegt auf Core-Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern.

Die vier Objekte des Startportfolios mit einem Wert von rund 780 Mio. Euro zeichnen sich alle durch ihre hohe Gebäudequalität und ihre zentrale Lage am führenden Wirtschaftsstandort Rhein-Main aus. Die Objekte sind vollvermietet bei einer gewichteten Mietvertragslaufzeit (WALT) von über 18 Jahren. Kern des Startportfolios sind das „Deka Office Hub“ in Frankfurt und das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt.

Das gesamte Eigenkapital von 800 Mio. Euro war zum Zeitpunkt der Auflage bereits gezeichnet.

Zum Startporfolio gehören:

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

Frankfurt Ordnungsamt, Frankfurt am Main
Die neuwertige Bestandsimmobilie im Frankfurter Stadtteil Gallus ist langfristig an die Stadt Frankfurt am Main vermietet (WALT von mehr als acht Jahren), die die attraktiven Flächen für das Ordnungsamt sowie für das Jugend- und Sozialamt nutzt. Das Objekt verfügt über rund 26.500 qm vermietbare Flächen mit flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Regierungspräsidium „ Wilhelminenhaus“, Darmstadt
Das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset AG wurde in den letzten Jahren umfangreich durch die DIC Asset modernisiert und aufgewertet. Auch energetisch ist dadurch mit einer realisierten Primärenergieeinsparung von mehr als 40 % viel erreicht worden. Das Objekt mit rund 25.700 qm Mietfläche verfügt mit dem Darmstädter Regierungspräsidium des Landes Hessen über einen erstklassigen öffentlichen Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag.

Deka Office Hub, Frankfurt am Main
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 beim „Deka Office Hub“ ein DGNB-Zertifikat in Gold angestrebt.

Projektentwicklung MainTor: Planmäßige Übergabe des WINX-Hochauses

Das sechste und zugleich letzte Teilprojekt WINX mit rund 42.000 qm auf dem MainTor-Areal wurde 2020 an die Mieter übergeben. Die Übergabe an den Investor erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2021. Nahezu alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen sind unter Vertrag gebracht worden.

Projektentwicklung Global Tower: Baufortschritt im Plan

Im Segment Institutional Business betreut DIC Asset die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert.

Im Januar 2020 konnte mit einem großem Mieter aus der IT-Branche ein Mietvertrag über rund 5.400 qm abgeschlossen werden. Ergänzend dazu wurde im Dezember 2020 ein Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister mit rund 1.000 qm im achten Obergeschoss geschlossen.

Kran-Demontage am „Global Tower“ in Frankfurt im Sommer 2020

Managementerträge um 27 % gewachsen

Mit dem weiteren Ausbau der Management-Plattform und dem starken Transaktionsgeschäft ist unsere Strategie zum dynamischen Ausbau des institutionellen Geschäfts auch im laufenden Jahr sehr effektiv vorangetrieben worden. Die im Geschäftsjahr erzielten Managementerträge von 79,7 Mio. Euro entsprechen einem Plus von 27 % gegenüber dem Vorjahr.

Zur Struktur der Managementerträge siehe Abschnitt „Umsatz- und Ertragslage“.

Transaktionsvolumen im Institutional Business auf Rekordniveau*

Transaktionsvolumen: rund **2 Mrd.** Euro

Assets under Management: **7,6 Mrd.** Euro

38 Mio. Euro
KÖLN-OSSENDORF, „HangarOne“

© Virtuell Format Korczowski, Ratingen / HangarOne gmbh & co. kg, Aachen

65 Mio. Euro
KASSEL, „Magazinhof“

Club Deal | 175 Mio. Euro
DÜSSELDORF, „Infinity Office“

122 Mio. Euro
STUTTGART, „LOOK 21“

Club Deal | 192 Mio. Euro
FRANKFURT, „Goldenes Haus“

39 Mio. Euro
MANNHEIM, „Galilei“

*Alle Angaben GIK

Zyklische Wertschöpfung

Weiterplatzierung auf der Management-Plattform nach deutlicher Wertsteigerung …

WIESBADEN,
FRANKFURTER STRASSE

… nach abgeschlossener Bestandsentwicklung und langfristiger Vermietung

KARLSUHE,
GARTENSTR./KRIEGSTR.

… durch erfolgreiches Vermietungsmanagement

DÜSSELDORF „WACKER HOF“

… nach Modernisierung, Repositionierung und Vermietungsmanagement

FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- FFO übersteigt mit 96,5 Mio. Euro den Rekordwert des Vorjahrs
- Bruttomieteinnahmen mit 100,7 Mio. Euro auf stabilem Niveau
- Erträge aus Immobilienmanagement mit 79,7 Mio. Euro aufgrund des Wachstumskurses um 27 % gestiegen
- Gewinne aus Immobilienverkauf tragen mit 32,0 Mio. Euro zum guten Jahresergebnis bei
- Konzernergebnis mit 73,1 Mio. Euro auf hohem Niveau

Die DIC Asset AG hat auch 2020 mit ihrem ertragsstarken Geschäftsmodell den FFO gesteigert. Die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die erstmalige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der im Juni 2019 erworbenen GEG-Gruppe für 12 Monate (Vorjahr: sieben Monate) beeinflusst, folglich sind die Perioden nicht vollständig vergleichbar. Insbesondere die Erträge aus Immobilienmanagement und die operativen Aufwendungen sind hiervon betroffen.

Entwicklung der Erträge

Die Gesamterträge sind im Geschäftsjahr 2020 mit 321,1 Mio. Euro um 43,2 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (2019: 364,3 Mio. Euro). Dies ist vor allem durch die um 59,7 Mio. Euro geringeren Verkaufserlöse bedingt. Beide Ertragssäulen Commercial Portfolio und Institutional Business trugen zu den hohen Gesamterträgen bei.

FFO mit 96,5 Mio. Euro auf Rekordniveau und über Vorjahr

In einem herausfordernden Geschäftsjahr ist es uns erneut gelungen den FFO zu erhöhen, der mit 96,5 Mio. Euro um 2 % über dem Vorjahr liegt (2019: 95,0 Mio. Euro). Zu dem Anstieg trug neben der deutlichen Steigerung der Erträge aus dem Immobilienmanagement auch die Optimierung der Finanzstruktur bei. Das Zinsergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr mit -28,1 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro (2019: -32,4 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die günstigeren Finanzierungskonditionen neuer Immobilienfinanzierungen zurückzuführen. Die Corona-bedingt geringeren Nettomieteinnahmen sowie die aufgrund der weggefallenen TLG-Dividende geringeren Beteiligungserträge konnten so überkompensiert werden.

Der FFO je Aktie beträgt 2020 bei einer um 7.707.878 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 1,22 Euro, nach 1,32 Euro im Vorjahr.

Aufgrund unserer Bilanzierung der eigenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten realisieren wir Wertsteigerungen erst mit dem Verkauf der Immobilien. Um diesen Wertbeitrag transparent darzustellen ergänzen wir den FFO um die Verkaufseffekte. Der so ermittelte FFO II beträgt in 2020 128,5 Mio Euro (2019: 135,5 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere durch das geringere Verkaufsvolumen im Commercial Portfolio zurückzuführen.

Konzernergebnis auf hohem Niveau

Das Konzernergebnis liegt mit 73,1 Mio. Euro rund 7,6 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (2019: 80,7 Mio. Euro), hauptsächlich aus dem um 8,5 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnis resultierend. Je Aktie beträgt das Ergebnis 2020 bei einer um 7.707.878 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,88 Euro (2019: 1,13 Euro).

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

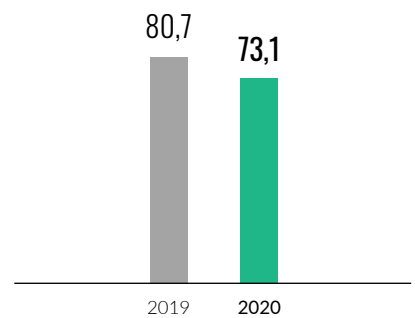
in Mio. EUR	2020	2019	Δ
Bruttomieteinnahmen	100,7	101,9	– 1 %
Erlöse aus Verkäufen	116,3	176,0	– 34 %
Erträge aus Immobilienmanagement	79,7	62,9	27 %
Sonstige Erträge	24,4	23,5	4 %
Gesamterträge	**321,1**	**364,3**	**– 12 %**

ZINSERGEBNIS

in Mio. EUR	2020	2019	Δ
Zinserträge	8,7	10,3	– 16 %
Zinsaufwendungen	– 36,8	– 42,7	– 14 %
Zinsergebnis	**– 28,1**	**– 32,4**	**– 13 %**

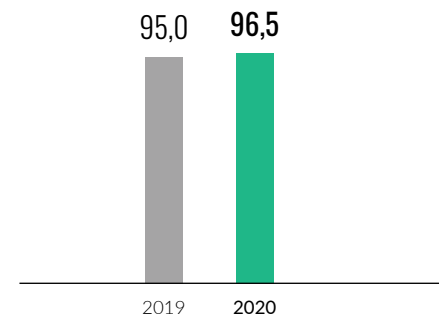
KONZERNERGEBNIS

in Mio. Euro



FFO

in Mio. Euro



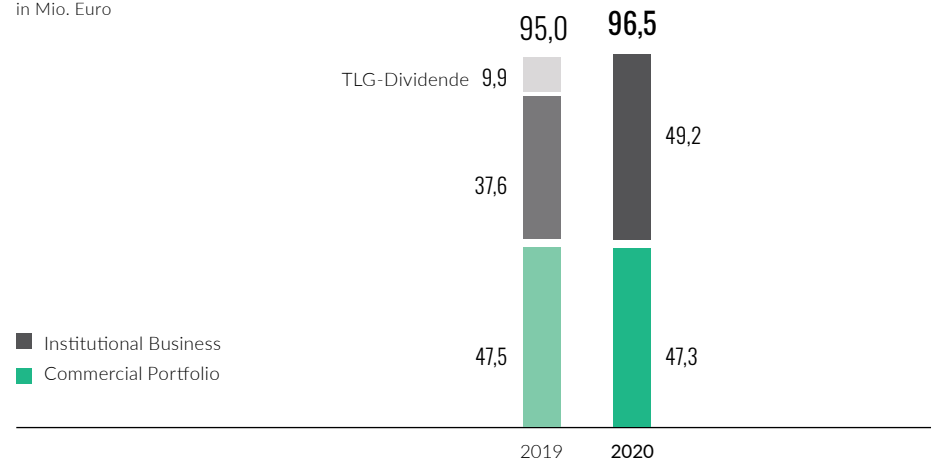
ERGEBNISBEITRAG DER SEGMENTE

Das Geschäftsmodell und somit die Berichterstattung und Steuerung der DIC Asset basiert auf zwei Säulen: zum einen das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unser Immobilienmanagement für institutionelle Investoren zusammen. Der im Vorjahr gesondert dargestellte Ergebnisbeitrag aus unserem im letzten Jahr beendeten Investment an der TLG Immobilien AG wurde in der Vergleichsspalte 2019 innerhalb des Segments Institutional Business ausgewiesen.

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

FFO-BEITRAG DER SEGMENTE

in Mio. Euro



ÜBERLEITUNG FFO

				Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business
in Mio. EUR	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Nettomieteinnahmen	**82,2**	87,9	– 6 %	**82,2**	87,9	– 6 %			
Verkaufsergebnis	**32,0**	40,5	– 21 %	**32,0**	40,5	– 21 %			
Verwaltungsaufwand	**– 19,1**	– 17,9	7 %	**– 4,4**	– 4,9	– 10 %	**– 14,7**	– 13,0	13 %
Personalaufwand	**– 30,3**	– 27,9	8 %	**– 7,0**	– 7,9	– 11 %	**– 23,3**	– 20,0	17 %
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	**0,4**	0,6	33 %	**0,8**	1,0	– 20 %	**– 0,4**	– 0,4	0 %
Erträge aus Immobilienmanagement	**79,7**	62,9	27 %				**79,7**	62,9	27 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	**11,4**	18,3	– 38 %				**11,4**	18,3	– 38 %
Zinsergebnis	**– 28,1**	– 32,4	– 13 %	**– 24,6**	– 28,6	– 14 %	**– 3,5**	– 3,8	– 8 %
Sonstige Bereinigungen*	**0,3**	3,5	– 92 %	**0,3**	0,0		**0,0**	3,5	– 100 %
Funds from Operations	**96,5**	95,0	2 %	**47,3**	47,5	– 0 %	**49,2**	47,5	4 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	**128,5**	135,5	– 5 %	**79,3**	88,0	– 10 %	**49,2**	47,5	4 %

* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
– Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 285 (Vj.: TEUR 2.090)
– Verwaltungs- und Personalkosten i.H.v. TEUR 0 (Vj.: TEUR 1.325)

COMMERCIAL PORTFOLIO

Mieteinnahmen durch Corona beeinflusst

Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und der Verkäufe des vergangenen und laufenden Jahres stabil gehalten werden. Wir haben zu Beginn der Pandemie mit unseren Mietern Gespräche geführt mit dem Ziel, bei besonders durch die Pandemie betroffenen Mietern partnerschaftliche Lösungen zu erarbeiten, die beiden Seiten gerecht werden. Beispielsweise haben wir Mietverzichte erklärt bei gleichzeitiger Verlängerung des Mietvertrages, um so dem Mieter eine kurzfristige Liquiditätshilfe zu ermöglichen und für uns stabile Cashflows für die Zukunft zu sichern. Darüber hinaus haben wir Stundungsvereinbarungen mit einigen unserer Mieter geschlossen. Insgesamt erzielten wir Bruttomieteinnahmen in Höhe von 100,7 Mio Euro (2019: 101,9 Mio. Euro). Neben den Corona-bedingten Mietanpassungen haben die Mietsteigerungen durch Neuvermietungen und Ankäufe den Wegfall von Mieten aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen kompensiert. Insbesondere aufgrund des Schutzschirmverfahrens unseres Mieters GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH im ersten Halbjahr 2020 und der damit verbundenen Mietanpassungen sind unsere annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand zum Bilanzstichtag like-for-like um 3,1 % gesunken. Die Nettomieteinnahmen betrugen 82,2 Mio. Euro und sind Corona-bedingt um 3,2 Mio. Euro höhere Wertberichtigungen auf unsere Mietforderungen unter dem Niveau des Vorjahres (2019: 87,9 Mio. Euro).

Verkaufserlöse und -gewinne auf sehr hohem Niveau

In 2020 haben wir im Zuge der weiteren strategischen Optimierung des Portfolios Marktchancen genutzt und insbesondere im vierten Quartal 2020 attraktive Verkäufe getätigt. Die Nettoerlöse aus Verkäufen betrugen 116,3 Mio. Euro (2019: 176,0 Mio. Euro).

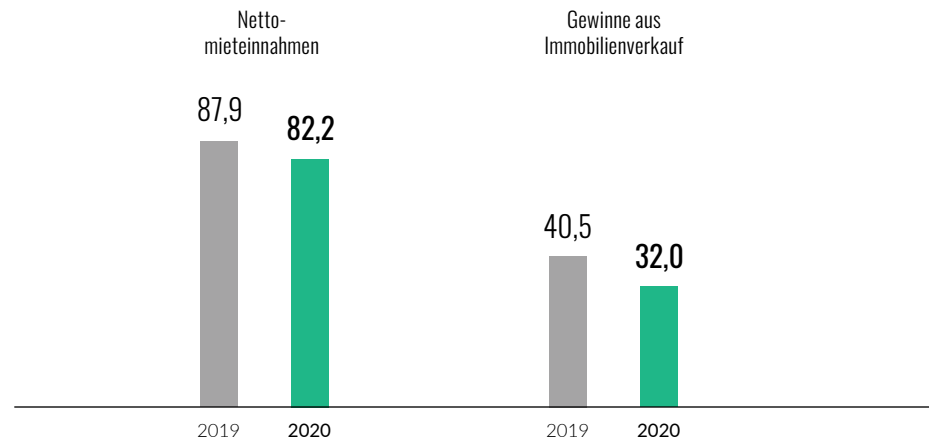
Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf 32,0 Mio. Euro (2019: 40,5 Mio. Euro). Unsere Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) konnten wir im Jahresvergleich von rund 23 % in 2019 auf rund 28 % in 2020 signifikant steigern, was die Wertschaffung unserer Asset- und Propertymanagementkompetenz erneut unterstreicht.

FFO-BEITRAG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

			Gesamt			Commercial Portfolio
in Mio. Euro	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Nettomieteinnahmen	**82,2**	87,9	– 6 %	**82,2**	87,9	– 6 %
Verkaufsergebnis	**32,0**	40,5	– 21 %	**32,0**	40,5	– 21 %
Verwaltungsaufwand	**– 19,1**	– 17,9	7 %	**– 4,4**	– 4,9	– 10 %
Personalaufwand	**– 30,3**	– 27,9	8 %	**– 7,0**	– 7,9	– 11 %
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	**0,4**	0,6	33 %	**0,8**	1,0	– 20 %
Erträge aus Immobilienmanagement	**79,7**	62,9	27 %			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	**11,4**	18,3	– 38 %			
Zinsergebnis	**– 28,1**	– 32,4	– 13 %	**– 24,6**	– 28,6	– 14 %
Sonstige Bereinigungen	**0,3**	3,5	– 92 %	**0,3**	0,0	>100 %
Funds from Operations	**96,5**	95,0	2 %	**47,3**	47,5	– 0 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	**128,5**	135,5	– 5 %	**79,3**	88,0	– 10 %

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

in Mio. Euro



Operative Kostenquote sinkt auf 11,3 %

Die Verwaltungskosten im Commercial Portfolio waren mit 4,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr 0,5 Mio. Euro niedriger (2019: 4,9 Mio. Euro) und auch die Personalkosten haben sich um 0,9 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr verringert (2019: 7,9 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten zu Bruttomieteinahmen) hat sich somit auf 11,3 % im Vergleich zum Vorjahr verbessert (Vorjahr: 12,6 %).

Zinsergebnis weiter optimiert

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 14 % verbessert und liegt bei -24,6 Mio. Euro (2019: -28,6 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die günstigeren Finanzierungskonditionen neu aufgenommener Immobiliendarkehen zurückzuführen. Im Vorjahr waren bis September noch Zinsen für die Anleihe 14/19 mit einem Coupon von 4,625 % enthalten, welche planmäßig im September 2019 zurückgezahlt wurde. Der durchschnittliche Zinssatz am 31. Dezember 2020 beträgt unverändert 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %).

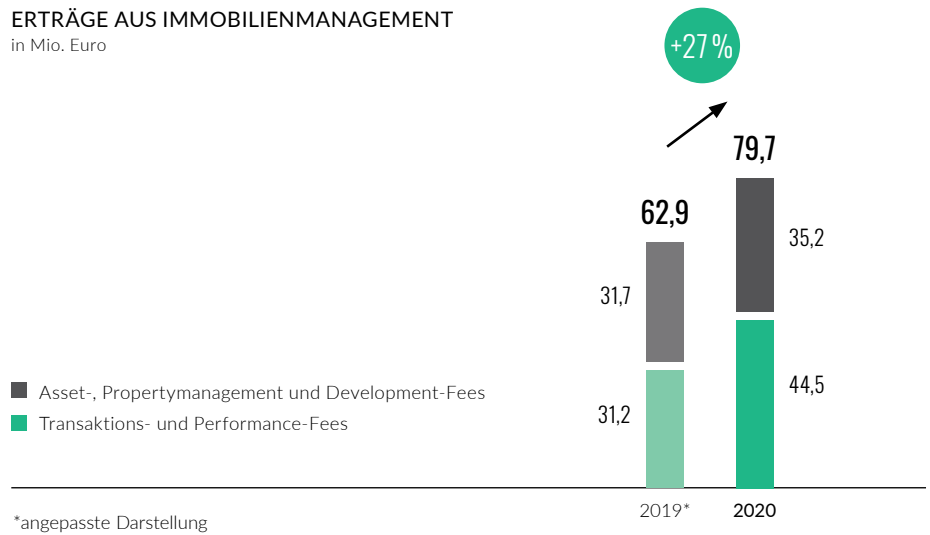
FFO-Beitrag auf hohem Vorjahresniveau

Insgesamt zeigt sich der FFO-Beitrag des Segments trotz der Corona-bedingten Herausforderungen mit 47,3 Mio. Euro stabil (2019: 47,5 Mio. Euro). Die Optimierung der Kostenstruktur sowie die verbesserten Finanzierungskonditionen konnten die Corona-bedingt geringeren Nettomieteinnahmen fast vollständig kompensieren. Die FFO-Marge des Segments betrug wie im Vorjahr 47 % (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Der FFO II, ergänzt um die Verkaufseffekte, betrug in 2020 insgesamt 128,5 Mio. Euro (Vorjahr: 135,5 Mio. Euro) und für das Segment Commercial Portfolio 79,3 Mio. Euro (Vorjahr: 88,0 Mio. Euro). In diesem Jahr haben wir die Verkaufsmarge auf 28 % (Vorjahr: 23 %) erhöhen können. Allerdings fiel das verkaufte Volumen mit 116,3 Mio. Euro Nettoverkaufserlösen um 34 % geringer aus als in 2019 (Vorjahr: 176,0 Mio. Euro). Der Verkaufsgewinn mit 32,0 Mio. Euro ist im Vergleich zum Vorjahr durch die Margenverbesserung nur um 21 % bzw. um 8,5 Mio. Euro geringer ausgefallen (Vorjahr: 40,5 Mio. Euro).

FFO-BEITRAG DES INSTITUTIONAL BUSINESS

	Gesamt			Institutional Business		
in Mio. Euro	2020	2019	Δ	2020	2019	Δ
Nettomieteinnahmen	**82,2**	87,9	– 6 %			
Verkaufsergebnis	**32,0**	40,5	– 21 %			
Verwaltungsaufwand	**– 19,1**	– 17,9	7 %	**– 14,7**	– 13,0	13 %
Personalaufwand	**– 30,3**	– 27,9	8 %	**– 23,3**	– 20,0	17 %
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	**0,4**	0,6	33 %	**– 0,4**	– 0,4	0 %
Erträge aus Immobilienmanagement	**79,7**	62,9	27 %	**79,7**	62,9	27 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	**11,4**	18,3	– 38 %	**11,4**	18,3	– 38 %
Zinsergebnis	**– 28,1**	– 32,4	– 13 %	**– 3,5**	– 3,8	– 8 %
Sonstige Bereinigungen	**0,3**	3,5	– 92 %	**0,0**	3,5	– 100 %
Funds from Operations	**96,5**	95,0	2 %	**49,2**	47,5	4 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	**128,5**	135,5	– 5 %	**49,2**	47,5	4 %

ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT
in Mio. Euro



*angepasste Darstellung

INSTITUTIONAL BUSINESS

Erneut signifikanter Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge

Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 5,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro gestiegen und spiegeln den Wachstumskurs des Segments wider. Die Erträge aus Immobilienmanagement sind demzufolge signifikant um 27 % auf 79,7 Mio. Euro gestiegen (2019: 62,9 Mio. Euro).

Zu Beginn des Geschäftsjahres nahmen wir das Immobilienmanagement des Stadthauses Köln (Volumen rund 0,5 Mrd. Euro) auf, welches zu laufenden Asset- und Propertymanagementerlösen führt. In der ersten Jahreshälfte wurde der Club Deal für das Objekt „Infinity Office" in Düsseldorf umgesetzt, der zu signifikanten Transaktionserlösen führte. Daneben wurde ein Objekt in Wiesbaden aus dem Fonds DIC Office Balance I nach umfangreichen Umbaumaßnahmen für einen neuen Mieter an ein anderes von uns gemanagtes Investmentvehikel weiterplatziert.

Im Frühjahr 2020 kam der Transaktionsmarkt Corona-bedingt teilweise zum Erliegen. Viele Transaktionen wurden zunächst verschoben bzw. abgesagt. Im Laufe des dritten Quartals nahm die Transaktionstätigkeit wieder zu und verschobene Transaktionen wurden fortgeführt. So haben wir im vierten Quartal zwei weitere Objekte aus dem Portfolio des DIC Office Balance I nach erfolgreicher Anschlussvermietung bzw. Neuvermietung mit umfangreichen Baumaßnahmen an von uns gemanagte Investmentvehikel veräußert. Ebenso im vierten Quartal wurde der in der Unternehmensgeschichte bislang größte Spezialfonds mit einem Zielvolumen von insgesamt 1,6 Mrd. Euro aufgelegt und vier Objekte als Startportfolio mit einem Volumen von rund 780 Mio. Euro erworben. Insgesamt sind die Transaktions- und Performance-Fees (Fees für An- und Verkäufe, für das Setup und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Zielrenditen durch erfolgreiches Immobilienmanagement) insbesondere durch die hervorragende Arbeit unserer Investment-Teams, die das sehr gute Vorjahr nochmals übertrafen und im Institutional Business ein Transaktionsvolumen von rund 2,0 Mrd. Euro unter Vertrag brachten, um 43 % auf 44,5 Mio. Euro gestiegen (2019: 31,2 Mio. Euro). Die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Development sind um 11 % auf 35,2 Mio. Euro gestiegen (2019: 31,7 Mio. Euro).

Hohe Beteiligungserträge im Institutional Business

Neben den Immobilienmanagement-Erträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office Balance-Reihe. Diese haben sich in 2020 insbesondere aufgrund sehr erfolgreicher Transaktionen mit 11,4 Mio. Euro mehr als verdoppelt (2019: 5,3 Mio. Euro). Im Vorjahr wurde unter dieser Position auch die Dividende aus unserem in 2019 beendeten Investment an der TLG Immobilien AG von rund 13 Mio. Euro ausgewiesen.

Operative Kosten reflektieren Wachstum

Im stark gewachsenen Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten bedingt durch die in 2020 vollständige Erfassung der Mitte 2019 erworbenen GEG-Gruppe auf 38,0 Mio. Euro (2019: 33,0 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich einerseits durch die vollständige Erfassung der Kosten der integrierten GEG-Teams und andererseits durch gezielte Verstärkung unserer Kompetenzen für den angestrebten Wachstumskurs auf 23,3 Mio. Euro (2019: 20,0 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management auf 14,7 Mio. Euro (2019: 13,0 Mio. Euro).

Zinsergebnis leicht verbessert

Das Zinsergebnis betrug -3,5 Mio. Euro und sank im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: -3,8 Mio. Euro).

FFO-Beitrag um 4 % über hohem Vorjahreswert

Die auch durch den GEG-Erwerb Mitte 2019 gestiegenen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den signifikanten Anstieg des FFO-Beitrags des Segments verantwortlich, die die gestiegenen operativen Kosten überkompensierten. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 54 % (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

FINANZLAGE

- Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur
- Kapitalerhöhung Anfang des Jahres mit rund 109,7 Mio. Euro Bruttoemissionserlös
- Historisch niedrige Konditionen bei Immobilienfinanzierungen erzielt
- LtV um 330 Basispunkte auf 44,5 % gesenkt
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten stabil bei 2,0 %
- 96 % der Finanzierungen sind festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert

Breites Finanzierungsspektrum

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der DIC Asset AG und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen zu schaffen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Der Schuldscheinmarkt sowie Commercial-Paper-Programme ergänzen unsere Finanzierungsstrategie. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versicherungen. Darlehen vereinbaren wir zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 5 bis 8 Jahre ab. Die aktuellen Finanzierungen erfolgten auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinsschwankungen absichern.

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.

FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2020

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	188
Rückführung Darlehen und Commercial Paper	230
Einzahlung Kapitalerhöhung	110

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2020 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.474,4 Mio. Euro um 72,8 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (66 %) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (22 %) und Schuldscheindarlehen (12 %). Über alle Segmente wurden 2020 Darlehensrückführungen in Höhe von 281,7 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rund 58,6 Mio. Euro.

Restlaufzeiten nur geringfügig auf 3,6 Jahre gesunken

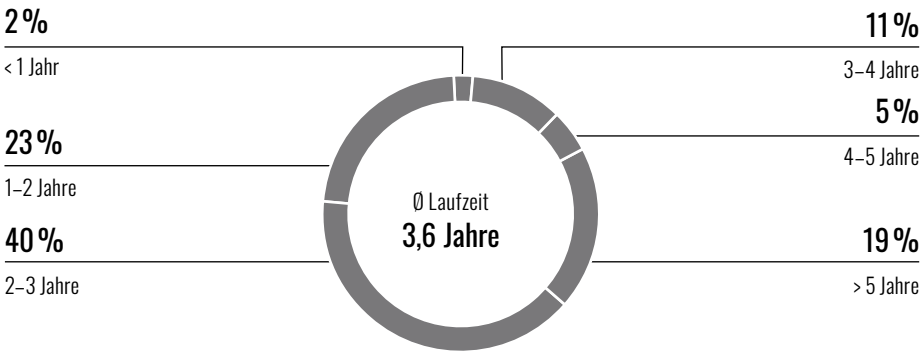
Insgesamt blieb die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden stabil. Die durchschnittliche Restlaufzeit einschließlich der Anleihen verringerte sich im Vegleich zum Vorjahr um 0,3 Jahre auf 3,6 Jahre per Ende Dezember 2020. Rund 98 % aller Finanzierungen sind mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

Um unserem dynamischen und von Schnelligkeit lebenden Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir im Vorjahr ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem wir bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig abrufen können. Die im Vorjahr gezogene Tranche in Höhe von 40 Mio. Euro haben wir im Laufe des Geschäftsjahres zurückgeführt. Daneben haben wir nach wie vor eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. Euro bei einer deutschen Großbank. Diese ist aktuell nicht gezogen und ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar.

Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 96 % ist die große Mehrheit der Finanzschulden festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 4 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

LAUFZEIT SCHULDEN
per 31.12.2020



Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten unverändert bei 2,0 %

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2020 unverändert bei 2,0 %.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist aufgrund des verbesserten Zinsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um weitere 48 Basispunkte auf 557 % gestiegen (2019: 509 %).

LtV um 330 Basispunkte **auf 44,5 % gesenkt**

Insbesondere aufgrund gestiegener Marktwerte unserer Immobilien im Commercial Portfolios (bereinigt um An- und Verkäufe +3,4 %) und unserer optimierten Finanzierungsstruktur haben wir den LtV bereinigt um Warehousing um 330 Basispunkte auf 44,5 % gesenkt (2019: 47,8 %). Der adjusted LtV beträgt 39,2 % und ist somit um 260 Basispunkte geringer als im Vorjahr (2019: 41,8 %).

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Die DIC Asset AG hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern.

LOAN TO VALUE (LTV)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Vermögenswerte		
Marktwert Immobilien gesamt	2.000.019	1.900.017
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	152.155	130.710
Geschäfts- oder Firmenwert	177.892	177.892
Dienstleistungsverträge	37.604	40.795
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	145.434	130.529
Marktwert Vermögen (Value)	**2.513.104**	**2.379.943**
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.114.476	967.374
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	33.431	178.856
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	16.187	16.582
Unternehmensanleihen	326.494	324.896
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	– 371.404	– 351.236
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	**1.119.184**	**1.136.472**
LTV**	**44,5 %**	**47,8 %**
Adjusted LTV**	**39,2 %**	**41,8 %**

* enthält Anteile assoziierte Unternehmen, Beteiligungen und Beteiligungen unter IFRS 5
** bereinigt um Warehousing

Im Wesentlichen sind folgende Covenants vereinbart:

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Informationen wie Laufzeiten, Fair Value von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten sind im Anhang ab Seite 184 zu finden.

Komfortable Liquiditätslage

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu erstellen wir im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung, die durch einen täglichen Liquiditätsstatus laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit ausrichten können.

Die DIC Asset AG war 2020 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2020 betrug die freie Liquidität 310,4 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 80,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Finanzierungen geprägt

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen geprägt durch den starken Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Erlöse aus Verkäufen, Ankäufen, Darlehenstilgungen bzw. -aufnahmen im Rahmen von An- und Verkäufen sowie der Einzahlung aufgrund der Kapitalerhöhung im Januar. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit hat den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Mittelzufluss von 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 50,4 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist insbesondere aufgrund der weiterhin sehr positiven Entwicklung der Erlöse im Institutional Business gestiegen und spiegelt die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft wieder. Gleichzeitig konnten die Finanzierungskosten weiter optimiert werden. Einhergehend mit den gestiegenen Geschäftsergebnissen der vergangenen Jahren sind auch die Steuerzahlungen gestiegen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist um 2,6 Mio. Euro auf 67,4 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 64,8 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit bildet unsere bestehende Wachstumsstrategie ab. Den Erlösen aus dem Verkauf von Immobilen zur Portfoliobereinigung in Höhe von 116,3 Mio. Euro (Vorjahr: 176,0 Mio. Euro) stehen Auszahlungen für den Erwerb neuer Objekte von -168,9 Mio. Euro (Vorjahr: -254,7 Mio. Euro) sowie Investitionen in unsere Bestandsimmobilien in Höhe von -17,7 Mio. Euro (Vorjahr: -49,0 Mio. Euro) gegenüber. Das Vorjahr war zusätzlich durch die für den Erwerb der GEG geflossenen Barmittel in Höhe von -222,2 Mio. Euro und die Mittelzuflüsse im Rahmen des Verkaufs unserer Aktien an der TLG Immobilien AG sowie der erhaltenen Dividende in Höhe von 326,7 Mio. Euro geprägt. Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -73,5 Mio. Euro aus (2019: -15,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2020 durch die Kapitalerhöhung im Januar des Geschäftsjahres und dem hierdurch erfolgten Zufluss von Mitteln in Höhe von netto 107,0 Mio. Euro geprägt. Den Einzahlungen aus Darlehen (188,1 Mio. Euro; Vorjahr: 224,1 Mio. Euro) standen Rückzahlungen in Höhe von -230,1 Mio. Euro (Vorjahr: -206,9 Mio. Euro) entgegen. Für die Bedienung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 36,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgezahlt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten mit 26,3 Mio. Euro positiv (Vorjahr: +0,8 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 20,2 Mio. Euro auf 371,4 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	2020	2019
Konzernergebnis	**73,1**	80,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**67,4**	64,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**– 73,5**	– 15,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**26,3**	0,8
Zahlungswirksame Veränderungen	**20,2**	50,4
Erwerbsbedingter Zugang	**0,0**	13,9
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	**371,4**	351,2

VERMÖGENSLAGE

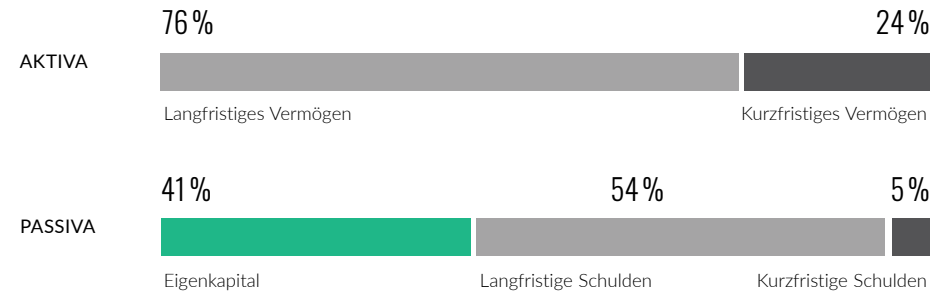
- Immobilienvermögen aufgrund von An- und Verkäufen mit 1.600,0 Mio. Euro stabil
- EPRA-NAV auf 1.409,9 Mio. Euro erhöht (+13 %)
- Adjusted NAV erreicht bei 8,4 Mio. höherer Aktienanzahl 22,04 Euro je Aktie
- Kapitalerhöhung im Januar mit Bruttoemissionserlös von 109,7 Mio. Euro stärkt Eigenkapital
- Hohe Akzeptanz der Aktiendividende zeigt Anlegervertrauen (>40 %)
- Bilanzielles Eigenkapital um 139,6 Mio. Euro gestiegen (+14 %)
- EK-Quote von 36,5 % auf 40,7 % signifikant erhöht

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen beeinflusst durch die Kapitalerhöhung im Januar, den Ankauf von weiteren Objekten für das Commercial Portfolio, sowie der Veräußerung von Objekten des Commercial Portfolios. Aufgrund des weitgehend ausgeglichenen Saldos der An- und Verkäufe blieb das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio nahezu stabil. Darüber hinaus hat die Eigenkapitalstärkung durch die knapp 10 % Kapitalerhöhung Anfang des Geschäftsjahres und die Aktiendividende in der zweiten Jahreshälfte die Vermögenslage positiv beeinflusst. Der EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) erhöhte sich erneut im Vergleich zum Vorjahr um 13 % auf 1.409,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.244,2 Mio. Euro). Der um den Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business angepasste Net Asset Value (Adjusted NAV) lag zum Jahresende 2020 bei 1.776,4 Mio. Euro (22,04 Euro je Aktie bei 80.587 Tausend Aktien) (Vorjahr: 1.607,3 Mio. Euro bzw. 22,26 Euro je Aktie bei 72.214 Tausend Aktien).

Bilanzierung zu Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jedes Jahr im Rahmen des Impairment-Tests nach IFRS auf außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Value-in-Use zugrunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests waren 2020 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

BILANZSTRUKTUR



Kapitalerhöhung Anfang des Jahres zeigt Vertrauen in robustes Geschäftsmodell

Die im Januar durchgeführte Barkapitalerhöhung wurde aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding Verfahren", „ABB") durchgeführt. Insgesamt wurden 6.857.774 neue Aktien zu einem Preis von 16,00 Euro platziert. Aus der Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft Nettoemissionserlöse in Höhe von rund 107 Mio. Euro zu. Hierdurch haben wir unsere Vermögenslage weiter gestärkt und uns gut aufgestellt.

Bilanzsumme durch Wachstum erhöht

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2020 mit 2.724,2 Mio. Euro um 66,8 Mio. Euro (3 %) höher als zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2020 einen Buchwert von 1.600,0 Mio. Euro gegenüber 1.623,0 Mio. Euro im Vorjahr. Die geringfügige Veränderung um -23,0 Mio. Euro (-1 %) geht im Wesentlichen auf die Abschreibungen des Geschäftsjahres zurück. Die Zugänge durch Ankäufe und unsere Verkäufe glichen sich nahezu aus.

Aufgrund des Erwerbs der GEG-Gruppe Mitte 2019 weist die Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 unverändert zum Vorjahr einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 177,9 Mio. Euro aus.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich aufgrund von transaktionsbedingten Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen, insbesondere im DIC Office Balance I sowie dem Abgang unserer MSREF-Joint Ventures, von 71,2 Mio. Euro auf 66,7 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkten sich die positiven Ergebnisbeiträge aus unseren Fonds sowie weiterer Investitionen in unser Institutional Business aus. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 1.625 Mio. Euro für das Segment Institutional Business vorgenommen. Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen sind zinsbedingt um 7,3 Mio. Euro auf 126,8 Mio. Euro gestiegen. Ebenso sind die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 7,6 Mio. Euro auf 18,6 Mio. Euro, insbesondere aufgrund von Ende des Jahres erwirtschafteten transaktionsbezogenen Immobilienmanagementerträgen, gestiegen. Die Beteiligungen sind mit 53,3 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahrs (31. Dezember 2019: 53,6 Mio. Euro). Insgesamt hat sich das langfristige Vermögen im Vergleich zum Vorjahr um 1% oder 21,8 Mio. Euro auf 2.083,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 2.105,6 Mio. Euro) verringert.

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 88,5 Mio. Euro bzw. 16% auf 640,4 Mio. Euro erhöht. Dies liegt an der Erhöhung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 25,9 Mio. Euro, dem Anstieg der flüssigen Mittel um 20,2 Mio. Euro sowie den gestiegenen Forderungspositionen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Ende des Jahres erwirtschafteten transaktionsbezogenen Immobilienmanagementerträge, die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (+16,1 Mio. Euro), Forderungen nahestehende Unternehmen (+7,6 Mio. Euro) und sonstigen Forderungen (+13,1 Mio. Euro) ausgewiesen werden. Der Anstieg der flüssigen Mittel ist im Wesentlichen begründet durch die Einzahlung aus der Kapitalerhöhung von netto 107,0 Mio. Euro sowie dem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 67,4 Mio Euro. Gegenläufig wirkten sich der negative Saldo aus Investitionen in das Immobilienvermögen und Nettoerlösen aus Verkäufen in Höhe von -70,3 Mio. Euro, die Nettorückführung von Darlehen in Höhe von -41,9 Mio. Euro sowie die Auszahlung der Bardividende von -36,0 Mio. Euro aus. Unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte weisen wir zum Bilanzstichtag Immobilien und Anteile an Investmentprodukten im Segment Institutional Business aus, die 2021 voraussichtlich abgehen werden.

Eigenkapital durch Kapitalerhöhung und gutes Konzernergebnis gesteigert

Das Eigenkapital ist aufgrund der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen mit einem Nettozufluss von 107,0 Mio. Euro und dem guten Konzernjahresüberschusses in Höhe von 73,1 Mio. Euro von 968,8 Mio. Euro um 139,6 Mio. Euro auf 1.108,4 Mio. Euro gestiegen (+14%). Die in 2020 ausgeschüttete Dividende betrug 52,2 Mio. Euro, wovon 36,0 Mio. Euro an die Aktionäre ausgezahlt wurden. Im Rahmen der Kapitalerhöhung im Januar und der freiwilligen Sachdividende wurde das gezeichnete Kapital insgesamt um 8,4 Mio Euro und die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten um 114,9 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich hierdurch erneut im Vergleich zum Vorjahr (36,5%) um 4,2 Prozentpunkte auf 40,7%. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierte sich insbesondere aufgrund der gestiegenen Immobilienwerte und der Kapitalerhöhungen um 3,2 Prozentpunkte von 47,8% auf 44,5%.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	**2.724,2**	2.657,4
Langfristiges Vermögen	**2.083,8**	2.105,6
Kurzfristiges Vermögen	**640,4**	551,9
Eigenkapital	**1.108,4**	968,8
Langfristige Finanzschulden	**1.441,0**	1.292,3
Kurzfristige Finanzschulden	**33,4**	219,9
Sonstige Verbindlichkeiten	**141,4**	176,5
Summe Schulden	**1.615,8**	1.688,7
Bilanzielles Eigenkapital	**40,7%**	36,5%
Loan-to-value*	**44,5%**	47,8%
Adjusted Loan-to-value*	**39,2%**	41,8%
EPRA-NAV	**1.409,9**	1.244,2
Adjusted NAV	**1.776,4**	1.607,2

* Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen.

Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl EPRA-NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2020 1.409,9 Mio. Euro. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert im EPRA-NAV reflektiert. Aus diesem Grund wird der EPRA-NAV um diesen Wertbeitrag ergänzt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.776,5 Mio. Euro (2019: 1.607,2 Mio. Euro).

Aufgrund der Kapitalerhöhungen in 2020 hat sich die Anzahl der Aktien um 8.373.253 Aktien auf 80.587.028 Aktien erhöht. Je Aktie betrug der EPRA-NAV 17,49 Euro, nach 17,23 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31.12.2020 auf 22,04 Euro (2019: 22,26 Euro).

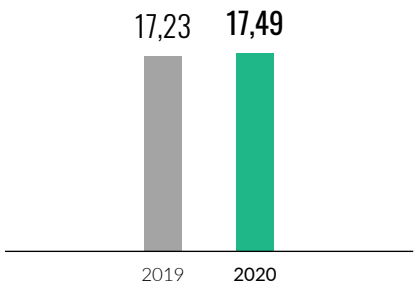
EPRA-NET ASSET VALUE

in Mio. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der Immobilien	**1.600,0**	1.623,0
Wertdifferenz zum Zeitwert	**306,0**	277,0
Marktwert Bestandsportfolio	**1.906,1**	1.900,0
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	**94,0**	100,2
Marktwert der Immobilien	**2.000,0**	2.000,2
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	**66,7**	71,2
Wertdifferenz zum Zeitwert	**0,0**	5,9
Marktwerte Beteiligungen	**66,7**	77,1
+ / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	**719,5**	592,6
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	**– 83,8**	– 60,3
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	**– 1.474,4**	– 1.512,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	**0,0**	– 35,0
Minderheitenanteile	**– 14,8**	– 12,2
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	**196,7**	193,9
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	**1.409,9**	1.244,2
Anzahl Aktien (Tsd.)	**80.587**	72.214
EPRA-NAV pro Aktie in Euro**	**17,49**	17,23
EPRA-NNNAV pro Aktie in Euro**	**16,97**	16,70

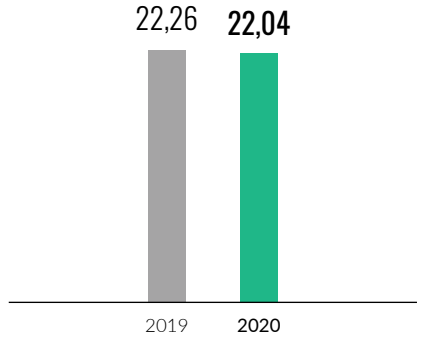
* Anpassung um latente Steuern (TEUR +5.009 Vj: TEUR +7.880), Finanzinstrumente (TEUR +5.129; Vj: TEUR -3.045 und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -93.965; Vj: TEUR -65.123)

** basierend auf 80.587.028 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

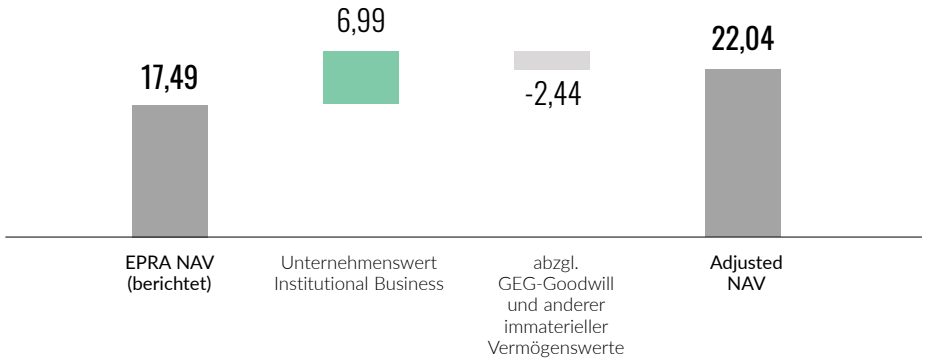
EPRA-NAV
in Euro/Aktie



ADJUSTED NAV
in Euro/Aktie



ADJUSTED NAV-ÜBERLEITUNG INKLUSIVE WERT DES INSTITUTIONAL BUSINESS
in Euro/Aktie



WEITERE ANGABEN

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2020 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, bilanzielle Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

- motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform
- langjährige Mieter- und Investorenbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Geschäftspartnern
- vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit allen relevanten Stakeholdern
- zunehmende Digitalisierung von administrativen und operativen Prozessen, die zu einer Vereinfachung von Arbeitsläufen und einer Effizienzsteigerung führen

Zu den immateriellen Vermögenswerten, die nicht in der Bilanz aktiviert sind, gehört die Marke DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr konsequent im Unternehmensauftritt genutzt und mit einer Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten weiterentwickelt und in der Außendarstellung prominent platziert.

MITARBEITER

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

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

Personalentwicklung

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die zielgerichtete Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter ab. Wir sorgen dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und gefordert werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Entwicklung von Fachkenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir allgemeine Schulungen sowie themenspezifische Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen an. Dabei greifen wir sowohl auf interne und externe Referenten als auch auf Fortbildungsinstitute zurück.

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. In Einzelfällen wurde auch die Übernahme der Studiengebühren für ein berufsbegleitendes Studium durch die DIC Asset AG vereinbart.

Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung als exzellenter Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen.

Im Rahmen von Karrieremessen geben unsere Kolleginnen und Kollegen interessierten Studentinnen und Studenten in einem persönlichen Gespräch einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder unserer Unternehmensgruppe. Das jährlich stattfindende IZ-Karriereforum der Immobilien-Zeitung konnte aufgrund der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden.

Die DIC Asset AG hat infolge der zunehmenden Digitalisierung wertvolle Erkenntnisse für die zukünftige Personalarbeit und das Recruiting gewonnen. Auch in der Zukunft wird die Möglichkeit digitaler Bewerbergespräche bestehen, insbesondere auch in den Regionalbüros.

Darüber hinaus haben wir im Juni 2020 unsere neue Karrierewebsite unter www.dic-asset.de/karriere/ gelauncht. Hier können sich Interessierte sowie Bewerberinnen und Bewerber umfassend über die Leistungsfelder der DIC Asset-Gruppe informieren und bekommen einen ersten Überblick über die gebotenen Benefits.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf IHK-Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir aktuell vier Studenten bei Studienabschlüssen. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen.

Als dualer Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) übernimmt die DIC Asset AG Verantwortung bei der Nachwuchsqualifikation. Dazu zählt 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.

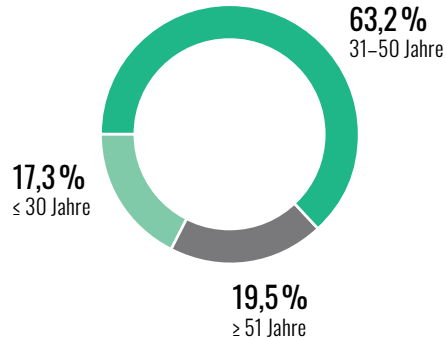
Die DIC Asset AG unterstützt bereits seit mehreren Jahren das Berufsorientierungsprojekt Girls‘ Day für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen des Projekts lernen Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und haben die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. 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.

Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. 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.

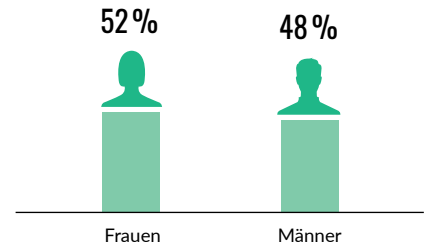
Wie in den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Institutional Business ausgebaut, um die Immobilienkompetenz und die Umsetzungsdynamik zu stärken.

ALTERSSTRUKTUR



Die Anzahl der Mitarbeiter stieg durch das laufende Wachstum des Asset- und Propertymanagements auf 272 Personen an (31. Dezember 2019: 247). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 41, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 166 und im Bereich Administration bei 65.

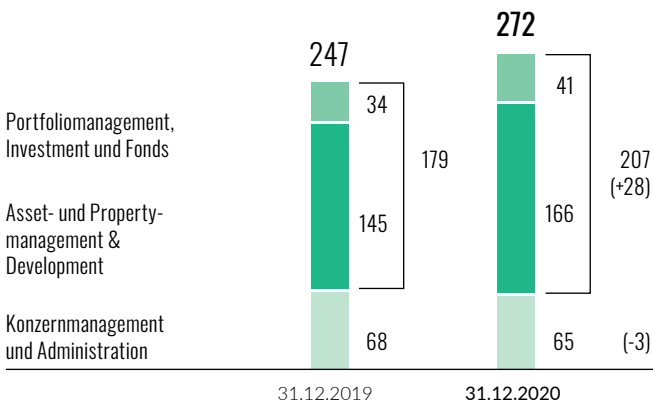
VERHÄLTNIS
WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



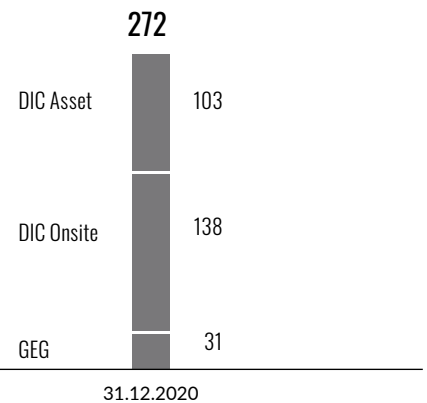
Diversität

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaften fördert die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2020 waren 52 % der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Zum Jahresende 2020 beschäftigt der Konzern Mitarbeiter aus 13 Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

ANZAHL MITARBEITER NACH BEREICH



ANZAHL MITARBEITER NACH GESELLSCHAFT



ESG („ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE“)

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

Position Head of Sustainability geschaffen, interner Austausch intensiviert

Die regulatorischen Vorgaben zur Erreichung der Pariser Klimaziele und die zunehmende Lenkung von Investitionen in nachhaltige Finanzprodukte sind zugleich Herausforderung und Chance für die Immobilienbranche. In jedem unserer Geschäftsbereiche hat deshalb Nachhaltigkeit in den letzten Jahren sukzessive an Bedeutung gewonnen.

Um Potenziale für Qualitätsverbesserungen und neue Geschäftsmodelle perspektivisch noch besser identifizieren zu können, wurde im Jahr 2020 ein regelmäßiger abteilungsspezifischer Austausch zu technischen und wirtschaftlichen ESG-Fragestellungen in geschäftsbereichsübergreifenden Expertenrunden institutionalisiert. Da sich die strategischen Themen ESG und Digitalisierung stark überlappen, wird die ESG-Expertenrunde regelmäßig um Kollegen aus dem IT-Bereich ergänzt. Die konzernweite Intensivierung der ESG-Aktivitäten und die Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften ist unser Bestreben und steht klar im Fokus. Entsprechend wurde zu Beginn des Jahres 2021 die neugeschaffene Position Head of Sustainability besetzt.

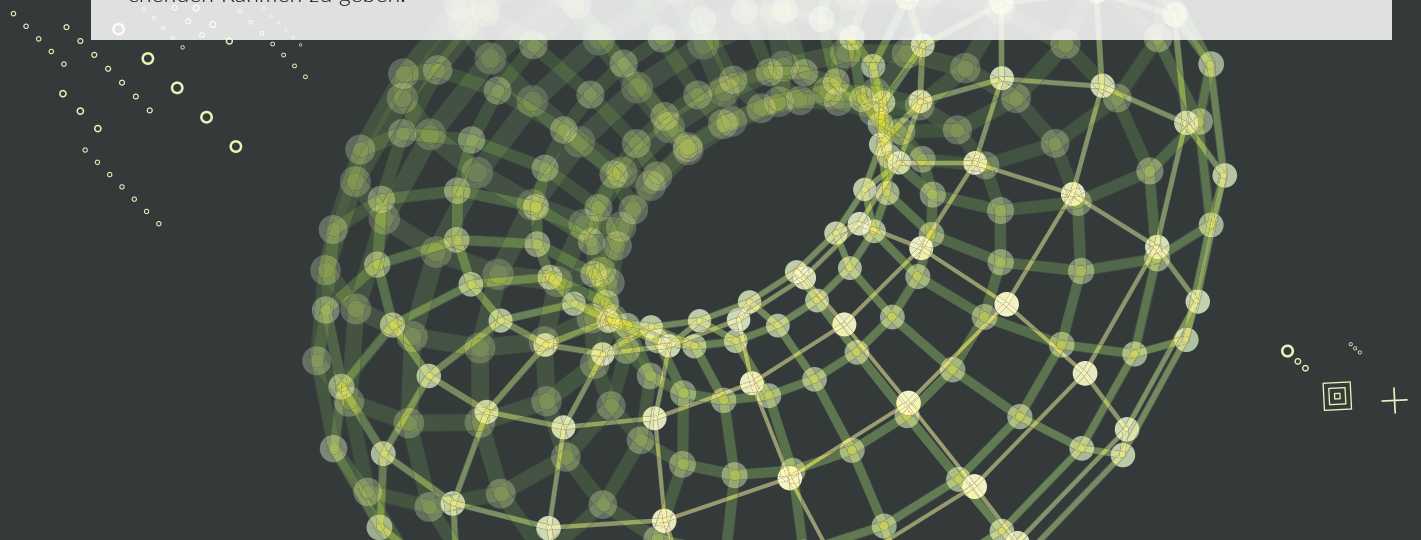
Unser jeweils aktuellster Bericht ist auf der Unternehmenswebsite abrufbar unter
https://www.dic-asset.de/nachhaltigkeitsbericht/

Achter (digitaler) Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht

Parallel zur fortschreitenden Digitalisierung in unserem Unternehmen haben wir im Jahr 2020 erstmals einen digitalen Nachhaltigkeitsbericht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dabei orientieren wir uns weiterhin an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) sowie den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen. Den drei ESG-Dimensionen folgend berichtet die DIC Asset AG in ihren Nachhaltigkeitsberichten über die ökologischen, sozialen und Governance-Aspekte ihres unternehmerischen Handelns. Seit 2009 berichtet die DIC Asset AG kontinuierlich über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Seit März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen jährlichen Berichts, um der stetig wachsenden Bedeutung der ESG-Themen in unserem Unternehmen den entsprechenden Rahmen zu geben.

Aktuelle Highlights:

- Start des Projekts „Smart Metering“ zur digitalen Erfassung und elektronischen Übertragung von Verbrauchsdaten: In einem ersten Schritt werden aktuell die Allgemeinstromzähler modernisiert; der Wechsel der Erdgas-, Fernwärme- und Wasserversorgungszähler ist in Vorbereitung. Dies erlaubt perspektivisch eine weitere Optimierung der Verbräuche.
- Seit 2018 stellen wir den gesamten Eigenbestand auf grünen Strom um und kommen unserem Ziel immer näher – mit positiven Effekten für die Verfügbarkeit und Standardisierung von Verbrauchsdaten.
- Im Jahr 2020 haben wir erstmals über die ESG-Aktivitäten im Institutional Business berichtet, insbesondere über den geplanten Ausbau der Reporting-Standards auf Objekt- und Vehikel-Ebene.



DIGITALISIERUNG

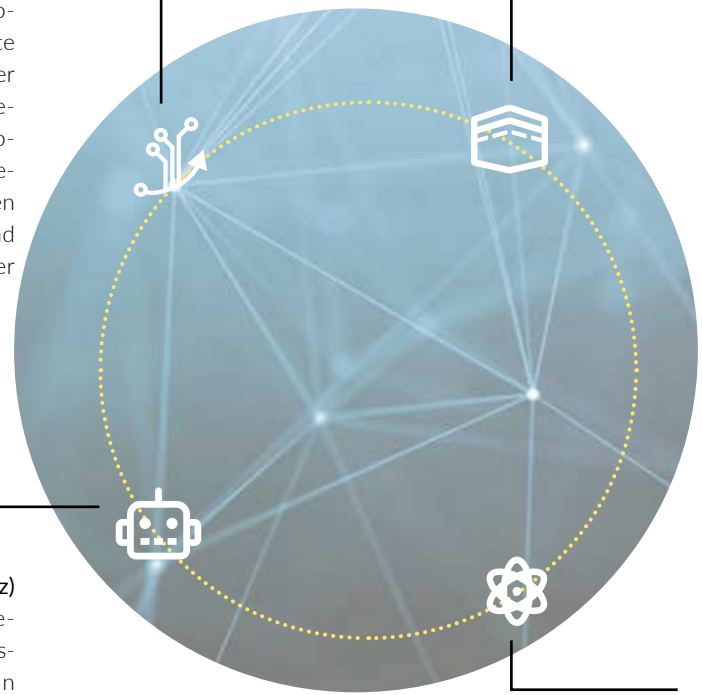
Die DIC Asset AG hat die Digitalisierung in den letzten Jahren als ein strategisches Fokusthema im Unternehmen etabliert. Abteilungsübergreifende Digitalisierungsthemen werden durch den Head of Digital Development auf Konzernebene gesteuert, der direkt an den Vorstand berichtet.

Schwerpunkt der letzten Jahre war die weitere Optimierung zur Automatisierung von Prozessen und Schnittstellen im Unternehmen. Grundsätzlich besteht im gesamten Unternehmen das Ziel, immobilienwirtschaftliche Wertschöpfung mit digitalen Workflows weiter zu steigern. Hierfür spielt auch die Vernetzung der Geschäftsfelder eine wichtige Rolle, weshalb Teams aus unterschiedlichen Abteilungen verstärkt themenbezogen zusammenarbeiten. Hierfür kommen auch zunehmend digitale Kommunikations- und Kooperations-Tools zum Einsatz.

> Die schnelle Abstimmung zwischen vielen Beteiligten und beschleunigte Verteilung von relevantem Wissen und Entscheidungen – kurzum, eine agile Organisation – bildet sich in der systematischen Digitalisierung ab.
>
> Sonja Wärntges

ECKPUNKTE DER DIGITALISIERUNGSSTRATEGIE

Digitales Wachstum („DIC X“)
Wir wollen unser Geschäftsmodell weiterentwickeln und neue digitale Services und Produkte anbieten, darunter Mehrwertdienste für Investoren im Institutional Business oder bei der Nutzung von Big Data zur Optimierung von Energieverbräuchen und Emissionen, das uns für neue Investorengruppen relevanter macht. Diese Projekte werden in den nächsten Monaten schrittweise getestet und nach erfolgreicher Prototypenphase weiter ausgerollt.



DIC Data Hub
Die Immobilienwirtschaft greift auf eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen zurück und baut auf gute Datenqualität sowie -verfügbarkeit. Unser Ziel ist es, die bestehenden Datenbestände im Unternehmen noch besser zu strukturieren und miteinander zu verknüpfen. Hierfür werden Data Manager rekrutiert und Integration Layer implementiert sowie das ERP-System der DIC Asset AG konsequent weiterentwickelt.

Automatisierung & KI (Künstliche Intelligenz)
Neue Technologien ermöglichen Wettbewerbsvorsprünge: So können Anwender insbesondere bei regelmäßig anfallenden Aufgaben unterstützt werden. In einem Versuchsprojekt mit einem unserer Facility Management-Partner setzen wir künftig ein automatisiertes Computerprogramm (Bot) ein, das zur Effizienzsteigerung und Skalierbarkeit im Technischen Property Management beiträgt.

Digitale Kernprozesse
Wir prüfen laufend die Optimierung und stärkere digitale Verzahnung unserer Kernprozesse. Damit sichern wir unsere Schnelligkeit in der Umsetzung unserer Ziele. Dazu testen wir regelmäßig neue digitale Lösungen und implementieren diese nach erfolgreicher Pilotphase.

NACHTRAGSBERICHT

Zu Beginn des Jahres 2021 fand der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2020 erworbenen Anteile am Logistikimmobilienspezialisten RLI Investors GmbH mit einem Volumen der Assets under Management von über 700 Mio. Euro sowie einer Minderheitsbeteiligung von 25% an der Realogis Holding GmbH statt.

Im Januar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2020 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 231 Mio. Euro statt.

Ende Januar 2021 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer in 2019 angekauften Immobilie für das Segment Commercial Portfolio in einem Volumen von rund 85 Mio. Euro.

Anfang Januar 2021 wurde der Ankauf einer Immobilie aus der Asset Klasse Logistik beurkundet. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im ersten Halbjahr stattfinden. Die Immobilie ist für ein neues Investment-Vehikel mit dem Schwerpunkt Logistik vorgesehen.

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

// RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
- INTERNES KONTROLLSYSTEM
- EINZELRISIKEN UND CHANCEN
- GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

// PROGNOSEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIC ASSET AG

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem (RMS) der DIC Asset AG ermöglicht es, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswertes zu erreichen. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe des Konzerns haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt unternehmerische Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen eine Steigerung des Unternehmenswertes erwarten lassen. Dies entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Das Risikomanagementsystem erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik der DIC Asset AG umfasst aktuell fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Compliance-Risiken, (3) operative Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) finanzielle Risiken. Diese werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

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

Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen jährlich gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

> Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Auf Grund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die DIC Asset AG stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und sowohl Kollektionsmethoden (Checklisten) als auch Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoindentifikation verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

> Risikobewertung und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet und regelmäßig überwacht sowie auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DIC Asset-Konzern ermittelt werden. Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartals-weise und bei plötzlich auftretenden, gravierenden Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. So wird sichergestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert sind.

> Chancenmanagement

Ebenso ist die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an.

> Risikosteuerung

Die Risikoidentifikation- und bewertung versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen.

So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen und Bestandsentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. Generalunternehmer-Vergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

Die Einzelrisiken können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder reduziert werden. Mögliche Gegenmaßnahmen werden regelmäßig mit dem Vorstand diskutiert und überwacht. Die Entscheidung, ob und welche Risikosteuerungsmaßnahmen zu ergreifen sind, erfolgt dabei grundsätzlich unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten und sofern möglich unter Berücksichtigung von Risiko-Rendite-Verhältnissen.

Je nach Bedeutung der identifizierten Risiken sind ggf. über die bereits vorhandenen Sicherungsmaßnahmen hinaus geeignete Aktivitäten zur Risikobegrenzung zu entwickeln und durchzuführen. Grundsätzlich stehen die Alternativen vermeiden, reduzieren, übertragen und akzeptieren zur Verfügung.

Schwerwiegende oder gar den Fortbestand der DIC Asset AG gefährdende Risiken werden unverzüglich dem Vorstand vorgelegt.

> Risikokommunikation und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit dem Management des Unternehmens möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Ihre zentrale Aufgabe ist somit die Transparenz der Risikolage, der operativen Geschäfte als auch des Gesamtunternehmens sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der DIC Asset AG. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

> Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC Asset AG umfassen Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, Controlling und Accounting.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer/-innen von Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch Vorstand und Aufsichtsrat (hier insbesondere durch den Prüfungsausschuss) sowie durch den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

IT-Einsatz

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgen auf zentraler Ebene. Neben der physischen Infrastruktur ist die Systemlandschaft von besonderer Bedeutung. Beide sind weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgestimmt und vertraglich festgehalten. Dazu gehört auch, die Anforderungen der DIC Asset AG zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum der externen Dienstleister zu koordinieren.

Der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt.

Unser komplettes EDV-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk des Konzerns wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt. Die Zugriffe auf die internen Systeme werden aktiv durch ein IDS (Intrusion Detection System) überwacht.

Darüber hinaus führen wir regelmäßig Penetration Tests durch, um die getroffenen Maßnahmen zu verifizieren und weiter zu optimieren.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC Asset AG und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). In 2020 wurde ein digitales Rechnungsworkflowsystem eingeführt, das den Freigabe- und Verbuchungsprozess der Eingangsrechnungen konzernweit prozessual unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden durch Branchenstandards, beispielsweise die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), ergänzt und von der DIC Asset AG als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten Konzern angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Konzernabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises sowie den Inhalt der durch die einzelnen Gesellschaften zu erstellenden Berichte. Ebenso sind interne Regelungen, beispielsweise für die Konzernverrechnungspraxis, getroffen.

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt am Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im zusammengefassten Lagebericht und Anhang erfolgt auf Konzernebene.

Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der DIC Asset AG können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Anhang erläutert.

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Strategische Risiken

- Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Pandemierisiko
- Negative Entwicklung der Immobilienbranche
- Organisationsrisiko

Compliance-Risiken

- Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen
- Rechtliche Risiken

Operative Risiken

- Mietausfallrisiko
- Vermietungsrisiko
- Ausfallrisiko von Immobilienmanagementerträgen
- Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung
- Transaktionsrisiko
- Standort- und Objektrisiken
- Technologische Risiken (unter anderem IT)
- Personalrisiken

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

- Regulatorische Risiken
- Klima- und Umweltrisiken

Finanzielle Risiken

- Finanzierungsrisiko
- Bewertungsrisiko

Strategische Risiken

> Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Pandemierisiko

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

Die Covid-19-Pandemie bestimmt seit dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Der Ausbruch der Pandemie und in der Folge der erste Lockdown führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8%. Im Sommer setze eine Erholung der Wirtschaft ein, die allerdings zum Jahresende 2020 durch die zweite Corona-Welle und dem durch die Regierung erneut verordneten Lockdown gebremst wurde. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0% niedriger als im Jahr 2019 aus. Damit endete eine seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 andauernde zehnjährige Wachstumsphase abrupt. Die volkswirtschaftliche Produktion wurde sowohl im Dienstleistungssektor als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt: Die deutsche Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Auch der Dienstleistungsbereich zeigte einen deutlichen konjunkturellen Einbruch. Wirtschaftsbereiche wie Handel, Verkehr und Gastgewerbe fielen preisbereinigt um 6,3% niedriger aus als 2019. Im Gegenzug verzeichnete der Onlinehandel einen deutlichen Zuwachs, zulasten des stationären Handels. Von den Einschränkungen des Lockdowns im Frühjahr hart getroffen, erlebten Beherbergung und Gastronomie einen erheblichen Umsatz- und Ergebnisrückgang im Gastgewerbe. Dem gegenüber konnte sich das Baugewerbe behaupten: Hier nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich sogar um 1,4% zu. Corona-bedingt kam es am Arbeitsmarkt nach einem über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit erstmals zu einem Rückgang.

Im Jahresdurchschnitt 2020 wurde die Wirtschaftsleistung von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,1% weniger als im Jahr 2019. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen die Wirtschaftsforscher für die Bundesrepublik Deutschland mit einer Trendumkehr. Trotz des erneuten Lockdowns zu Jahresbeginn dürfte die zunehmende Impfung der Bevölkerung auch dazu führen, dass ab Mitte 2021 voraussichtlich wieder mit einem Konjunkturwachstum zu rechnen ist. Allen voran dürfte der private Konsum die Binnenkonjunktur antreiben, wovon unter anderem die Bereiche Handel und Gastronomie wieder profitieren dürften. Zugleich wird unter Ökonomen erwartet, dass spätestens im Sommer 2022 eine Normalisierung des Wirtschaftslebens eintritt und ein Vorkrisenniveau erreicht werden kann. Ersten Schätzungen nach wird für das Geschäftsjahr 2021 mit einem BIP Wachstum von derzeit rund 3,0% bis 4,0% gerechnet.

Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Um-

satzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen.

Unser Geschäftsmodell und unsere Investments in den einzelnen Geschäftssegmenten verfügen über eine hohe Diversifikation. Unsere Investments sind geprägt von einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Unsere Investorenbasis und Investmentangebot haben wir durch den Erwerb der GEG 2019 und dem weiteren strategischen Zukauf von RLI Investors Ende 2020 mit Übergang im Januar 2021 verbreitert. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von über 10 Mrd. Euro Assets under Management erzielen wir diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die finanziellen negativen Auswirkungen als mittel ein.

> Negative Entwicklung der Immobilienbranche

Die Immobilienbranche zählt zu den vielfältigsten Wirtschaftszweigen der modernen Volkswirtschaft. Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören auch das Baugewerbe sowie die mit dem Immobilienvermögen und der -finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu. Jedwede Phase des Lebenszyklus „Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung“ sowie der An- und Verkauf von Immobilien ist mit Risiken und Chancen behaftet.

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, Margenverlust und Leerstand führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an geeigneten Flächen zu einer hohen Nutzer-Nachfrage und steigenden Preisen für die gesuchten Qualitäten führen.

Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, die Risiken zu vermeiden, die sich aus schwieriger Nachvermietbarkeit und mangelnder Nutzungsflexibilität der Objekte ergeben können. Gleichzeitig sind wir daran interessiert, Chancen zu identifizieren, die wir durch unser leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagementaufgaben umzusetzen weiß, nutzen können.

Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen bleibt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt unter ausländischen und inländischen Investoren trotz der Corona-Krise ein attraktiver Investmentmarkt. In Kombination mit anhaltend niedrigen Finanzierungskonditionen und mangelnden Anlagealternativen sind Immobilien mit attraktiver Rendite in den Top-7- wie auch in B- und C-Standorten von hohem Interesse. An den Top-7-Standorten reicht das Spektrum der Bruttoanfangsrenditen bei Top-Objekten zum Ende des Jahres 2020 von 2,7 % in München über 2,8 % in Berlin, 3,0 % in Frankfurt und Hamburg, 3,1 % in Stuttgart, 3,2 % in Düsseldorf bis zu 3,3 % in Köln. Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 rund 59,2 Mrd. Euro. Innerhalb der letzten Dekade wurde damit zum sechsten Mal infolge die Schwelle von 50 Mrd. Euro deutlich überschritten. Insbesondere das vierte Quartal trug zu diesem Gesamtjahresergebnis mit 18,2 Mrd. Euro bzw. 31 % bei und übertraf damit sogar leicht den Jahresauftakt von 17,7 Milliarden Euro. Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Corona-Krise weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Milliarden Euro bzw. 52 % des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Nach dem ersten Lockdown ist der Investmentmarkt somit in der zweiten Jahreshälfte auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte insbesondere im letzten Jahresquartal durch mehr großvolumige Transaktionen deutlich an Dynamik hinzugewinnen. Das belegt zugleich die Resilienz des deutschen Investmentmarkts und die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure. Der Anteil ausländischer Investoren nahm im Jahresverlauf wieder zu und war zum Jahresende mit einem Anteil von 43 % am gewerblichen Transaktionsvolumen in 2020 beteiligt. Die Preisentwicklung blieb dabei stabil bzw. erhöhte sich im Core-Segment.

Ein verstärktes Investoreninteresse war trotz der Corona-bedingten Lage im Geschäftsjahr 2020 und dem anhaltenden Liquiditätsdruck und der Renditekompression in den Top-7-Standorten auch in Bürolagen in deutschen B- und C-Städten zu erkennen. Neue Projekte werden in der Regel nicht spekulativ sondern mit hohen Vorvermietungsquoten angestoßen und Bestandsobjekte mit niedrigen Leerstandsquoten versprechen ein krisenresistentes Investment. Ankaufprozesse wurden trotz der Einschränkungen des öffentlichen Lebens weiter geführt und zum Abschluss gebracht. Die hohe Nachfrage außerhalb der großen Bürozentren hat sich in einem hohen Transaktionsvolumen widergespiegelt. In 2020 haben fast 17 % aller Bürotransaktionen in B- und C-Städten stattgefunden, was einer Steigerung um drei Prozentpunkte gegenüber 2019 entspricht. Insbesondere Immobilien mit Core-Profil und einem starken Anteil an öffentlichen Mietern erfuhren eine rege Nachfrage unter Investoren.

Die Covid-19-Pandemie führte unweigerlich auch zu Auswirkungen auf dem Bürovermietungsmarkt. Geplante Expansionen wurden zunächst zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Nach Angaben von Colliers International Deutschland

wurde in den sieben größten Büromärkten Deutschlands im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von 2.555.100 qm erzielt. Das ist ein Rückgang von knapp 35 % im Vergleich zum außerordentlich starken Jahr 2019. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 25 % unterschritten. Laut den Experten ist die gewichtete Leerstandsrate in den Top-7-Standorten zum Jahresende leicht auf 3,5 % gestiegen, sie liegt damit aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Niveau beschreibt somit einen tendenziell vermieterfreundlichen Markt in einer Situation mit einer Nachfrage auf Normalniveau. Auch in Relation zur Leerstandsquote von 2,9 % im Schlussquartal 2019 ist der Anstieg nur moderat. Auch hier zeigt sich insgesamt die Widerstandsfähigkeit der deutschen Volkswirtschaft. Die Entwicklung der Spitzenmieten in den Top-7-Standorten ist in 2020 mehrheitlich seitwärts verlaufen. Per Ende 2020 stehen etwas über 3 Mio. qm Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Untermietflächen und Incentives gewinnen an Bedeutung, spielen aber weiterhin keine dominante Rolle auf den Büromärkten.

Bei Projektentwicklungen kam es vereinzelt im Jahresverlauf zu Verzögerungen, weshalb Colliers International für 2021 mit einem höheren Fertigstellungsvolumen rechnet. Im Jahr 2020 sind trotz der Covid-19-Pandemie knapp 1,7 Mio. qm neue Büroflächen auf den Markt gekommen, ein Großteil davon bereits vorvermietet.

Sinkende Renditen könnten langfristig Auswirkung auf unsere Transaktionsplanungen haben. Das Risiko würde aber zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Vielmehr ergeben sich für uns dadurch auf Verkäuferseite auch attraktive Exit-Möglichkeiten.

Um die Risiken zu minimieren, haben wir unser Unternehmen breit vernetzt aufgestellt. Als vor Ort agierender aktiver Investor und Assetmanager haben wir zum einen gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Zum anderen ermöglichen uns unsere deutschlandweite Marktdurchdringung und unsere fundierten Kenntnisse auch der B- und C-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an Top-7-Standorten auszugleichen. Zwar sind auch die Mietrenditen in den A-Lagen der B-Städte weiter gesunken, liegen aktuell aber immer noch deutlich über den Mietrenditen von A-Lagen in A-Städten, sodass sich hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden lassen.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und einer erwarteten Erholung spätestens ab Jahresmitte mit einer weiterhin hohen Liquidität in den Transaktionsmärkten zu rechnen. Unternehmen könnten dann verstärkt wieder Umzugs- und Expansionspläne aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze gestoppt werden. Für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleibt das Umfeld dagegen herausfordernd. Insbesondere anhaltende Reisebeschränkungen und Lockdown-Maßnahmen setzen Unternehmen aus diesen Bereichen deutlich zu. Dies könnte den Negativtrend für die betroffenen Immobilien fortsetzen und Alternativnutzungen beziehungsweise hybride Immobilien verstärken. Investoren werden erwartungsgemäß in 2021 weiterhin eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen und auch innerhalb der Asset-Klassen bezüglich ihrer Risikoeinschätzung bei einer Investition vornehmen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2021 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien vor dem Hintergrund eines länger anhaltenden niedrigen Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf Käuferseite sehen wir aufgrund unserer wachsenden Immobilienplattform, des größer werdenen Investorennetzwerks sowie einem breiteren Investmentspektrum durch unsere zunehmend stärkeren Investments auch im Bereich Logisitik weiterhin adäquate Chancen.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran auf den Bürovermietungsmärkten gehen wir für 2021 davon aus, dass der Vermietungsmarkt sich erholt. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Aufgrund der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage, vor allem im großflächigen Segment, dürfte sich die schnelle Aufwärtsbewegung der Mieten der letzten Jahre allerdings verlangsamen. Die Nachfrage auf den Märkten wird durch den weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt. Mit der Aussicht auf eine Impfung großer Teile der Bevölkerung gegen Covid-19, gefolgt von einer kontinuierlichen positiven Erholung der Konjunktur ist mit einer zunehmenden Normalisierung der Vermietungsaktivitäten auf den Büromärkten zu rechnen.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit aus einer negativen Entwicklung der Immobilienbranche als mittel und die finanziellen negativen Auswirkungen als mittel ein.

> Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt -zielen ausgerichtet sind, bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie zum operativen Geschäft besteht. Darüber hinaus besteht das Risiko von ineffizienten Organisationsstrukturen und -prozessen sowie der Abhängigkeit von oder mangelnden Unterstützung von IT-Systemen und -Strukturen.

Um Risiken zu minimieren hinterfragen wir permanent aktuelle Prozesse und Entscheidungswege und den effizienten Einsatz unserer IT-Systeme. Hierfür ist ein eigenständiges Gremium eingerichtet, dass grundsätzlich 14-tägig tagt.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit des Organistationsrisikos und die finanziellen negativen Auswirkungen als gering ein.

Compliance-Risiken

> Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen (z.B. Fraud, Geldwäsche, Datenschutz)

Die DIC Asset AG ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Sollten Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige, unethische Handlungen (einschließlich Korruption) oder Verstöße gegen den Datenschutz begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Ergebnis der DIC Asset AG haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch die Schädigung der Reputation im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden.

DIC Asset AG verpflichtet alle Mitarbeiter im Konzern zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln in ihrer konzernweit geltenden Compliance-Richtlinie. Es ist ein Compliance-Beauftragter bestellt sowie ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen installiert. Die Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Die Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.

- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken: Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.

- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC Asset AG informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung.

- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote: Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.

- Geldwäsche: Die DIC Asset AG duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.

- Verbotene Absprachen: Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.

- Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße: Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über ein Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.

- Konsequenzen: Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/Strafantrag zu stellen.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im Geschäftsjahr 2020 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen negativen Auswirkungen als gering ein.

> Rechtliche Risiken

Die DIC Asset AG ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen.

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Eintreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt.

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurden ausreichend Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit des rechtlichen Risikos und die finanziellen Auswirkungen als gering ein..

Operative Risiken

> Mietausfall- und Vermietungsrisiken

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen im Eigenbestand und im institutionellen Geschäft. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionsentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Diese wurden im Zuge der Corona-Pandemie und den andauernden Unsicherheiten im Jahr 2020 entsprechend um 3,2 Mio.Euro erhöht. Darüber hinaus haben wir mit Mietern Vereinbarungen getroffen, die den Mietern kurzfristig Liquiditätsvorteile und uns langfristig Cashflows sichern. So haben wir in 2020 unsere Bruttomieten um 1,4 Mio. Euro auf Basis getroffener Mietvereinbarungen angepasst.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2020 entfielen rund 39 % der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor sowie den Bereichen Banken, Versicherung und IT. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 6 % am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2021 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 3,6 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,4 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2021 zum Beispiel 10 % der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 3,6 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,4 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Seit Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 reduzierte sich das Transaktionsgeschehen und etwas zeitversetzt auch die Vermietungsaktivitäten. Wir haben 2020 einen klaren Trend zu in Teilen auch vorzeitigen Anschlussvermietungen im Vergleich zu Neuvermietungen festgestellt. Die jüngste Entwicklung (Lockdown seit November 2020) hat die Dynamik nochmals spürbar gebremst. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Zurückhaltung der Akteure auf dem Vermietungsmarkt bis etwa Mitte 2021 anhalten wird. Mit einem erwarteten Abklingen des Infektionsgeschehens ab dem zweiten Quartal 2021 werden Unternehmen wieder mehr Planungssicherheit zur weiteren Geschäftsentwicklung erlangen und die Vermietungsaktivitäten wieder auf Normalniveau ansteigen.

Die in Zusammenhang mit der Corona-Krise angestoßene Diskussion auf den zukünftigen Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Home Office bzw. Remote Working muss differenziert betrachtet werden. Ein Nachfragerückgang über 10 % erscheint momentan unwahrscheinlich, zumal sich an den Top-Bürostandorten das Angebot an freien, marktkonformen Mietflächen auf einem historischen Tiefststand befindet. Zudem sind in jüngster Zeit neue Projektentwicklungen – insbesondere spekulative – weiter zurückgegangen, so dass die bereits vor der Pandemie angespannte Angebotssituation weiterhin erhalten bleiben wird. Größere Unternehmen werden die Erfahrungen aus dem mobilen Arbeiten der Mitarbeiter nutzen, um ihren Flächenbedarf zumindest zu überprüfen. Dabei wird insbesondere untersucht werden, ob sich Remote-Arbeitsplätze zwar nicht dauerhaft in die Privatwohnungen der Mitarbeiter verlagern lassen, wohl aber in der Nähe des Wohnortes flexible Arbeitsplätze angemietet werden können, um für die Mitarbeiter Wegezeiten, aber auch etwaige Infektions-Risiken aus der Nutzung von öffentlichen Ver-

kehrsmitteln zukünftig zu reduzieren. Weiterhin wird die aktuelle Situation die Nachfrage nach kleinteiligen und flexiblen Büronutzungsformen (Zellenbüros) verstärken. Die Einsparung an möglichem Flächenbedarf aufgrund von Desk-Sharing- und Remote-Konzepten wird in Teilen durch großzügiger dimensionierte Arbeitswelten und den zunehmenden Bedarf an Meetingzonen, die auch Hygieneabstände berücksichtigen, kompensiert.

Um Vermietungs- und Mietausfallrisiken weiter zu reduzieren hat die DIC Asset AG hat zum Jahreswechsel ihren regionalen Fußabdruck mit einem achtem Standort in Stuttgart verbreitert. Mit Eröffnung eines weiteren Standorts der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH vertiefen wir die regionale Präsenz an den Top-Immobilienstandorten in Deutschland. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren. Der neue Standort ist ein logischer Schritt, um die Ankäufe im Geschäftsjahr 2020 sowie zukünftige Akquisitionen im Raum Stuttgart mit der gewohnten Qualität innerhalb der DIC-Immobilienplattform zu managen. Aktuell betragen die Assets under Management der neuen Niederlassung rund 200 Mio. Euro im Stuttgarter Raum. Weitere Investments sind in Planung.

Aufgrund unserer Nähe zu den Mietern und dem Markt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit der Vermietungsrisiken in unserem Immobilienportfolio insgesamt als gering und die finanziellen Auswirkungen für gering bis mittelhoch ein. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Mietausfallrisiko schätzen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen der anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens insgesamt als mittel ein. Die finanziellen Auswirkungen stufen wir auf gering bis mittel ein. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen – insbesondere, wenn sich der Vermietungsmarkt ab dem zweiten Halbjahr 2021 stabilisieren sollte – und den Chancen aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende sowie potenziell neuen Mietern.

> Ausfallrisiko von Immobilienmanagementerträgen

Die DIC Asset AG konzipiert Fonds, Club Deals und alternative Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist selbst typischerweise mit maximal 10% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge, wobei der Trend der letzten Jahre zu geringeren Co-Investments geht. Zusätzlich generiert das Segment Institutional Business wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei regelmäßigen An- und Verkäufen infolge des Plattformwachstums sowie Developments.

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), von den Mieteinnahmen sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da erfolgsabhängige Exit Fees generiert werden könnten.

Mit Beginn der Pandemie Mitte März 2020 kam das Transaktionsgeschehen im Immobilienmarkt zeitweise nahezu zum Erliegen. Laufende Transaktionen wurden verschoben und teilweise abgesagt. Im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres, insbesondere im vierten Quartal, hat das Transaktionsvolumen hingegen wieder stark zugenommen. Aufgrund unserer starken Immobilienplattform konnten auch wir verschobene Transaktionen wieder aufnehmen sowie neue Transaktionen für uns gewinnen und im vierten Quartal des Geschäftsjahrs zu einem erfolgreichen Abschluss bringen, mit dem Ergebnis, dass alle Transaktionsziele für 2020 erreicht und teilweise übertroffen werden konnten.

Ein weiteres Risiko könnte der Verlust unserer Reputation als Anbieter von institutionellen Investmentprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Investmentprodukten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir grundsätzlich mit einem eigenen Eigenkapitalanteil an den Investmentprodukten beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

Ein weiteres Risiko könnte das mangelnde oder schwindende Interesse von Investoren an unseren Anlageprodukten sein. Wir erweitern permanent unsere Investorenbasis sowie unsere angebotene Produktpalette. So haben wir im vierten Quartal 2020 mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro den größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte aufgelegt und mit wirtschaftlicher Wirkung Anfang 2021 den Logistik-Spezialisten RLI Investors erworben, der unser Angebot an Investmentprodukten im Bereich Logistik deutlich verbreitern wird.

Mit der Neuauflage des Spezialfonds und den umfangreichen Transaktionen im Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro in 2020 hat die DIC Asset AG mittlerweile 27 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen zwölf Pool-Fonds, sechs Club Deals und neun sog. Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 7,6 Mrd. Euro im Segment Institutional Business. Im Jahr 2021 sollen weitere Investment-Produkte operativ starten und das Wachstum weiter vorangetrieben werden.

Chancen und Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Objekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinnahmeausfälle negativ beeinflusst werden können. Die Risiken minimieren wir durch unser eigenes umsetzungsstarkes Immobilienmanagement, das die Objekte in unseren Investmentprodukten betreut (vgl. dazu „operative Risiken – Vermietung“).

Personell hat die DIC Asset AG ihre Tochtergesellschaft GEG mit zwei neuen Mitgliedern der Geschäftsführung zu Beginn des Jahres 2021 weiter verstärkt. Fokus ihrer Arbeit als Geschäftsführer wird das Einwerben zusätzlicher Mittel bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren sowie die Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management sein.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2021 erachten wir die Risiken aus dem Segment Institutional Business, insbesondere die Eintrittswahrscheinlichkeit des Ausfallrisikos von Immobilienmanagementerträgen, als gering. Die finanziellen Auswirkungen schätzen wir als gering bis mittel.

> Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

Die DIC Asset AG hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt im Eigenbestand (Commercial Portfolio) über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen innerhalb unseres Commercial Portfolios sowie im Segment Institutional Business im Rahmen unserer Managementleistungen für Dritte auf die Repositionierung von größeren Landmark-Immobilien an den Top-7-Standorten Frankfurt und München.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung grundsätzlich erst nach geeigneter Vorabvermietung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken vor allem hinsichtlich der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn und bei betreuten Projektentwicklungen im Segment Institutional Business unsere Managementerträge schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Übersicht laufender und abgeschlossener Projektentwicklungen:

Commercial Portfolio:

Das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt, im Bestand des Commercial Portfolios der DIC Asset AG, wurde seit Dezember 2018 vollständig renoviert. Neben der Erneuerung der technischen Anlagen stand der barrierefreie Umbau sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach im Vordergrund. Insgesamt betrugen die Investitionskosten rund 33 Mio. Euro. Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) haben vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen zudem ihren Mietvertrag mit der DIC Asset bis 2040 verlängert. Der Mieter zog für die Dauer der Umbaumaßnahmen von rund 18 Monaten in ein Ersatzquartier in Darmstadt um. So wurde sichergestellt, dass die Arbeit des Regierungspräsidiums in dieser Zeit nahtlos fortgesetzt werden konnte. Der Bezug der renovierten Büroflächen in Darmstadt erfolgte planmäßig im ersten Quartal 2020. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wurde das fertiggestellte Objekt als Teil eines Startportfolios für einen neuen offenen Immobilienspezialfonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro veräußert. Der Besitz- Nutzen und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2021 erfolgen.

Im letzten Quartal 2020 startete die Planung der Modernisierung der Rheydt-Galerie im Zentrum von Mönchengladbach-Rheydt. Das Objekt befindet sich im Eigenbestand (Commercial Portfolio) der Gesellschaft. Die Rheydt-Galerie hat eine Gesamtmietfläche von rund 10.300 qm. Mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Euro wird das Ende der 50er Jahre errichtete und in den 90er Jahren letztmals modernisierte Geschäftszentrum in den kommenden 18 bis 24 Monaten technisch und optisch modernisiert. Vorgesehen sind zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade. Mit Beginn des Repositionierungsprojekts wurde bereits mit einem Lebensmitteldiscounter als größtem Einzelmieter Anfang Dezember ein langfristiger Mietvertrag über rund 1.200 qm im Erdgeschoss geschlossen. Die meisten heutigen Bestandsmieter des Centers werden weiterhin zu finden sein. Insgesamt wird der Schwerpunkt des Einzelhandels in der Rheydt-Galerie künftig auf dem Segment Nahversorgung liegen.

Die Restrukturierung von GALERIA Karstadt Kaufhof im Rahmen des Schutzschirmverfahrens führte kurzfristig zur notwendigen Repositionierung des aufgegebenen Standorts im Zentrum der Stadt Bremen. So wurden bereits frühzeitig Nachnutzungskonzepte für das zentral gelegene Objekt erarbeitet. Mit dem Bestandsmieter Saturn auf rund 9.000 qm sowie weiteren kleineren Mietern konnten Anschlussverträge geschlossen werden. Zudem wurde mit dem Möbel-Filialisten Opti-Wohnwelt ein neuer Ankermieter für die rund 15.500 qm freigewordene Fläche gefunden. Die Kosten des Mieterausbaus betragen netto rund 3,4 Mio. Euro. Die Planungs- und Bauzeit beträgt ca. 10 Monate.

Institutional Business:

Im Segment Institutional Business betreut die DIC Asset AG die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2021 geplant. Im Januar 2020 konnte mit einem großem Mieter aus der IT-Branche ein Mietvertrag über rund 5.400 qm für das 22. bis 27. Obergeschoss abgeschlossen werden. Ergänzend dazu wurde im Dezember 2020 ein Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister mit rund 1.000 qm im achten Obergeschoss geschlossen.

Ein weiteres Projekt ("Riverpark") in Frankfurt am Main wird derzeit durch die DIC Asset AG im Rahmen eines Drittmandats betreut. Hier fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr die weitere Planung sowie Vermarktungs- und Vertriebsaktivitäten statt. Zudem wurden mit dem Investor vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie weitere Optionen für die Realisierung erörtert.

Das Projekt „Pasing Central“ im Münchener Stadtteil Pasing ist seit Mitte 2018 im Bau. Gegenüber dem Shoppingcenter „Pasing Arcaden“ und dem Pasinger Hauptbahnhof entsteht durch ein umfassendes Refurbishment und Neubauten ein kleines, zentrales Quartier. Das erste Teilprojekt „Pasing I“ bestehend aus drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar 2020 im Zuge eines Forward-Asset-Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die 66 Eigentumswohnungen aus dem zweiten Teilprojekt „Pasing II“ wurden bereits 2019 vollständig veräußert. Die Gesamtfertigstellung inklusive Außenanlage ist bis Mitte 2021 geplant.

Auch bei unserem 40 %-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat. Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden im Zeitraum Juni 2011 bis November 2014 vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind alle sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Übergabe des letzten Bauabschnitts WINX an den Investor erfolgt im Laufe des ersten Halbjahres 2021.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken und ihre eventuellen finanziellen Auswrikungen für 2021 insgesamt als gering bis mittel ein.

> Transaktionsrisiko

Aktives Portfoliomanagement ist wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensentwicklung. Die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken überwachen wir kontinuierlich und bilden bei Bedarf bilanzielle Vorsorge.

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio zu erweitern. Gelingt uns die Nutzung von Wachstumschancen, könnte dies einen Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. Immobilienverkäufe aus dem Portfolio nutzen wir, um Klumpenrisiken in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren, den Schuldenabbau voranzutreiben und somit auch finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass sich Erträge und Kosten anders entwickeln als geplant – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien, unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte, abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Unser Portfoliomanagement-System versetzt uns in die Lage die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken noch effizienter kontinuierlich zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die zuletzt angepassten geplanten Transaktionsziele deutlich übertroffen. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei 1,8 Mrd. Euro, davon 213 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 1.625 Mio. Euro im Institutional Business. Damit wurde das Ziel von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio umgesetzt. Für das Institutional Business wurden die Ziele nicht zuletzt durch großvolumige Ankäufe wie „Deka Office Hub“ und „Lincoln Offices“, die im Dezember unterschrieben wurden, übertroffen. Auf der Verkaufsseite wurden mit einem Volumen von 242 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 370 Mio. Euro im Institutional Business ebenfalls alle Ziele übertroffen. Insgesamt wurde im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt, das noch einmal deutlich über dem Rekordjahr 2019 liegt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2020 auf rund 9,6 Mrd. Euro, wovon rund 2,0 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 7,6 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen. Darüber hinaus wurde im Januar die am 23. Dezember 2020 gemeldete Übernahme der RLI Investors GmbH mit einem Volumen von Assets under Management von mehr als 700 Mio. Euro abgeschlossen. Dadurch steigt das verwaltete Immobilienvermögen der DIC-Plattform zum Jahresende pro forma bereits auf über 10 Mrd. Euro. Für 2021 plant die DIC Asset AG segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro.

Unsere Planung für das Jahr 2021 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2021 stärker abweichen zu müssen, für gering. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir daher die Eintrittswahrscheinlichkeit des Transaktionsrisikos und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Standort- und Objektrisiken

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der richtigen Einschätzung der Immobilienlage sowie der Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandortes oder der regionalen Strukturen des Makrostandortes. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

Wir halten die Wahrscheinlichkeit solcher Standort- und Objektrisiken sowie die finanziellen Auswirkungen insgesamt für gering.

> Technologische Risiken (unter anderem IT)

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um Störungen rasch beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer aktuellen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden. Wir haben Ende 2018 begonnen und in den Folgejahren weiter vorangetrieben, unsere physische Server- sowie Storage-Infrastruktur in eine private Cloud zu verlagern. Dieser Schritt ist zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen und erhöht damit die Ausfallsicherheit noch weiter.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als gering ein. Die finanziellen Auswirkungen stufen wir als gering bis mittel ein.

> Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC Asset AG. Deshalb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen, und auf die Förderung von Potenzialträgern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme.

Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. Aufgrund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken einschließlich ihrer finanziellen Auswirkungen für gering.

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

> Regulatorische Risiken

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Covid-19-Pandemie oder einer Finanzkrise können solche Veränderungen allerdings rasch geschehen und so die Anpassung erschweren.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland in der Vergangenheit als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten.

Gesetzliche Regelungen zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie:

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie hat der Bundesrat am 27. März 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht gebilligt, das der Bundestag zwei Tage zuvor verabschiedet hatte. Insgesamt sah das Gesetz im Zeitraum April bis Ende Juni 2020 unter anderem befristete Änderungen der zivilrechtlichen Regelungen zum allgemeinen Vertragsrecht, zum Mietrecht (Kündigungsmoratorium) und zum Darlehensrecht (Stundung von Verbraucherdarlehensverträgen) vor. Die Regelung stellte eine zeitlich begrenzte Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Voraussetzung für die Anwendung des Kündigungsausschlusses war, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Die Mietzahlungspflicht selbst und die Fälligkeit der Miete blieb durch das Moratorium unberührt. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, Zahlungsrückstände aus der Zeit zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 auszugleichen.

Aufgrund der erneut verordneten Beschränkungen und Lockdown-Regelungen im Dezember 2020 (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts bis Mitte Februar 2021) hat der Bundestag am 17. Dezember 2020 das „Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Patentrecht“ verabschiedet. Dabei handelt es sich um eine Änderung des bisherigen Gesetzes vom 27. März 2020 zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Die Gesetzesänderung ist am 31. Dezember 2020 in Kraft getreten und beinhaltet zwei wesentliche Änderungen im Bereich des Mietrechts sowie der Beschleunigung von Covid-19-bedingten Gerichtsverfahren.

Die DIC Asset AG steht im kontinuierlichen Dialog mit ihren Mietern. Mit betroffenen Mietern wurden Regelungen getroffen, die beiderseitig auch weiterhin die Basis für eine langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft ermöglichen. Im aktiven Austausch mit von den Schließungen direkt betroffenen Mietern, vorrangig aus dem Handels- und Hotelsektor in beiden Geschäftssegmenten wurden durch wirtschaftlich tragbare individuelle Lösungen, z.B. temporärer Mietverzicht bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrags, die Risiken aus Mietausfällen deutlich reduziert. In Einzelfällen hat die DIC Asset AG gleichzeitig begonnen vorsorglich Nachnutzungs- und Repositionie-

rungskonzepte für Immobilien mit Einzelhandelsnutzung zu erarbeiten. Zusätzlich hat die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2020 höhere Wertberichtigungen für mögliche Mietausfälle gebildet (vgl. Abschnitt zu Mietausfall- und Vermietungsrisiken).

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus sowie weitere temporär gültige oder dauerhaft angepasste Gesetzte aufgrund von Ausnahmesituationen, könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft und Immobilienbranche haben.

Insgesamt schätzen wir die Risiken und Chancen aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds für die DIC Asset AG als gering ein. Die finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittel.

> Klima- und Umweltrisiken

Zunehmende Auswirkungen des Klimawandels sowie der steigende Informationsbedarf der Öffentlichkeit über nachhaltige Aspekte im wirtschaftlichen Handeln erfordern innerhalb der Immobilienbranche aufgrund der Langfristigkeit des Investmenthorizonts eine zentrale Verankerung in der Ausrichtung der Geschäftsmodelle von Immobilieninvestoren und -managern.

Für die DIC Asset AG bestehen die folgenden Klima- und Umweltrisiken:

Portfoliorisiken und verändertes Verbraucherverhalten (direkt/indirekt)

Deutliche und nachhaltige extreme Veränderungen der Wetterlage erhöhen das Risiko, dass z.B. Stürme, Überschwemmungen, starke Erderwärmung, Veränderungen des Luftklimas sich direkt und indirekt auf die Gebäudesubstanz des DIC-Immobilienportfolios oder den betreuten Immobilien für Dritte 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 CO_2-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. Künftige Novellen durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement 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 Einbezie-

hung von ESG-Kriterien kann zu zusätzlichen Geschäftsaktivitäten innerhalb der bestehenden Immobilienplattform und bei institutionellen Investoren führen, die nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten als zusätzlichem wesentlichen Investmentkriterium eine hohe Bedeutung beimessen.

Für das Geschäftsjahr 2021 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch Klima- und Umweltrisiken als gering ein auch in Bezug auf ihre finanziellen Auswirkungen.

Finanzielle Risiken

> Finanzierungsrisiko

Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen.

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2020 sind 96 % (Vorjahr: 91 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 0,3 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,7 % zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 1,7 %). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit weiterhin historisch niedrige Zinsniveau bietet Chancen für günstige Finanzierungen und für langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Wir sind daher regelmäßig in Verhandlungen mit finanzierenden Instituten. Gelingen uns außerplanmäßig frühzeitige Prolongationen oder attraktive Vereinbarungen, profitieren wir durch primär niedrigere Kosten und eine Verminderung von Finanzierungsrisiken.

Weitere Optimierung der Fremdkapitalkosten wurde erzielt durch das Einloggen attraktiver Finanzierungskonditionen in Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Objekte im Bestandsportfolio der DIC Asset AG. Diese wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten finanziert. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC Asset AG in 2020 auf ca. 154,9 Mio. Euro mit einem Zinssatz von im Durchschnitt 1,0 % p.a.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und der dadurch bedingten gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 erwarten wir für 2021 Zinsen auf einem weiterhin niedrigen Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen. Auch 2021 wird die DIC Asset AG die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen nutzen, um weiterhin opportunistisch die Optimierung der Passivseite der Bilanz fortzusetzen.

Finanzierung und Liquidität

Das enge Zusammenspiel von Finanz- und Realwirtschaft wird besonders in der Immobilienbranche sichtbar. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von Immobilien meist sehr kapitalintensiv sind und somit zu deren Finanzierung Fremdkapital benötigt wird.

Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB, die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen trotz des temporären Effekts aus der Covid-19-Pandemie zu einem anhaltendem Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu hoher Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Dies gilt insbesondere für sogenannte Core-Immobilien in sog. Premium-Lagen, die durch lange Mietlaufzeiten und eine bonitätsstarke Mieterschaft charakterisiert sind. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margen-Wettbewerb ausgesetzt. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

Die Finanzierung des Immobilienbestands der DIC Asset AG erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC Asset AG hat im üblichen

Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Kapitalgeber Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienst-Deckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus eventuelle Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.

- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Bei keinem unserer Darlehensverträge dienen Aktien der DIC Asset AG als Sicherheit oder Kenngröße. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2020 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen Avallinien in Höhe von rund 55,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility i.H.v. 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Konzernebene die finanzielle Flexibilität.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm der DIC Asset AG aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC Asset AG. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf max. 300 Mio. Euro. Die DIC Asset AG wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur dann einsetzen solange die Rückführung sichergestellt ist. Aktuell bestehen keine Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm.

In der aktuellen Zinslandschaft haben wir uns auch intensiv mit dem Thema Guthabengebühr und Bankenabgabe auseinandergesetzt, mit dem Ziel, Kosten zu minimieren bei gleichzeitiger Beibehaltung finanzieller Flexibilität. Das Unternehmen setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

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

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung einschließlich ihrer finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Bewertungsrisiko

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsniveau und Mietzinsniveau sowie durch immobilienbezogene Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden.

Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz des Anlagevermögens, die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios, die Wertsteigerung unserer Immobilien vor allem durch ein konsequentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basis-

punkte, reduzieren sich die Marktwerte um 41,4 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 122,5 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Wir konnten im Geschäftsjahr 2020 die temporären Effekte aus der Covid-19-Pandemie auf unser Immobilienportfolio durch aktives Management und individuellen Vereinbarungen mit direkt betroffenen Mietern minimieren. Angesichts der erwarteten Erholung der Wirtschaft und der voraussichtlich positiven Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor im Geschäftsjahr 2021, sehen wir uns durch unseren aktiven Managementansatz über das hauseigene Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unseren Eigenbestand und im Drittgeschäft bestens gerüstet, und rechnen daher für 2021 mit einem insgesamt geringen Risiko von rückläufigen Marktwerten. Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC Asset. Insgesamt stufen wir das Risiko aus der Bewertung einschließlich der finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Chancen, die sich etwa in Folge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

Sensitivitätsbetrachtung:
Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz: +0,25 %	0 %	-0,25 %
+0,25 %	-122,5 Mio. Euro	-41,4 Mio. Euro	+50,1 Mio. Euro
0 %	-83,1 Mio. Euro	+/-0,0	+93,3 Mio. Euro
-0,25 %	-42,9 Mio. Euro	+41,7 Mio. Euro	+139,7 Mio. Euro

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

Dem tiefen Absturz der Konjunktur im zweiten Quartal 2020 folgte ein kräftiger Wiederanstieg der Wirtschaftsleistung im dritten Quartal, der zum Jahresende im Dezember von einem erneuten Lockdown und Einschränkungen des öffentlichen Lebens gestoppt wurde. Entscheidend für die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 wird sein, wie sich der zweite Lockdown (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts bis Mitte Februar) und die nochmals verschärften Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einerseits und die ergriffenen staatlichen Stützungsmaßnahmen andererseits auswirken werden.

Insgesamt trugen die durch die DIC Asset AG implementierten Risikomechanismen und das frühzeitige Handeln während der Covid-19-Pandemie im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 zu einer Absicherung unserer Ertragsströme bei. Die unmittelbaren Effekte auf die Erträge konnten unter anderem durch den proaktiven Austausch mit unseren Mietern, Investoren und weiteren Stakeholdern minimiert werden.

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

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

- Ertragschancen/-risiken aus:

  Mieterträgen: Zahlreiche Verlängerungen bestehender Mietverträge und der Corona-bedingten individuellen temporären vertraglichen Vereinbarungen zur Minimierung des Mietausfallrisikos bei direkt betroffenen Mietern haben zu einer Sicherung und Stabilisierung unserer Mieterbasis beigetragen.

  Sinnvolle Ergänzungen des Commercial Portfolios durch Ankäufe mit bonitätsstarken Mietern trugen ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei. Mit dem geplanten Wachstum im Geschäftsjahr 2021 bauen wir zudem unsere Ertragsbasis weiter aus und erhöhen die Diversifizierung im Portfolio und auf Mieterbasis.

  Immobilienmanagementerträgen: Mit der im Geschäftsjahr 2020 weiter gewachsenen Basis der Assets under Management im Segment Institutional Business, unter anderem auf Basis des Erwebs der GEG im Sommer 2019 und dem Logistikspezialisten RLI Investors zum Jahreswechsel 2020/2021, hat sich die Anzahl von der DIC-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel weiter vergrößert. Nicht zuletzt mit dem strategischen Erwerb von RLI Investors wurde das Angebot an möglichen Investments in Bezug auf die geografische Lage, Anlagevolumina je Einzelimmobilie und Asset-Klassen ausgeweitet. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung und Vermeidung von Klumpenrisiken und Abhängigkeit von Erträgen größerer einzelner Mandate, Investoren und Asset-Klassen.

- Strategiechancen/-risiken: Mit dem Abschluss der großen Neuentwicklung WINX (MainTor) verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Geschäftsbereiche. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Segment Institutional Business.

- Projektentwicklungschancen/-risiken: Die DIC Asset hat die Projektentwicklung MainTor (40 %-Beteiligung) abgeschlossen. Alle sechs Bauabschnitte sind in Betrieb, das letzte Teilprojekt WINX wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2020 weitestgehend abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2021 werden letzte Nacharbeiten noch zu Ende geführt. Darüber hinaus betreut die DIC Asset kleine bis mittelgroße Repositionierungen und Refurbishments im eigenen Bestandsportfolio sowie größere Repositionierungen und Refurbishments von Landmark-Immobilien für Dritte im Segment Institutional Business. An den derzeit für Dritte gemanagten Projektentwicklungen Global Tower, Riverpark und München Pasing ist die DIC Asset nur als Minderheitsgesellschafter geringfügig beteiligt. Die Betreuung von Projektentwicklungen für Dritte bietet hohe Ertragschancen aus dem Management bei gleichzeitiger geringerer Eigenkapitalbeteiligung der DIC Asset.

- Finanzierungschancen/-risiken: Durch Umsetzung der Refinanzierung unseres Commercial Portfolios im Januar 2017 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte zudem durch die erstmalige Platzierung eines Schuldscheindarlehens zu durchschnittlich 1,55 % eine weitere Diversifizierung unserer Fremdfinanzierungsquellen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen der Akquisitionstätigkeiten erfolgreich attraktive Finanzierungen abgeschlossen. Auch im Geschäftsjahr 2021 wollen wir unsere Finanzierungsstruktur weiter optimieren, neue Finanzierungsquellen erschließen und unseren Verschuldungsgrad (LtV) auf einem Niveau von rund 45 % halten.

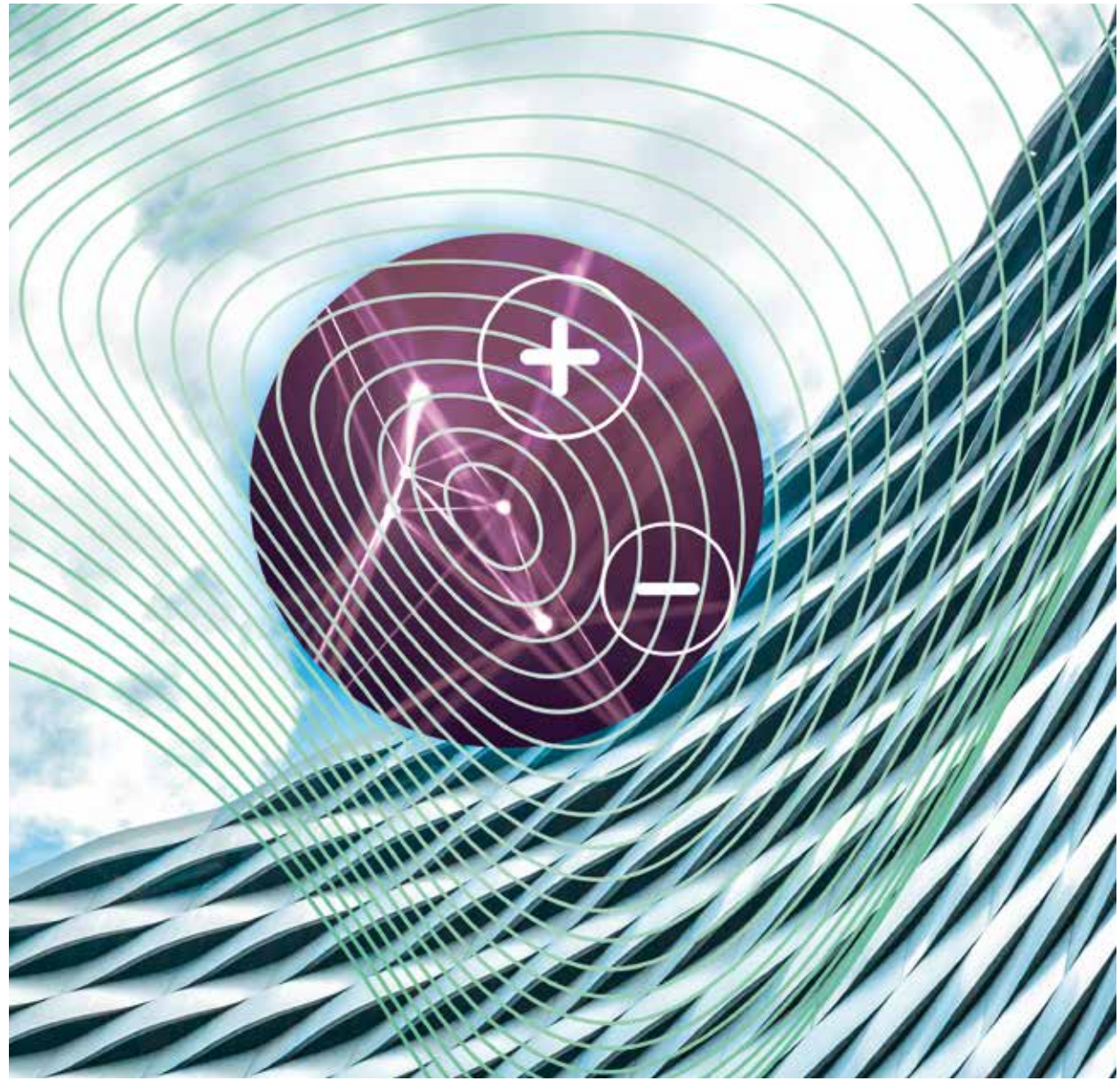
Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich damit in 2020 gegenüber dem Vorjahr als stabil und krisenresilient erwiesen. Die Vorteile des Geschäftsmodells, die aus einem umfassenden Leistungsprofil und einer breiten Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette innerhalb der DIC-Immobilienplattform bestehen, generieren diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultieren. Unsere hervorragende Marktdurchdringung und die umfassende Kenntnis des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes stützen dabei unser geplantes Wachstum. Skaleneffekte und Investmentopportunitäten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandshalters und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

Im von Covid-19 geprägten Geschäftsjahr konnten wir erneut ein gesteigertes FFO-Ergebnis von 96,5 Mio. Euro erzielen. Auch auf der Transaktionsseite konnten zum Jahresende 2020 deutlich mehr Transaktionen als zuletzt prognostiziert realisiert werden. Auf der Ankaufseite wurden rund 1.838 Mio. Euro, auf Verkaufsseite rund 614 Mio. Euro notariell beurkundet. Dies führte zu einem deutlichen Wachstum unserer Assets under Management auf 9,6 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag. Das kurzfristig angestrebte Ziel von rund 10 Mrd. Euro Assets under Management wurde mit dem Ankauf des auf Logistik-Immobilien spezialisierten Asset Managers RLI Investors mit Wirkung zu Anfang 2021 bereits erreicht.

Im Geschäftsjahr 2021 hängt die konjunkturelle Gesamtentwicklung von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab und in der Folge von möglichen weiteren Beschränkungen und Lockdown-Regelungen durch den Gesetzgeber. Positiv stimmen die Hoffnungen auf die baldige umfangreiche Verfügbarkeit von Impfstoffen zur Bekämpfung und Eindämmung der Pandemie.

Dies hätte auch für den Immobiliensektor insgesamt positive Folgen. Nach dem pandemiebedingt außergewöhnlichem Tief auf dem Vermietungsmarkt könnte die Nachfrage nach Büroflächen im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wieder ansteigen. Im Jahr 2020 haben Unternehmen Entscheidungen über Umzüge und Expansionen aufgeschoben. Mietverträge mit entsprechend kürzeren Laufzeiten laufen aus oder stehen zur Verlängerung an. Dadurch könnte zusätzlicher Nachfragedruck bei gleichzeitigem Flächenengpass in den deutschen Top-7-Standorten und in metropolstarken Regionen den Vermietungsumsatz wiederbeleben. Auch auf dem Investmentmarkt besteht derzeit eine hohe Nachfrage insbesondere nach Core-Objekten. Hochverzinste Staatsanleihen laufen aus, das Zinsniveau wird erwartungsgemäß auf unbestimmte Zeit weiter niedrig bleiben, was zu einem weiter steigenden Anlagedruck unter institutionellen Investoren führen könnte. In Summe ist für die Immobilienwirtschaft wieder mit einem deutlich stärkeren Jahr in 2021 zu rechnen.

Die hieraus entstehenden positiven wie negativen Entwicklungen und ihre möglichen Folgen können erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen aufgrund ihrer Komplexität im Vergleich zu den Vorjahren derzeit mit einer höheren Unsicherheit hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit versehen.



PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2020

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. Ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist dabei unser internes Immobilienmanagement, welches wir jüngst zum Jahreswechsel 2020/2021 mit einem achten Standort in Stuttgart weiter verstärkt haben. Durch die Nähe zu unseren Mietern, Investoren und Immobilien und unserem proaktiven Managementansatz konnten wir gerade in der herausfordernden Situation zum Zeitpunkt des Ausbruchs der Covid-19-Pandemie und im Laufe des ersten Halbjahres 2020 die potenziellen Geschäftsrisiken, allen voran die Mietausfallrisiken von direkt betroffenen Mietern deutlich minimieren. In den ersten Wochen und Monaten des Lockdowns haben uns insbesondere direkt betroffene Mieter um Stundungen gebeten. Mit einer Vielzahl von Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen wie Handel und Hotel wurden zudem individuelle Vereinbarungen geschlossen, die meist aus einer Kombination aus kurzfristiger vorübergehender Entlastung der Miete und einer gleichzeitigen Verlängerung von Vertragslaufzeiten bestand.

Entgegen der allgemeinen negativen Erwartung über die Entwicklung der Vermietungsumsätze in den Bürovermietungsmärkten haben unsere Vermietungsteams eine starke Nachfrage nach unseren Mietflächen des Gesamtportfolios erfahren. Im Jahresverlauf war zudem ein klarer Trend hin zu mehr Anschlussvermietungen und der Verlängerung bestehender Mietverträge erkennbar. Insgesamt haben unsere Spezialisten eine Vermietungsleistung von rund 269.900 qm erzielt. Dabei wurden Mietverträge im Volumen von 33,2 Mio. Euro über beide Segmente unter Vertrag gebracht, und damit die Sicherung langfristiger Cashflows in beiden Geschäftssegmenten weiter vorangetrieben. Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio erreichte zum Jahresende rund 5,4 %.

Die zu Jahresbeginn 2020 und vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie erwartete Entwicklung der wesentlichen Ergebnisgrößen haben wir aufgrund der möglichen kurzfristigen Auswirkungen am 3. April 2020 angepasst. Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) wurden auf 94 bis 96 Mio. Euro (zuvor: 104 bis 106 Mio. Euro) und damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres 2019 (95,0 Mio. Euro) neu geplant. Für die Bruttomieteinnahmen wurde die Erwartung nunmehr auf 94 bis 98 Mio. Euro (zuvor: 102 bis 104 Mio. Euro) und für die Immobilienmanagementerträge auf eine Bandbreite von 80 bis 90 Mio. Euro (zuvor: 85 bis 95 Mio. Euro) korrigiert. Auf der Transaktionsseite wurden Ankäufe von insgesamt 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro, davon 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio (zuvor: 500 bis 600 Mio. Euro) und für das Institutional Business von 500 Mio. Euro bis 800 Mio. Euro (zuvor: 1,1 bis 1,3 Mrd. Euro) erwartet. Die geplanten Verkäufe im Umfang von 400 Mio. Euro blieben unverändert, davon im Commercial Portfolio rund 100 Mio. Euro und im Institutional Business rund 300 Mio. Euro.

Aufgrund der gestiegenen Visibilität und den wieder deutlich zunehmenden Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte wurde die aktualisierte Prognose mit Veröffentlichung der Neunmonatszahlen Ende Oktober 2020 weiter spezifiziert. Für die FFO wurden jüngst 95 bis 96 Mio. Euro erwartet, die wir mit 96,5 Mio. Euro zum Bilanzstichtag wie geplant erreichen konnten. Bruttomieteinnahmen wurden in Höhe von 100,7 Mio. Euro erzielt. Aufgrund späterer Verkäufe als ursprünglich prognostiziert haben wir unsere angepasste Prognose von zuletzt 98 Mio. Euro geringfügig übertroffen. Für die Immobilienmanagementerträge wurden mit letzter Prognose 80 bis 85 Mio. Euro geplant, die zum Jahresende 79,7 Mio. Euro und somit unsere Prognose erreichten. Auf der Transaktionsseite konnten insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals die Transaktionsziele teilweise deutlich übertroffen werden. Dazu beigetragen hat unter anderem die Auflage des größten Immobilien-Spezialfonds in der Unternehmensgeschichte, der bereits zu Beginn ein Startportfolio von rund 780 Mio. Euro besitzt und damit rund die Hälfte seines Zielvolumens von rund 1,6 Mrd. Euro.

Im letzten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir wieder ein deutliche zunehmende Transaktionsbereitschaft unter Investoren wahrgenommen, so dass wir unsere jüngste Ankaufsprognose zum Jahresende deutlich übertreffen konnten. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei 1.838 Mio. Euro, davon 213 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und 1.625 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Damit wurde das Ziel von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio umgesetzt. Auf der Verkaufsseite wurden mit einem Volumen von 242 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 370 Mio. Euro im Institutional Business ebenfalls alle Ziele übertroffen. Insgesamt ergibt sich im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro, das noch einmal deutlich über dem Rekordjahr 2019 liegt. Damit steigen die Assets

under Management zum Jahresende 2020 auf über 2 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 7,6 Mrd. Euro (Segment Institutional Business).

Im zweiten Halbjahr 2020 haben wir in unserer Investmentstrategie fest verankert, dass wir zukünftig die Logistik-Investments sowohl für den Eigenbestand als auch für institutionelle Investoren weiter ausbauen werden. Damit schaffen wir eine weitere Diversifizierung unseres Miet-Cashflows und der Immobilienmanagementerträge. Zum Ende des zurückliegenden Geschäftsjahres hat die DIC Asset AG am 23. Dezember 2020 100 % der Anteile an der RLI Investors GmbH, München ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25 % an der Realogis Holding GmbH, München ("Realogis") erworben. Der Kaufpreis lag bei rund 42 Mio. Euro. Der Übergang in den DIC-Asset-Konzern erfolgte Anfang Januar 2021. RLI Investors mit 16 Mitarbeitern in Berlin und München ist einer der führenden unabhängigen Logistikimmobilien-Investoren in Deutschland mit Assets under Management von über 700 Mio. Euro, die für institutionelle Anleger verwaltet werden, darunter Pensionskassen, Family Offices und internationale Asset Manager, die ihr Kapital renditeorientiert investieren, ihr Portfolio diversifizieren und gemeinsam mit RLI Investors nachhaltig von der attraktiven Asset-Klasse Logistik profitieren wollen. Der strategische Ankauf wird bereits ab 2021 mit voraussichtlich rund 4 Mio. Euro zum EBITDA des DIC Asset-Konzerns beitragen. Mit der neu hinzugewonnenen Kompetenz ist die Basis geschaffen, in der Asset-Klasse Logistik sowohl für den Eigenbestand als auch für unsere Investoren im Institutional Business weiter zu wachsen - auch über die deutschen Grenzen hinaus. Mit dem Kauf von RLI Investors erhöhen sich die Assets under Management der DIC-Immobilienplattform um über 700 Mio. Euro. Darüber hinaus ergänzen die Bestandsinvestoren von RLI Investors hervorragend die bestehende Investorenbasis des DIC Asset Konzerns.

Mit den zwischen den Jahren 2020/2021 notariell beurkundeten Transaktionen und dem Immobilienvermögen von über 700 Mio. Euro der RLI Investors GmbH steigt das verwaltete Immobilienvermögen der DIC-Plattform zum Jahresende pro forma auf das strategische Ziel von über 10 Mrd. Euro Assets under Management.

Um der weiteren Entwicklung und dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen wurden weitere Weichen gestellt. Vor dem Hintergrund des Ausbaus in der Asset-Klasse Logistik wurde ein spezialisiertes Logistikteam im Investment- und Fondsmanagement etabliert, das zukünftig durch die neu geschaffene Position Head of Logistics angeführt wird. Die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft GEG wurde mit Herrn Tim Van den Brande zum 1. Januar 2021 und Herrn Torsten Doyen zum 1. Februar 2021 weiter verstärkt. Fokus ihrer Arbeit als Geschäftsführer wird das Einwerben zusätzlicher Mittel bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren sowie die Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management sein.

Gesamtaussage 2021

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2021 mit insgesamt wieder stabileren Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Auf Basis unseres Geschäftsmodells und der ertragsstarken Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Ausgehend von den diversifizierten Cashflows, die wir über unsere Immobilienplattform mit zwei wesentlichen Ertragssäulen generieren, unserer Vor-Ort Präsenz und einem aktiven Managementansatz unseres betreuten Gesamtportfolios konnten wir unter den herausfordernden Rahmenbedingungen, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, im abgelaufen Geschäftsjahr eine hohe Krisenresilienz und Flexibilität unseres Geschäftsmodells belegen.

Wir haben 2020 durch eine erneut hohe Vermietungsleistung und durch attraktive Ankäufe im Volumen von rund 200 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios verbessert und generieren dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Mietausfallrisiken konnten wir durch den proaktiven Austausch mit den von der Covid-19-Pandemie direkt betroffenen Mieter minimieren. Neben dem weiteren Anstieg der Assets under Management durch Zukäufe stehen auch 2021 Entwicklungsmaßnahmen im Bestand im Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Institutional Business ist unsere Reputation am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als Anbieter von Investmentprodukten mit attraktiver Verzinsung seit dem Erwerb der GEG im Geschäftsjahr 2019 und dem strategischen Zukauf des Logistikexperten RLI Investors zum Jahresende 2020 weiter gewachsen, sodass wir für institutionelle Investoren ein noch attraktiverer Partner geworden sind. Mit dem erweiterten Angebot im Bereich Logistik und unserer Expertise im Bereich Büroimmobilien sehen wir eine anhaltend hohe Nachfrage bei unseren Investoren nach Investmentprodukten, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsumfelds. Wir rechnen daher für 2021 mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement aufgrund des erneut signifikanten Ausbaus der Assets under Management.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021

Unser Prognosebericht zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert auf der Auswertung von Primärdaten zur Früherkennung. Hinzu kommt die Auswertung einer Reihe von Veröffentlichungen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Hauptquellen sind das Statistische Bundesamt, die CESifo Group und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider.

Die Covid-19-Pandemie bestimmte ab dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Der Ausbruch der Pandemie und in der Folge der erste Lockdown führten zu einem massiven Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8%. Im Sommer setze eine Erholung der Wirtschaft ein, die allerdings zum Jahresende 2020 durch die zweite Corona-Welle und dem durch die Regierung erneut verordneten Lockdown gebremst wurde. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0% niedriger als im Jahr 2019 aus. Damit endete eine seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 andauernde zehnjährige Wachstumsphase abrupt. Die deutsche Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Corona-bedingt kam es am Arbeitsmarkt nach einem über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit erstmals zu einem Rückgang.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen die Volkswirte für die größte Volkswirtschaft in Europa mit einer Trendumkehr. Trotz des erneuten Lockdowns zu Jahresbeginn dürfte die wachsende Impfquote der Bevölkerung auch dazu führen, dass ab Mitte 2021 mit einem zunehmenden Konjunkturwachstum zu rechnen ist. Allen voran dürfte der private Konsum die Binnenkonjunktur antreiben, wovon unter anderem die Bereiche Handel und Gastronomie wieder profitieren dürften. Zugleich wird unter Ökonomen erwartet, dass spätestens im Sommer 2022 eine Normalisierung des Wirtschaftslebens eintritt und ein Vorkrisenniveau erreicht werden kann. Wir erwarten für das Jahr 2021 auf Basis der ersten Schätzungen führender Ökonomen ein BIP-Wachstum von derzeit rund 3,5% bis 4,0%.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser, vor allem CBRE, Colliers, JLL und Savills heran.

Vermietungsmarkt 2021

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 war auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt eine pandemiebedingte Unsicherheit der Unternehmen zu spüren. Durch die Covid-19-Pandemie sind viele Sektoren und Branchen negativ getroffen worden. Dies hatte unweigerlich auch Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt. Geplante Expansionen wurden zunächst zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurde in den sieben größten Büromärkten Deutschlands im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von 2.555.100 Quadratmetern erzielt. Das ist ein Rückgang von knapp 35% im Vergleich zum außerordentlich starken Jahr 2019. Der zehnjährige Durchschnitt wurde dabei um 25 Prozent unterschritten. Laut den Experten ist die gewichtete Leerstandsrate in den Top-7-Standorten zum Jahresende leicht auf 3,5% gestiegen, sie liegt damit aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Niveau beschreibt somit einen tendenziell vermieterfreundlichen Markt in einer Situation mit einer Nachfrage auf Normalniveau. Auch in Relation zur Leerstandsquote von 2,9% im Schlussquartal 2019 ist der Anstieg nur moderat.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran auf den Bürovermietungsmärkten gehen wir für 2021 davon aus, dass der Vermietungsmarkt sich erholt. Unternehmen könnten dann verstärkt wieder Umzugs- und Expansionspläne aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze aus dem Jahr 2020 gestoppt werden. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Aufgrund der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage, vor allem im großflächigen Segment, dürfte sich die schnelle Aufwärtsbewegung der Mieten der letzten Jahre allerdings verlangsamen. Die Nachfrage auf den Märkten wird in 2021 auch durch den weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt. Mit der Aussicht auf eine breite Impfung gegen Covid-19, gefolgt von einer kontinuierlichen positiven Erholung der Konjunktur ist mit einer zunehmenden Normalisierung der Vermietungsaktivitäten auf den Büromärkten zu rechnen.

Investmentmarkt 2021

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 rund 59,2 Mrd. Euro. Innerhalb der letzten Dekade wurde damit zum sechsten Mal infolge die Schwelle von 50 Mrd. Euro deutlich überschritten. Insbesondere das vierte Quartal trug zu diesem Gesamtjahresergebnis mit 18,2 Milliarden Euro bzw. 31 Prozent bei und übertraf damit sogar leicht den Rekord-Jahresauftakt von 17,7 Milliarden Euro. Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Coro-

na-Krise weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Mrd. Euro bzw. 52 Prozent des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Nach dem ersten Lockdown ist der Investmentmarkt somit in der zweiten Jahreshälfte auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte insbesondere im letzten Jahresquartal durch mehr großvolumige Transaktionen deutlich an Dynamik hinzugewinnen. Das belegt zugleich die Resilienz des deutschen Investmentmarktes und die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure. Der Anteil ausländischer Investoren nahm im Jahresverlauf wieder zu und war zum Jahresende mit einem Anteil von 43 % am gewerblichen Transaktionsvolumen in 2020 beteiligt. Die Preisentwicklung blieb dabei stabil bzw. erhöhte sich sogar im Core-Segment.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und einer erwarteten Erholung spätestens ab Jahresmitte mit einer weiterhin hohen Liquidität in den Transaktionsmärkten zu rechnen. Investoren werden in 2021 weiterhin voraussichtlich eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen (darunter Büro, Retail, Logistik und Hotel) bezüglich ihrer Risikoeinschätzung bei einer Investition vornehmen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2021 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien und vor dem Hintergrund eines länger anhaltenden niedrigen Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf der Käuferseite ergeben sich aufgrund des stetigen Wachstums des Investorennetzwerks und der Immobilienplattform mit einem zukünftig zusätzlichem Angebot an Logistikinvestments weiterhin adäquate Chancen die Bekanntheit und den Marktanteil der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften im deutschsprachigen Immobilienmarkt und darüber hinaus auszubauen.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren des DIC Asset AG Konzerns

➲ **Weiteres Wachstum in allen Geschäftsbereichen**

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen im letzten Geschäftsjahr und einem zum Jahresende pro forma verwalteten Immobilienvermögen von über 10 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2021 mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Den Grundstein dafür haben wir 2020 bereits gelegt: Zum einen mit noch nicht bilanziell wirksamen Ankäufen in Höhe von 1,1 Mrd. Euro, von denen rund 0,5 Mrd. Euro im Geschäftsjahr 2021 übergehen werden. Zum anderen mit der im Dezember vereinbarten Übernahme des auf Logistikimmobilien spezialisierten Investment- und Assetmanagers RLI Investors GmbH mit Assets under Management in Höhe von über 700 Mio. Euro. Der Ankauf wird in 2021 bereits erwartungsgemäß mit rund 4 Mio. Euro zum EBITDA beitragen. Darüber hinaus haben wir im Dezember den bisher größten Immobilienfonds der Unternehmensgeschichte mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt, für den ein Startportfolio von vier Objekten mit einem Volumen von rund 780 Mio. Euro zusammengestellt wurde. Für das verbleibende Akquisitionsvolumen von rund 800 Mio. Euro liegen die Eigenkapitalzusagen bereits vor. Trotz der anhaltenden Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2021 planen wir mit einem steigenden Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business sowie Wachstum der Assets under Management in beiden Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business. Insgesamt wird für 2021 segmentübergreifend mit **Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro** geplant. Mittelfristig planen wir die Assets under Management auf rund 15 Mrd. Euro über alle Segmente auszubauen.

Die Assets under Management betrugen zum 31. Dezember 2020 rund 9,6 Mrd. Euro. In 2021 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 1,2 Mrd. bis 1,8 Mrd. Euro geplant. Akquisitionen in einer Spanne von 200 bis 300 Mio. Euro entfallen auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 1,0 Mrd. bis 1,5 Mrd. Euro auf das Institutional Business (Drittgeschäft), die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen.

➲ **Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung**

Auf den Transaktionsmärkten ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nicht zuletzt aufgrund des niedrigen Zinsniveaus zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2021 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen schätzen wir unsere Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne und Beteiligungserträge zu realisieren und, um die von der DIC Asset AG betreuten Portfolien strategisch weiter zu optimieren. Für unsere institutionellen Investoren können wir zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickeln und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatzieren.

Für 2021 planen wir daher mit gezielten **Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 300 bis 400 Mio. Euro.** Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 200 bis 300 Mio. Euro auf das Institutional Business.

➲ Entwicklung des Commercial Portfolios

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten attraktive Zukäufe zur Steigerung der Portfolioqualität erworben werden. Erfolgreich repositionierte Immobilien wurden unter anderem zur Realisierung der Wertsteigerung veräußert, die teilweise innerhalb der Immobilienplattform in betreute Investmentvehikel im Segment Institutional Business neu eingebracht wurden. Zur weiteren Portfoliooptimierung wurden darüber hinaus nicht strategische Immobilien verkauft. Die pandemiebedingten Mietausfälle konnten durch das aktive und mieternahe Management minimiert und die erwarteten Miet-Cashflows durch entsprechende individuelle Vereinbarung zum Jahresende stabilisiert werden. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir mit weiteren Zukäufen für das Commercial Portfolio und streben dabei eine Größe von über 2 Mrd. Euro an. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr, rechnen wir mit stabil bis leicht steigenden **Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 98 bis 102 Mio. Euro.**

➲ Entwicklung des Institutional Business

Die Assets under Management im Institutional Business sind 2020 um 33 % von 5,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro angestiegen. Mit dem Erwerb von RLI Investors im Dezember haben wir weitere Assets under Management im Volumen von über 700 Mio. Euro nach dem Bilanzstichtag übernommen. Zudem werden 2021 Assets under Management in Höhe von 488 Mio. Euro übergehen, die bereits 2020 erworben wurden. Mit dem strategischen Erwerb des Logistikexperten RLI Investors wurde die Immobilienplattform nach dem Erwerb der GEG in 2019 nochmals diversifiziert. Zukünftig wird der bestehenden Investorenbasis ein noch breiteres Angebot an Immobilieninvestments allen voran in den Asset-Klassen Büro und Logistik ermöglicht. Mit bereits hohen Eigenkapitalzusagen sind zudem die Grundlagen geschaffen weitere Investments im laufenden Geschäftsjahr zu tätigen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem deutlichen Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement, die aus der laufenden Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Development), aus Transaktionsgebühren für An- und Verkäufe und der Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele resultieren. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir mit **Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 94 bis 104 Mio. Euro**.

➲ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2021

Aus unseren geplanten Aktivitäten im laufenden Geschäftsjahr, insbesondere aus dem geplanten Wachstum in allen Segmenten sowie durch das laufende aktive Management unseres Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) und der betreuten Immobilien im Institutional Business planen wir insgesamt mit einem gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % wachsendem operativem Ergebnis. **Für die Funds from Operations rechnen wir mit einer Spanne von 106 bis 110 Mio. Euro bis zum Jahresende 2021**.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Impfung der Bevölkerung gegen COVID-19 in Deutschland erfolgen zunehmend und sind wirksam
- Kein Ausbruch neuer bisher unbekannter Pandemien, die zu weiteren Verschärfungen und Einschränkung des öffentlichen Lebens führen
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone
- Die deutsche Wirtschaft wird sich ab der zweiten Jahreshälfte erholt zeigen und die Arbeitslosenquote wird sich nicht signifikant erhöhen
- Der Vermietungsmarkt und die -umsätze ziehen im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wieder an und erreichen ein Normalniveau der Vorjahre
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf
- Es findet keine abrupte Abkehr der EZB von der Politik des günstigen Geldes statt
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen, regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten

SONSTIGE ANGABEN

JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv. Unser Geschäftsmodell, die vollumfängliche Wertschöpfungskette von Immobilien für den Eigenbestand und institutionelle Investoren zu bedienen und dynamisch Werte zu schaffen hat sich auch in diesem besonderen, durch die Covid-19-Pandemie erheblich beeinflussten Geschäftsjahr als sehr robust bewiesen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2020 war im Wesentlichen geprägt durch die 10 % Kapitalerhöhung im Januar des Geschäftsjahres, den An- und Verkäufen im Segment Commercial Portfolio und dem weiteren signifikanten Wachstum im Segment Institutional Business. Die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios resultiert insbesondere aus hohen Transaktionsergebnissen, während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business im Wesentlichen aus transaktionsabhängigen Immobilienmanagenterträgen zusammen setzen. Insgesamt sind unsere Beteiligungserträge mit 73,8 Mio. Euro um 11,5 Mio. Euro bzw. 18 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: 62,3 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 6,5 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Aufgrund der letztjährigen Übernahme von Mitarbeitern der GEG, die in diesem Geschäftsjahr erstmalig vollständig im Personalaufwand enthalten sind (im Vorjahr nur sieben Monate) ist der Personalaufwand um 6,1 Mio. Euro gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 16,3 Mio. Euro um 1,7 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro), was im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen in 2020 begründet ist. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen hat sich mit -24,7 Mio. Euro um 10,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verringert, was im Wesentlichen an der Integration der GEG-Teams und dem damit verbundenen Anstieg des Personalaufwands sowie den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt (Vorjahr: 13,9 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen betrugen 14,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro). Insbesondere aufgrund der im September 2019 planmäßig zurückgezahlten in 2014 aufgelegten Anleihe über insgesamt 175,0 Mio. Euro sind die Zinsaufwendungen insgesamt um 3,1 Mio. Euro gesunken.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 24,6 Mio. Euro und ist somit um 3,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 21,6 Mio. Euro). Insgesamt erzielte die DIC Asset AG wiederholt einen sehr guten Jahresüberschuss in Höhe von 57,5 Mio. Euro (Vorjahr: 52,0 Mio. Euro). Damit haben wir erneut ein weiteres Geschäftsjahr trotz der Herausforderungen der Covid-19-Pandemie erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 987,7 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 74,1 Mio. Euro (+8,1 %). Hierfür war insbesondere die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund der getätigten Ankäufe verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich erhöhten sich um 60,3 Mio. Euro (+11,4 %) auf 589,1 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stiegen um 75,3 Mio. Euro auf 307,6 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehende Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 von 1.210,1 Mio. Euro um 59,1 Mio. Euro auf 1.269,2 Mio. Euro gestiegen (+4,9 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der im Januar 2020 durchgeführten knapp 10 %igen Kapitalerhöhung mit einem Nettomittelzufluss von rund 107,0 Mio. Euro und des Jahresergebnisses in Höhe von 57,5 Mio. Euro von 904,4 Mio. Euro auf 1.035,7 Mio. Euro (+14,5 %). Gegenläufig wirkte die gezahlte Bardividende im September diesen Jahres in Höhe von 36,0 Mio. Euro. Das Fremdkapital stieg insbesondere aufgrund der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbunde-

nen Unternehmen in Höhe von insgesamt 75,3 Mio. Euro. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich insbesondere aufgrund der Kapitalerhöhungen in 2020 sowie des positiven Jahresüberschusses des Geschäftsjahres auf 55,4 % (Vorjahr: 53,2 %).

Zu Chancen und Risiken der DIC Asset AG verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht des Konzerns. Die DIC Asset AG ist mittelbar von diesen Chancen und Risiken betroffen.

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

Für 2020 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von 52,0 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 57,5 Mio. Euro übertroffen, was überwiegend an Beteiligungserträgen aus außerordentlich guten Transaktionsergebnissen liegt.

Für 2021 erwarten wir unter der Voraussetzung einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung Mitte des Jahres 2021, der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns und eines kontinuierlichen Wachstums im Institutional Business ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahrs. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Vorstand hat einen gesonderten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt, der mit folgender Erklärung abschließt:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen."

Informationen zu nahestehenden Unternehmen und Personen nach den Vorschriften des IAS 24 finden sich im Anhang zum Konzernabschluss. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht wiedergegeben.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB geben die Verhältnisse wieder, wie sie am Bilanzstichtag bestanden. Mit der nachfolgenden Erläuterung dieser Angaben wird gleichzeitig den Anforderungen eines erläuternden Berichts gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG entsprochen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 80.587.028,00 Euro besteht aus 80.587.028 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG bestehen im Verhältnis zur Gesellschaft Rechte und Pflichten aus Aktien nur für und gegen den im Aktienregister Eingetragenen. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte und die Übertragung von Aktien betreffen

Es besteht ein Stimmrechtspoolvertrag zwischen den Aktionären DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.

Direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Hinsichtlich der direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, wird auf die Angaben im Anhang zum Jahres- und Konzernabschluss verwiesen.

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

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

> Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2016 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen.

Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten das Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

(i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können

auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

(ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

(iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.

(iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.

(v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2020 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

> Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 7. Juli 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 15.814.309,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 unter teilweisem Bezugsrechtsausschluss und im Übrigen Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im August/September 2020 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 zum Bilanzstichtag noch 14.298.830,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

> Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 7. Juli 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 15.814.309,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;

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

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde;

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel ist. Das Umtauschverhältnis kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 bis zum 7. Juli 2025 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 um bis zu 15.814.309,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 15.814.309 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

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

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

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

Die DIC Asset AG ist Partner mehrerer Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF). Dem jeweiligen Joint-Venture-Partner wird im Fall eines „Change of Control“ das Recht eingeräumt, die Gesellschaftsanteile der DIC Asset AG an der jeweiligen Immobilieninvestition zum aktuellen Marktwert zu erwerben. Ein Fall von „Change of Control“ liegt insbesondere auch dann vor, wenn die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA nicht mehr direkt oder indirekt mindestens 30 % der Aktien und Stimmrechte an der DIC Asset AG hält.

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2017 (ISIN DE000A2GSCV5) mit einem Volumen von 180 Mio. Euro (fällig Juli 2022) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2018 (ISIN DE000A2NBZG9) mit einem Volumen von 150 Mio. Euro (fällig Oktober 2023) sehen eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Kontrollwechsel vor. Danach hat jeder Gläubiger das Recht, aber nicht die Verpflichtung, von der DIC Asset AG die Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die DIC Asset AG (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen. Eine Ausübung des Wahlrechts durch einen Gläubiger wird für die jeweilige Unternehmensanleihe jedoch nur dann wirksam, wenn Gläubiger von jeweils mindestens 20 % des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt jeweils noch ausstehenden Schuldverschreibungen die Ausübung des Wahlrechts erklärt haben. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen tritt ein, wenn die DIC Asset AG davon Kenntnis erlangt, dass (i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG aufgrund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

Weitere Angaben

Die übrigen nach den §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der DIC Asset AG nicht vorliegen. Weder gibt es Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer oder Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind.

KONZERNABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

BILANZ

KAPITALFLUSSRECHNUNG

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	Anhang Nr.	2020	2019
Gesamterträge		321.099	364.250
Gesamtaufwendungen		– 214.916	– 252.344
Bruttomieteinnahmen	1	100.695	101.942
Erbbauzinsen		– 510	– 676
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	22.135	20.836
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	– 24.029	– 23.565
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	– 16.070	– 10.631
Nettomieteinnahmen		82.221	87.906
Verwaltungsaufwand	4	– 19.077	– 17.876
Personalaufwand	5	– 30.280	– 27.918
Abschreibungen	6	– 38.774	– 34.242
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	79.722	62.883
Sonstige betriebliche Erträge		2.222	2.616
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 1.852	– 1.979
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		370	637
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	116.324	175.973
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	– 84.324	– 135.457
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		32.000	40.516
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		106.182	111.906
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9	11.370	18.321
Zinserträge	10	8.670	10.296
Zinsaufwand	10	– 36.760	– 42.660
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		89.462	97.863
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11	– 14.128	– 13.803
Latente Steuern	11	– 2.222	– 3.371
Konzernergebnis		73.112	80.689
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		70.013	80.911
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		3.099	– 222
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*	12	0,88	1,13

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2020	2019
Konzernergebnis	73.112	80.689
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	– 1.442	– 1.406
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	– 3.093	12.096
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Fair Value Hedges	0	– 1.243
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*	**– 4.535**	**9.447**
Gesamtergebnis	**68.577**	**90.136**
Konzernaktionäre	65.478	90.358
Minderheitenanteile	3.099	– 222

* nach Steuern

KONZERNBILANZ zum 31. Dezember

AKTIVA

in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2020	31.12.2019
Geschäfts- oder Firmenwert	13	177.892	177.892
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.599.987	1.623.030
Sachanlagen	15	14.575	10.285
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	66.712	71.212
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	126.791	119.527
Beteiligungen	18	53.348	53.611
Immaterielle Vermögenswerte	19	17.766	21.486
Aktive latente Steuern	11	26.700	28.545
Langfristiges Vermögen		**2.083.771**	**2.105.588**
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		1.283	488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	27.658	11.634
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	18.643	11.002
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	18.212	15.491
Sonstige Forderungen	23	54.464	41.448
Sonstige Vermögenswerte	24	22.674	20.402
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	371.404	351.236
		514.338	**451.701**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	126.059	100.154
Kurzfristiges Vermögen		**640.397**	**551.855**
Summe Aktiva		**2.724.168**	**2.657.443**

PASSIVA

in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	27	80.587	72.214
Kapitalrücklage	27	878.789	763.909
Hedgingrücklage	27	– 2.848	– 1.406
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	27	1.682	4.775
Bilanzgewinn	27	142.996	125.170
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		1.101.206	964.662
Minderheitenanteile		7.215	4.116
Summe Eigenkapital		**1.108.421**	**968.778**
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	28	326.494	324.896
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.114.476	967.374
Passive latente Steuern	11	29.794	30.493
Derivate	29	23	1.729
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	30	5.002	6.709
Summe langfristiger Schulden		**1.475.789**	**1.331.201**
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	33.431	219.856
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	2.306	3.443
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	16.187	16.582
Derivate	29	3.424	0
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	21.297	20.689
Sonstige Verbindlichkeiten	33	63.313	61.863
		139.958	**322.433**
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	0	35.031
Summe kurzfristiger Schulden		**139.958**	**357.464**
Summe Schulden		1.615.747	1.688.665
Summe Passiva		**2.724.168**	**2.657.443**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2020	2019
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	117.669	112.449
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 32.000	– 40.516
Abschreibungen	38.774	34.242
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 14.732	7.087
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	2.275	– 3.618
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	**111.986**	**109.644**
Gezahlte Zinsen	– 30.586	– 36.926
Erhaltene Zinsen	85	19
Gezahlte / erhaltene Steuern	– 14.056	– 7.896
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**67.429**	**64.841**
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	116.324	175.973
Erhaltene Dividenden	0	13.043
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 168.867	– 254.710
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 17.710	– 48.992
Erwerb / Verkauf anderer Investitionen	1.899	310.256
Investitionen in Unternehmenserwerbe	0	– 222.208
Darlehen an andere Unternehmen	473	11.613
Erwerb / Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	– 5.687	– 139
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**– 73.568**	**– 15.164**
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	109.724	0
Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung	0	180.000
Einzahlungen von Darlehen	188.140	224.105
Rückzahlung von Darlehen	– 230.074	– 206.904
Rückzahlung von Anleihen	0	– 175.000
Leasingzahlungen	– 2.826	– 2.268
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	– 2.701	– 1.476
Gezahlte Dividenden	– 35.956	– 17.703
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**26.307**	**754**
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0	13.902
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	20.168	50.431
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	351.236	286.903
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	**371.404**	**351.236**

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für als erfolgs-neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanz-instrumente	Bilanz-gewinn	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2019	72.214	763.909	– 1.406	4.775	125.170	964.662	4.116	968.778
Konzernergebnis					70.013	70.013	3.099	73.112
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			– 1.442			– 1.442		– 1.442
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				– 3.093		– 3.093		– 3.093
Gesamtergebnis	0	0	– 1.442	– 3.093	70.013	65.478	3.099	68.577
Dividendenzahlung für 2019					– 52.187	– 52.187		– 52.187
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	8.373	117.581				125.954		125.954
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		– 2.701				– 2.701		– 2.701
Stand am 31. Dezember 2020	**80.587**	**878.789**	**– 2.848**	**1.682**	**142.996**	**1.101.206**	**7.215**	**1.108.421**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für als erfolgs-neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanz-instrumente	Bilanz-gewinn	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2018	70.526	749.816	1.243	69.515	1.275	892.375	3.546	895.921
Konzernergebnis					80.911	80.911	– 222	80.689
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			– 1.406			– 1.406		– 1.406
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				12.096		12.096		12.096
Gewinn / Verlust aus der Realisierung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				– 76.836	76.836	0		0
Gewinn / Verlust aus Fair Value Hedges			– 1.243			– 1.243		– 1.243
Gesamtergebnis	0	0	– 2.649	– 64.740	157.747	90.358	– 222	90.136
Veränderung Konsolidierungskreis							792	792
Dividendenzahlung für 2018					– 33.852	– 33.852		– 33.852
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.688	14.459				16.147		16.147
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		– 366				– 366		– 366
Stand am 31. Dezember 2019	**72.214**	**763.909**	**– 1.406**	**4.775**	**125.170**	**964.662**	**4.116**	**968.778**

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung siehe Nr. 27 im Anhang

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2020

152 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

152 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung 152

- Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 153
- Neue Standards und Interpretationen 153
- Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 155

Konsolidierung 162

- Tochterunternehmen 162
- Assoziierte Unternehmen 164
- Beteiligungen 165

EPRA-Ergebnis 166

167 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen 167
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten 167
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen 167
4. Verwaltungsaufwand 167
5. Personalaufwand 168
6. Abschreibungen 168
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren 169
8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 169
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen 169
10. Zinsaufwendungen und -erträge 169
11. Ertragsteuern 170
12. Ergebnis je Aktie, EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) und EPRA-NAV je Aktie 172

173 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

13. Geschäfts- oder Firmenwert 173
14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 173
15. Sachanlagen 175
16 Anteile an assoziierten Unternehmen 176
17 Ausleihungen an nahestehende Unternehmen 178
18. Beteiligungen 178
19. Immaterielle Vermögenswerte 178
20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 178
21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen 179
22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 179
23. Sonstige Forderungen 179
24. Sonstige Vermögenswerte 179
25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand 179
26 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte 179
27. Eigenkapital 180
28. Verzinsliche Finanzschulden 184
29. Derivate 185
30. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten 186
31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 186
32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 186
33. Sonstige Verbindlichkeiten 187
34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten 188

192 ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

193 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

195 LEASINGVERHÄLTNISSE

196 BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

200 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

201 KAPITALMANAGEMENT

202 ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen 202
Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen 202

207 SONSTIGE ANGABEN

232 ÜBERSICHTEN

UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

Die DIC Asset AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („DIC Asset“ oder „Konzern“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset- und Propertymanagement tätig.

Die Aktien der Gesellschaft sind im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Freiverkehr an den Börsenplätzen München, Düsseldorf, Berlin, Bremen, Hamburg, Stuttgart und Hannover notiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 57679) eingetragene DIC Asset AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Neue Mainzer Straße 20 – MainTor, Deutschland.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 8. Februar 2021 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2020 gültigen International Financial Reporting Standards (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Posten, wie beispielsweise derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt wurden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2019 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards aufgeführt.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen der DIC Asset AG kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2020) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

Neue Standards und Interpretationen

a) Im Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwendende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Zum 1. Januar 2020 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

> Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“: Interest Rate Benchmark Reform
Am 26. September 2019 hat das IASB die Änderungen an IAS 39 und IFRS 9 veröffentlicht. Das IASB reagiert auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die IBOR-Reform. Die Änderungen betreffen Sicherungsbeziehungen nach IFRS. Thematisiert wird die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen, die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cash Flow Hedges sowie die IBOR-Risikokomponente. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Januar 2020. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

> Überarbeitung des Rahmenkonzepts
Am 29. März 2018 hat das IASB eine überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Darin enthalten sind überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Aktualisierungen der Querverweise in den einzelnen Standards sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 19. November 2019. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

> Änderungen an IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“
Am 22. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 betreffend der „Definition eines Geschäftsbetriebs“ veröffentlicht. Mithilfe der Änderung soll künftig besser abgrenzbar sein, ob ein Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde. Durch die Änderung werden Textziffern im Anhang, den Anwendungsleitlinien und Beispiele ergänzt, welche die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klarstellen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Das EU-Endorsement erfolgte am 21. April 2020. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

> Änderungen an IAS 1 und IAS 8 „Definition von Wesentlichkeit“
Am 31. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die Standards IAS 1 und IAS 8. Zusammen mit zusätzlichen Anwendungserläuterungen sollen die Änderungen insbesondere dem Ersteller eines IFRS-Abschlusses die Beurteilung von Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition von Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Das EU-Endorsement erfolgte am 29. November 2019. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

b) Nicht angewendete Standards und Interpretationen (veröffentlicht, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. zum Teil in der EU noch nicht anzuwenden)

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

> Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Covid-19-bedingte Mietkonzessionen
Am 28. Mai 2020 hat das IASB die Änderungen an IFRS 16 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen Mietkonzessionen (Stundungen, Erlasse) aufgrund der Covid-19-Pandemie und enthalten optionale Erleichterungsregeln für Leasingnehmer. Die Inanspruchnahme des Erleichterungswahlrechtes führt zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechend der geänderten Konditionen unter Anwendung des ursprünglichen Diskontierungszinssatzes. Der Neubewertungseffekt hat dann keine Auswirkung auf das Nutzungsrecht und wird erfolgswirksam erfasst. Für Leasinggeber sind keine Änderungen zu den geltenden Regeln des IFRS 16 vorgesehen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Juni

2020 anzuwenden und gelten explizit nur für Mietkonzessionen bis 30. Juni 2021. Das EU-Endorsement erfolgte am 9. Oktober 2020.

> Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Aufschub von IFRS 9
Am 25. Juni 2020 wurde die Ausnahmeregelung zur vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 analog zur Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts von IFRS 17 für entsprechende Anwender verlängert, sodass IFRS 9 in diesen Fällen ebenfalls für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Dezember 2020.

> Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“, IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, IFRS 7 „Finanzinstrumente – Angaben“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“ und IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)
Am 27. August 2020 hat das IASB die finalisierten Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 aus der IBOR-Reform (Phase 2) veröffentlicht. Im Fokus der zweiten Phase steht die Unterstützung der Ersteller bei der bilanziellen Abbildung von Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen bei Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen aus dem Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 13. Januar 2021.

> Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018–2020)
Am 14. Mai 2020 hat das IASB den Änderungsstandard jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020) veröffentlicht. Die Änderungen im Rahmen der jährlichen Verbesserungen dienen der kontinuierlichen Anpassung bestehender IFRS und betreffen grundsätzlich bestimmte eng umrissene Themenbereiche. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2018–2020 betreffen im Einzelnen folgende vier Standards:

- IFRS 1: Ermöglichung einer vereinfachten Bewertung kumulierter Währungsumrechnungseffekte bei Tochterunternehmen, deren erstmalige IFRS-Anwendung später als die des Mutterunternehmens erfolgt, im Kontext der Anwendung von IFRS 1.D16(a).

- IFRS 9: Klarstellung zu den im 10%-Barwerttest bei der Beurteilung der Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten zu berücksichtigenden Gebühren.

- IFRS 16: Änderung des Sachverhalts und Streichung eines Teils des Wortlauts im erläuternden Beispiel 13 „Bewertung beim Leasingnehmer und Berücksichtigung einer Änderung der Leasingdauer“ in Bezug auf die Erstattung von Mietereinbauten durch den Leasinggeber. Dies dient der Vermeidung potenzieller Verwirrung bezüglich der bilanziellen Berücksichtigung von Leasinganreizen.

- IAS 41: Streichung der Anforderung in IAS 41.22, wonach bei der barwertigen Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines biologischen Vermögenswerts steuerliche Zahlungsströme nicht zu berücksichtigen sind. Dies dient der Sicherstellung der Konsistenz zu IFRS 13.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Verweis auf das Rahmenkonzept
Am 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die Aktualisierung und Änderung von Verweisen auf das Rahmenkonzept. Demnach sind bei einem Unternehmenszusammenschluss grundsätzlich die modifizierten Definitionskriterien für Vermögenswerte und Schulden des überarbeiteten Rahmenkonzepts von 2018 anzuwenden. Ausgenommen sind Sachverhalte im Anwendungsbereich von IAS 37 und IFRIC 21, für die die Definitionen der jeweiligen Standards heranzuziehen sind. Außerdem wird ein explizites Ansatzverbot für Eventualforderungen aus einem Unternehmenszusam-

menschluss aufgenommen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen": Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung
Am 14. Mai 2020 hat das IASB die Änderungen an IAS 16 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die bilanzielle Erfassung von Einnahmen aus dem Verkauf von Gütern, die während der Herstellungsphase einer Sachanlage, etwa im Rahmen von Testläufen, entstehen. Unter bestimmten Bedingungen ließ die bisherige Regelung eine Verrechnung solcher Erlöse mit den Kosten der Herstellung bzw. Errichtung zu und ermöglichte ferner eine heterogene Umsetzung in der Praxis. Die Möglichkeit der Verrechnung wird nunmehr gestrichen. Solche Einnahmen und die entsprechenden Kosten sind stattdessen einheitlich im Periodenergebnis zu erfassen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderungen an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen": Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung
Am 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 veröffentlicht. Diese dienen der Klarstellung, welche Kosten bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend ist, zu berücksichtigen sind. Demnach sind dabei sowohl die unmittelbar zusätzlich anfallenden Kosten der Vertragserfüllung als auch weitere der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbare Kosten zu berücksichtigen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgt voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2021.

> IFRS 17 „Versicherungsverträge"
Am 18. Mai 2017 hat das IASB den Standard IFRS 17 „Versicherungsverträge" veröffentlicht. Der neue Standard verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge und erfordert eine Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten mit einem aktuellen Erfüllungswert. Dies führt zu einer einheitlichen Bewertung und Darstellung aller Versicherungsverträge. Das Inkrafttreten wurde mit Beschluss vom 18. März 2020 vom 1. Januar 2021 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben. Der Zeitpunkt des EU-Endorsements ist noch offen.

> Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses": Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig
Am 23. Januar 2020 hat das IASB „Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig" mit Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Die Änderungen sollen die Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Demnach soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden und nicht darauf, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde am 15. Juli 2020 vom 1. Januar 2022 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben. Das EU-Endorsement steht aus.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden aktuell noch untersucht.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erlöserfassung

Der Konzern erzielt einen wesentlichen Teil seiner Umsatzerlöse aus der langfristigen Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Bruttomieteinnahmen. Die Bilanzierung dieser Erlöse richtet sich nach IFRS 16 Leasingverhältnisse und unterliegt nicht den Vorschriften von IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden".

Die Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des Geschäftsmodells unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Es handelt sich somit um zeitraumbezogene Umsatzerlöse. Von der Leasingkomponente in Form der Nettokaltmiete sind die Nichtleasingkomponenten zu trennen. Dies betrifft insbesondere die Serviceleistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Diese werden unter den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Die Betriebskostenbestandteile unterliegen der Bilanzierung nach IFRS 15 unter Anwendung des 5-Schritte-Modells, wonach mit dem Übergang der Verfügungsgewalt von der DIC Asset AG auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung Erlöse in der Höhe erfasst werden, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Die Erlöse aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen werden gemäß IFRS 15 brutto ausgewiesen, da die DIC Asset AG für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und somit als Prinzipal agiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wurde. In Abhängigkeit vom jeweiligen Kaufvertrag stimmt der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung regelmäßig mit dem Zeitpunkt der Lieferung oder Abnahme überein, was dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und

Lasten entspricht. Dieser tritt regelmäßig bei Zahlung des Kaufpreises ein. Es handelt sich um einen zeitpunktbezogenen Umsatzerlös.

Die DIC Asset AG erbringt zudem Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen, die unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen werden. Die Verträge sagen gegenüber dem Kunden mehrere eigenständig abgrenzbare (Dienst)-Leistungen zu. Einige der identifizierten Leistungsverpflichtungen werden zeitraumbezogen nach IFRS 15.35(a) (z.B. Asset Management und Property Management Fee) und einige werden zeitpunktbezogen (z.B. Ankaufs- und Verkaufsvergütung, Perfomance-abhängige Vergütungen sowie Strukturierungsgebühren) erfüllt.

Umsatzerlöse aus projektbezogenen Leistungen im Rahmen von Refurbishments werden dann zeitraumbezogen erfasst, wenn dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Diese Erlöse werden ebenso unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen.

Zinserträge realisiert die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit. Dividendenerträge vereinnahmt die DIC Asset zu dem Zeitpunkt, zu dem das Recht auf den Erhalt der Zahlung entsteht.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d.h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen.

Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich auf Werthaltigkeit überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauer
Wohnhäuser	60
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Hotelgebäude	50
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	40
Parkhäuser, Tiefgaragen	40

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Textziffer 14). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

Sachanlagen

Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 in 2019 werden unter den Sachanlagen neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung und selbst genutzte Immobilien auch die gem. IFRS 16 zu bilanzierenden Nutzungsrechte unserer Leasingverträge erfasst, bei denen wir als Leasingnehmer auftreten. Die Abschreibung der Nutzungsrechte erfolgt über die Laufzeit der zugrundeliegenden Verträge. Weitere Ausführungen hierzu finden sie im Abschnitt Leasingverhältnisse auf S. 175 und S. 195. Die selbst genutzten Immobilien und die

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen in der Regel zwischen drei und 13 Jahren, für Immobilien 50 Jahre.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Eine Überprüfung auf Wertminderungsbedarf findet statt, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre. Dienstleistungsverträge und Marken werden über einen Zeitraum von zwischen 4 bis 12 Jahren abgeschrieben. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, aber keine Kontrolle ausüben kann; in der Regel bei einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 % und 50 %. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor. Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt, die in den Folgejahren um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ bilanziert.
Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen in assoziierte Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen Buchwert und erzielbarem Betrag als Wertminderung erfasst und entsprechend dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zugewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden beiden Kriterien erfüllt sind:

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrundeliegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium) und

- die hieraus erzielten vertraglichen Zahlungsströme bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Die Folgewertung dieser finanziellen Vermögenswerte erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gem. IFRS 9.5.5ff.

Sofern das Geschäftsmodellkriterium und/oder das Zahlungsstromkriterium nicht erfüllt sind, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Diese erfolgt in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Klassifizierungsregelungen des IFRS 9.4.1 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral. Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, unterliegen ebenfalls den Wertminderungsregelungen des IFRS 9.5.5ff.

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewerteten finanziellen Vermögenswerten, Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien unterliegen dem Wertminderungsmodell i.S.v. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese Vermögenswerte eine Wertminderung auf Basis der erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen und

den erwarteten Zahlungsströmen, bewertet zum Barwert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme beinhalten auch Erlöse aus Sicherungsverkäufen und sonstigen Kreditsicherheiten, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind. Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den vereinfachten Ansatz gem. IFRS 9.5.15 an. Danach wird die Wertberichtigung stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen. Für weitere Details zur Ermittlung der Wertminderungen siehe die Berichterstattung zum Risikomanagement.

Für die übrigen Vermögenswerte, die im Anwendungsbereich des geänderten Wertminderungsmodells von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Ansatz unterliegen, werden zur Bemessung der erwarteten Verluste finanzielle Vermögenswerte auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale entsprechend zusammengefasst bzw. individuelle Ausfallinformationen sowie bestehende Sicherheiten herangezogen.

Der Konzern unterstellt grundsätzlich einen Ausfall, wenn die vertraglichen Zahlungen um mehr als 90 Tage überfällig sind. Zusätzlich werden in Einzelfällen auch interne oder externe Informationen herangezogen, die darauf hindeuten, dass die vertraglichen Zahlungen nicht vollständig geleistet werden können. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn keine begründbare Erwartung über die zukünftige Zahlung besteht.

Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und deren Veräußerung das Management zugestimmt hat. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte oder um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, werden gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

Rückstellungen
Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zugrunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Barwert der erwarteten Ausgaben angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Anteilsbasierte Vergütungen
Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

Verbindlichkeiten
Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem die Anleihen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

Latente Steuern
Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz und auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Die ermittelten Differenzen werden grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile in Folgejahren auch realisiert werden können. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der aktuellen Rechtslage gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind. Veränderungen der latenten Steuern in der Bilanz führen grundsätzlich zu latentem Steueraufwand oder -ertrag, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

Laufende Ertragsteuern
Die Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Bei der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für Steuerverpflichtungen (Steuerrückstellungen) gebildet. Dabei wurden eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise die Auslegung, Kommentierung und Rechtsprechung zur jeweiligen Steuergesetzgebung sowie Erfahrungen der Vergangenheit zugrunde gelegt.

Derivative Finanzinstrumente
Die DIC Asset AG setzt im Rahmen der aktiven Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als finanzieller Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen und erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden Derivate zur Zinssicherung im Rahmen einer Sicherungsbeziehung als Cashflow-Hedge bilanziert, wenn es sich um die Absicherung von Zahlungsströmen handelt. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrundeliegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der wirksame Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cashflow-Hedges designiert sind, wird über das sonstige Ergebnis in der Rücklage für Cashlow-Hedges im Eigenkapital erfasst. Der Gewinn oder Verlust der unwirksamen Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Beträge werden in der Periode als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden im Eigenkapitalspiegel sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

In Einzelfällen setzt die DIC Asset Derivate zur Sicherung des beizulegenden Zeitwerts ein. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der Gewinn oder Verlust aus Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Fair Value-Hedges designiert sind, wird erfolgswirksam erfasst. Im Falle der Absicherung von erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten werden die Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst. Der Sicherungsgewinn oder -verlust aus dem Grundgeschäft führt zu einer Anpassung des Buchwerts des gesicherten Grundgeschäfts und wird grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Im Falle eines erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstruments werden die entsprechenden Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im sonstigen Ergebnis erfasste Beträge werden zu keinem Zeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend den Bewertungskategorien des IFRS 9 als ergebniswirksam zu beizulegenden Zeitwert (Fair Value through profit or loss) bzw. als Financial Liabilities at fair value through profit or loss (FLFVtPL) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hier direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse

Die bilanzielle Behandlung von Leasingverhältnissen erfolgt nach den Vorgaben von IFRS 16.

> Konzern als Leasinggeber

Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn es im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen überträgt. Andernfalls folgt die Klassifizierung als Operating-Leasingverhältnis.

Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasing, sofern es sich nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst und in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Tritt der Konzern als Leasinggeber im Rahmen eines Finanzierungsleasings auf, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

> Konzern als Leasingnehmer

Für alle neuen Verträge, die am oder nach dem 1. Januar 2019 wirksam werden, prüft der Konzern, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält. Die Regelungen des IFRS 16 werden jedoch durch Ausübung des entsprechenden Wahlrechts nicht auf Nutzungsrechte an immaterielle Vermögenswerten angewandt.

Ein Leasingverhältnis ist definiert als ein Vertrag oder Teil eines Vertrages, der das Recht einräumt, einen Vermögenswert (den zu Grunde liegenden Vermögenswert) für einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt zu nutzen. Zur Anwendung dieser Definition beurteilt der Konzern, ob der Vertrag die folgenden drei Voraussetzungen erfüllt:

- Der Vertrag bezieht sich auf einen identifizierten Vermögenswert, der entweder im Vertrag ausdrücklich gekennzeichnet oder implizit spezifiziert wird und so als identifiziert gelten kann.

- Der Konzern hat das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der gesamten Nutzungsdauer unter Berücksichtigung seiner Rechte im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen.

- Der Konzern hat das Recht, die Nutzung des identifizierten Vermögenswertes während des gesamten Nutzungszeitraums zu bestimmen.

- Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede separate Leasingkomponente getrennt bilanziert. Bei Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Trennung dieser Komponenten zu verzichten.

Zum Bereitstellungsdatum des Leasinggegenstandes erfasst der Konzern ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit in der Bilanz. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit berichtigt um die anfänglichen direkten Kosten des Konzerns, einer Schätzung der Kosten für die Demontage und den Ausbau des Vermögenswertes am Ende des Leasingverhältnisses sowie den vor Beginn des Leasingverhältnisses geleisteten Leasingzahlungen abzgl. etwaiger Leasinganreize. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden, unter Anwendung des dem Leasingverhältnisses zugrunde liegenden Zinssatzes oder, wenn dieser nicht verfügbar ist, des Grenzfremdkapitalzinssatzes. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinst und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen setzen sich zusammen aus festen Zahlungen (einschließlich de facto festen Zahlungen), variablen Zahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, voraussichtlich erwarteter Zahlungen im Rahmen von Restwertgarantien sowie Zahlungen, die im Rahmen von Kaufoptionen mit hinreichender Sicherheit anfallen werden. Zudem werden auch Strafzahlungen für eine Kündigung berücksichtigt, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Leasingnehmer eine Kündigungsoption wahrnehmen wird und entsprechende Strafzahlungen vereinbart wurden.

Änderungen der Leasingverhältnisse und Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf Null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

Der Konzern schreibt die Nutzungsrechte i.d.R. vom Beginn des Leasingverhältnisses bis zu dem früheren Zeitpunkt aus dem Ende der Nutzungsdauer des Leasinggegenstands oder bis zum Ende der Vertragslaufzeit linear ab. Eine etwaige längere Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes wird als Grundlage für die Abschreibungsdauer dann herangezogen, wenn ein Übergang des Eigentums (z.B. durch Ausübung einer Kaufoption) am Ende der Leasinglaufzeit unterstellt wird. Der Konzern führt bei Vorliegen entsprechender Indikatoren zudem Werthaltigkeitsprüfungen durch.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (short term leases) und Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert (low value leases) werden die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In der Bilanz werden Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten unter den Sachanlagen bzw. den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Bilanzposten in fremder Währung gibt es nicht.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre der DIC Asset AG entfallenden Anteils am Periodenergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt. Aus dem bestehenden genehmigten Kapital kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses sind bis zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie von Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte beziehen sich auf:

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von Impairment-Tests,
- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, den maßgeblichen Diskontierungszinssatzes sowie der Laufzeit von Leasingverhältnissen unter Berücksichtigung von bestehenden Kündigungs- und Verlängerungsoptionen,
- die Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen,
- die Realisierbarkeit von Forderungen,
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge.

Sämtliche Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Konsolidierung

Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist und die Gesellschaft die Fähigkeit besitzt, die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach zu beeinflussen.

Die Konsolidierung eines Beteiligungsunternehmen beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Der Konzern nimmt eine Neubeurteilung vor, ob die Gesellschaft ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;
- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Haupt- bzw. Gesellschafterversammlungen zu bestimmen.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Erwerbsbezogene Kosten werden aufwandswirksam erfasst, wenn sie anfallen. Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Wert angesetzt und mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer erneuten Überprüfung direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und die daraus resultierende Differenz als Gewinn oder Verlust erfasst. Darüber hinaus werden alle im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in Bezug auf dieses Unternehmen in die GuV umgegliedert.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Beherrschung bestehen nicht, da der Konzern in allen Fällen über den überwiegenden Teil der Stimmrechte verfügt (siehe Kapitel Übersichten).

Zum 31. Dezember 2020 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 177 (Vorjahr: 173) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 232 f.). Es bestehen keine wesentlichen nichtbeherrschenden Anteile im Konzern.

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur wurden drei Gesellschaften verschmolzen. Im Geschäftsjahr wurden sieben Gesellschaften erworben und erstmalig konsolidiert (Vorjahr: GEG-Gruppe und vier weitere Gesellschaften).

Erwerb GEG in 2019

Die DIC Asset AG hat Anfang Juni 2019 die Anteile an der German Estate Group GmbH & Co. KG, mittlerweile GmbH, und ihre Tochterunternehmen ("GEG-Gruppe") übernommen. Die GEG-Gruppe setzte sich zum Erwerbszeitpunkt aus einer Muttergesellschaft und 32 Tochtergesellschaften zusammen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. Juni 2019 vorgenommen.

Aufgrund des Erwerbs der GEG-Gruppe im Juni 2019 ist ein Vorjahresvergleich der Zahlen nur bedingt möglich.

Das GEG-Gruppe-Geschäft ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum im Segment Institutional Business deutlich. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verwaltete die GEG-Gruppe Assets under Management im Volumen von 3,6 Mrd. Euro, von denen namhafte Objekte bereits im Rahmen von früher erteilten Mandaten durch unsere Propertymanagement-Teams betreut werden. Mit der Übernahme hat die DIC Asset ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert, die über die GEG-Gruppe zum Zeitpunkt des Erwerbs in 23 Objekten in Fonds, Club Deals und Individualmandaten investiert waren. Außerdem ist unsere Bestandsentwicklungskapazität, die wir für die Wertsteigerung im Rahmen unseres Asset- und Portfoliomanagements bereits in der Vergangenheit gezielt gestärkt haben, um ein exzellentes Projektentwicklungs-Team für die Repositionierung anspruchsvoller Immobilien erweitert worden.

Für den Erwerb von 99,6 % der Anteile an der GEG-Gruppe wurde ein fixer Kaufpreis von 222,2 Mio. Euro in bar gezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Juni 2019 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Beteiligungen	13.673
Immaterielle Vermögenswerte	31.753
Sonstige kurzfristige Aktiva	13.527
Zahlungsmittel	13.180
Summe Vermögenswerte	72.133
Summe Schulden	39.159
Erworbenes Nettovermögen	32.974
Minderheitenanteile (0,4 %)	792
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	32.182

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen mit dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen der GEG-Gruppe resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 177.892 TEUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis, weitere Produkte im Institutional Business und die Erweiterung unserer Bestandsentwicklungskapazität, wider.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 0,4 % wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 792 TEUR bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ belief sich auf 4.648 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen betrug 4.648 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 sind Gewinne in Höhe von 18.600 TEUR (vor erfolgswirksamer Amortisation der neu identifizierten immateriellen Vermögenswerte und der damit zusammenhängenden latenten Steuern) aus dem zusätzlich durch die GEG-Gruppe generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbaren Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) des Geschäftsjahres 2019 beinhalten 31.900 TEUR von der GEG-Gruppe.

Wäre die erstmalige Konsolidierung zum 1. Januar 2019 erfolgt, hätten die Erlöse (Erträge aus Immobilienverwaltergebühren) im Konzern für das Geschäftsjahr 2019 72.116 TEUR und der Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 80.305 TEUR betragen. Für die Pro-forma-Angabe wird unterstellt, dass die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zum Beginn der Periode bestanden haben.

Im Rahmen der Transaktion wurden bis zum 31. Dezember 2019 Transaktionskosten in Höhe von 2.255 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst.

Assoziierte Unternehmen

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Bei Beendigung der Equity-Methode werden Gewinne oder Verluste, die vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst sind, aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Geht ein Konzernunternehmen Geschäftsbeziehungen mit einem assoziierten Unternehmen des Konzerns ein, werden Gewinne und Verluste aus diesen Transaktionen entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert.

Die DIC Asset AG hält aus strategischen Motiven Anteile an 14 (2019: 14) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.05 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 236).

Hinsichtlich der Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung der „at equity“ einzubeziehenden Unternehmen verweisen wir auf Textziffer 16 „Anteile an assoziierten Unternehmen“.

Beteiligungen

Die Beteiligungen, die ein Eigenkapitalinstrument i.S.v. IAS 32 darstellen werden wie bisher auch, vergleichbar zu IAS 39, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value through other comprehensive income" zugeordnet. Sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Im Falle einer Ausbuchung des Instruments erfolgt in diesem Fall keine spätere Umgliederung in den Gewinn oder Verlust, sondern eine Umgliederung in den Bilanzgewinn. Dividenden aus diesen Instrumenten werden dagegen als Beteiligungsertrag im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte werden in der Bilanz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Marktwertänderungen werden, soweit keine Wertminderung vorliegt, im sonstigen Ergebnis erfasst.

Beteiligungen, die kein Eigenkapitalinstrument im Sinne des IAS 32 darstellen, werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value Through profit or loss" zugeordnet.

Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus einem Unternehmenszusammenschluss und entspricht dem Überschuss der übertragenen Gegenleistungen über den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte (erworbene Vermögenswerte abzüglich eingegangener bzw. übernommener Schulden). Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich sowie im Falle von Ereignissen oder Änderungen der Umstände, welche auf eine Wertminderung hinweisen, auf der Ebene von sogenannten Zahlungsmittel generierenden Einheiten (ZGEs) auf Wertminderung geprüft. Sie werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Wertaufholungen können nicht vorgenommen werden.

Bei Veräußerung des Tochterunternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Zur Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwertes verweisen wir auf die Erläuterungen unter dem Gliederungspunkt 13 „Geschäfts- oder Firmenwert".

Wertminderungen

Für Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird gemäß IAS 36 an jedem Bilanzstichtag überprüft, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen vorliegen, z.B. besondere Ereignisse oder Marktentwicklungen, die einen möglichen Wertverfall anzeigen. Anhaltspunkte für eine Wertminderung der planmäßig abzuschreibenden immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen in der Berichts- sowie der Vergleichsperiode nicht vor.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind zusätzlich zwingend zu jedem Bilanzstichtag auf Wertminderungsbedarf zu untersuchen. Im aktuellen Berichtszeitraum betrifft dies den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der German Estate Group.

Bei Vorliegen von Anzeichen oder bei dem verpflichtend durchzuführenden jährlichen Wertminderungstest für immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes bestimmt. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Zahlungsmittel generierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten sind. Im letzteren Fall ist der erzielbare Betrag auf Basis einer ZGE zu ermitteln, welcher Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten zugeordnet werden bis diese zusammen weitestgehend unabhängige Mittelzuflüsse generieren. Dies ist unter anderem für den Geschäfts- oder Firmenwert der Fall. Dieser wird, sofern er aus einem Unternehmenszusammenschluss resultiert, vom Übernahmetag an der ZGE oder Gruppe von ZGEs zugeordnet, die aus den Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen kann und auf deren Ebene der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Management-Zwecke überwacht wird.

Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden grundsätzlich die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Bei der Ermittlung des Nutzungswertes werden das aktuelle und künftig erwartete Ertragsniveau sowie technologische, wirtschaftliche und allgemeine Entwicklungstendenzen auf Basis genehmigter Finanzpläne berücksichtigt. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten werden, falls vorhanden, kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt. Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Betrag des Vermögenswertes oder der ZGE, wird ein Wertminderungsverlust in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfolgswirksam erfasst.

Ist bei einem Geschäfts- oder Firmenwert der Wertberichtigungsbedarf höher als der Buchwert der Geschäfts- oder Firmenwert tragenden ZGE, wird der Geschäfts- oder Firmenwert zunächst vollständig abgeschrieben und der verbleibende Wertberichtigungsbedarf auf die übrigen Vermögenswerte der ZGE verteilt. Dabei werden notwendige Wertminderungen auf einzelne Vermögenswerte dieser ZGE im Vorfeld des Wertminderungstests für den Geschäfts- oder Firmenwert berücksichtigt.

Zuschreibungen auf den neuen erzielbaren Betrag erfolgen, außer bei Geschäfts- oder Firmenwerten, wenn die Gründe für Wertminderungen aus den Vorjahren entfallen. Die Wertobergrenze für Zuschreibungen sind die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, die sich ergäben, wenn in den Vorjahren keine Wertminderungen erfasst worden wären. Zuschreibungen wurden im Berichtzeitraum und in der Vergleichsperiode auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen nicht erfasst.

Der zum 31. Dezember 2020 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von unverändert 177.892 TEUR resultiert aus dem Erwerb der GEG-Gruppe in 2019. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Institutional Business zugeordnet und auf dieser Ebene überwacht. Siehe Gliederungspunkt 13. „Geschäfts- oder Firmenwert“ für weitere Informationen.

EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association, den Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die EPRA hat Empfehlungen dahingehend ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen und bereinigen sollen, damit diese frei von Sondereinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2020 und 2019 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2020	2019
Ergebnis nach IFRS	**70.013**	80.911
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**31.882**	29.545
Gewinn / Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**– 32.000**	– 40.516
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**5.064**	6.412
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	**6.891**	4.697
Sonstige Einmaleffekte	**285**	3.415
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	**– 521**	– 570
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	**0**	0
Minderheitsanteile	**3.100**	– 222
EPRA-Ergebnis	**84.714**	83.672
EPRA-Ergebnis je Aktie	**1,07**	1,17

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen liegen mit 100.695 TEUR trotz der Herausforderungen der Covid-19-Pandemie und den Verkäufen der letzten beiden Geschäftsjahre nur geringfügig mit 1.247 TEUR unterhalb des Vorjahreswerts (2019: 101.942 TEUR), was insbesondere auf die partnerschaftlichen Vereinbarungen mit den von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Mietern zurückzuführen ist. Hierdurch haben wir unsere Mieten um 1.425 TEUR im Geschäftsjahr angepasst. Zusätzliche Mieteinnahmen durch Objektankäufe und neue bzw. verlängerte Mietverträge glichen weitestgehend geringere Mieteinnahmen durch auslaufende Mietverträge und aus Objektverkäufen aus. Aus Ankäufen der Jahre 2019 und 2020 resultierten Erhöhungen der Bruttomieteinnahmen von 10.315 TEUR bzw. 2.185 TEUR. Hierin sind 2.987 TEUR aus Warehousingobjekten enthalten, die in 2020 in Investmentvehikel überführt wurden.

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend entstehende umlegbare Kosten sowie aufgrund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragende Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.894 TEUR (2019: 2.729 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden Mieteinnahmen erzielt.

3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien entstehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Erneuerung der Brandschutztechnik, die Verwalterkosten, Nebenkosten bei leerstehenden Flächen sowie Wertberichtigungen auf zweifelhafte Mietforderungen. Aufgrund unserer partnerschaftlichen Vereinbarungen mit unseren Mietern über Corona-bedingte Mietanpassungen, sowie Stundungsvereinbarungen und dem temporären Schutzschirmverfahrens unseres Mieters Galeria Kaufhof Karstadt GmbH haben wir im Geschäftsjahr zusätzliche Wertberichtigungen von 3.153 TEUR gebildet.

4. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2020	2019
Rechts- und Beratungskosten	**6.059**	8.139
EDV-Kosten	**2.441**	1.485
Marketing / Investor Relations	**2.019**	1.768
Nebenkosten der Geldbeschaffung	**1.951**	1.241
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	**1.486**	641
Versicherungen / Beiträge und Abgaben	**1.107**	1.035
Aufsichtsratsvergütung	**786**	395
Fremdleistungen	**754**	401
Prüfungskosten	**698**	698
Miet- und Nebenkosten	**673**	333
Vorsteuerschaden	**405**	273
Kfz-Kosten	**325**	248
Übrige	**373**	1.219
Gesamt	**19.077**	17.876

Bedingt durch die erstmalige ganzjährige Konzerzugehörigkeit der GEG-Gruppe sind die Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr insgesamt gestiegen.

Im Zuge der Wachstumsstrategie und der damit verbundenen Erweiterung von Kompetenzen im Konzern stiegen die Kosten für die Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten gegenüber dem Vorjahr an.

Digitalisierungsprojekte innerhalb des Konzerns sowie die Anpassung der IT-Systeme an regulatorische Anforderungen im Geschäftsjahr führten zu einem Anstieg der EDV-Kosten.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 786 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ auf Seite 226 ff. angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	**492**	464
Andere Bestätigungsleistungen	**39**	34
Sonstige Leistungen	**167**	200
Gesamt	**698**	698

Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses und der gesetzlich vorgeschriebenen Abschlüsse der DIC Asset AG und ihrer verbundenen Unternehmen.

In den anderen Bestätigungsleistungen sind insbesondere die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses nach IFRS enthalten.

Die sonstigen Leistungen betreffen überwiegend Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit Transaktionen und Werthaltigkeitsbeurteilungen.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH, der DIC Fund Balance GmbH und Gesellschaften der GEG-Gruppe sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 26.356 TEUR (2019: 24.936 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 2.900 TEUR (2019: 3.686 TEUR) beinhalten 1.507 TEUR (2019: 1.304 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 30.280 TEUR (2019: 27.918 TEUR) vor allem aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der GEG-Gruppe für ein ganzes Geschäftsjahr über dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 247 Mitarbeitern 2019 auf 244 Mitarbeiter 2020 gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 99 Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 119 Mitarbeiter, bei der DIC Fund Balance GmbH 10 und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 16 Mitarbeiter beschäftigt.

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ auf Seite 226 ff. wiedergegeben.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 38.774 TEUR (2019: 34.242 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien. Darüberhinaus sind Abschreibung für Nutzungsrechte für unsere eigengenutzten Büros, in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens enthalten. Die Abschreibungen wurden durch Ankäufe, die letzt- und diesjährigen Verkäufe, die Anwendung des IFRS 16, der im Rahmen der Kaufpreisallokation der in 2019 erworbenen GEG-Gruppe erfassten Dienstleistungsverträge als immateriellen Vermögenswerte sowie die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG und ihren Tochtergesellschaften, insbesondere von der DIC Onsite GmbH und der GEG Real Estate Management GmbH erwirtschaftet werden. Neben den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten nahestehenden Unternehmen wurden die Erträge aus Immobilienverwaltergebühren insbesondere gegenüber den Investmentvehikeln (drei Kategorien) des Segments Institutional Business wie dargestellt erzielt.

in TEUR	2020	2019
DIC Office Balance I	**16.780**	17.289
DIC Office Balance II	**2.307**	2.192
DIC Office Balance III	**3.592**	2.805
DIC Office Balance IV	**1.470**	1.422
DIC Office Balance V	**1.893**	2.566
DIC Retail Balance I	**1.384**	1.561
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	**33**	436
MainTor GmbH	**75**	85
Pool Funds	**27.077**	7.026
Club Deals	**16.593**	10.058
Separate Accounts*	**8.518**	17.443
Gesamt	**79.722**	62.883

* Vorjahr MSREF-Gruppe separat ausgewiesen

Aus den erzielten Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren entfallen 35,2 Mio. Euro (2019: 31,7 Mio. Euro) auf das Asset- und Propertymanagement und Development sowie 44,5 Mio. Euro (2019: 31,2 Mio. Euro) auf transaktions- und performancebezogene Gebühren.

8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Durch strategischen Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung sowie der gleichzeitigen Nutzung von Marktchancen hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 32.000 TEUR (2019: 40.516 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 28 % (2019: 23 %).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 128.618 TEUR (2019: 181.565 TEUR) wurden Verkaufskosten von 12.294 TEUR (2019: 5.592 TEUR) abgesetzt, die sich neben Rechts-, Beratungs- und Maklerkosten im Wesentlichen auf etwaige noch anfallende Baukosten beziehen.

9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 11.370 TEUR (2019: 18.321 TEUR).

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus der im Vorjahr enthaltenen Dividende von der TLG Immobilien AG in Höhe von rund 12,9 Mio. Euro. Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen Beiträge aus den bestehenden Fonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V und dem DIC Retail Balance I. Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen werden hier ebenso ausgewiesen und betrugen im Geschäftsjahr 1.544 TEUR (2019: 151 TEUR)

10. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 1.082 TEUR (2019: 1.669 TEUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch die Rückzahlung eines Darlehens.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 16.098 TEUR (2019: 21.476 TEUR). Der Rückgang resultiert vor allem aus der planmäßigen Rückzahlung der Anleihe 14/19 über 175 Mio. EUR im September 2019.

In den Finanzierungsaufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten i.H.v. 222 TEUR (2019: 225 TEUR) enthalten.

11. Ertragsteuern

in TEUR	2020	2019
Laufende Steuern	**– 14.128**	– 13.803
Latente Steuern	**– 2.222**	– 3.371
Gesamt	**– 16.350**	– 17.174

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 8.830 TEUR (2019: 9.493 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 5.298 TEUR (2019: 4.310 TEUR) zusammen.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen und dem Ansatz von latenten Steuern auf Outside Basis Differences.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die DIC Asset AG geht davon aus, dass aufgrund der Planung für die jeweiligen Portfolien und Einzelobjekte das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 18,6 Mio. Euro (2019: 25,7 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 90,2 Mio. Euro (2019: 92,5 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden der Körperschaftsteuersatz von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,1 %) zugrunde gelegt.

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Steuerliche Verlustvorträge	**– 4.589**	701
Immobilienbewertung	**3.051**	– 1.851
Dienstleistungsverträge	**– 894**	– 2.477
Kapitaltransaktionen	**– 71**	353
Übrige	**281**	– 97
Gesamt	**– 2.222**	– 3.371

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Steuerliche Verlustvorträge	**15.444**	**0**	20.033	0
Immobilienbewertung	**10.948**	**15.957**	7.685	15.846
Dienstleistungsverträge	**0**	**11.712**	0	12.606
Derivate	**184**	**0**	452	0
Kapitaltransaktionen	**124**	**1.826**	353	1.914
Übrige	**0**	**299**	22	127
Summe	**26.700**	**29.794**	28.545	30.493

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen -241 TEUR (2019: -469 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow- oder Fair Value-Hedges des Konzerns -265 TEUR (2019: -452 TEUR) und auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente 24 TEUR (2019: -17 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 25,4 Mio. Euro (2019: 20,3 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,9 Mio. Euro (2019: 0,7 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand und tatsächlichem Steueraufwand lässt sich wie folgt überleiten:

in TEUR	2020	2019
Konzernergebnis vor Steuern	**89.462**	97.863
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	**31,925**	31,925
Erwarteter Steueraufwand	**28.561**	31.243
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	**– 10.575**	– 6.241
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	**3.592**	3.574
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	**– 3.630**	– 5.848
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	**– 831**	– 6.571
Steuern für Vorperioden	**– 224**	– 724
Sonstige Effekte	**– 543**	1.741
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	**16.350**	17.174

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2020 und 2019 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825 % und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10 %. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460 % der Stadt Frankfurt am Main.

12. Ergebnis je Aktie, EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) und EPRA-NAV je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ist gemäß IAS 33.12 aus dem Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter und der Zahl der im Jahresdurchschnitt im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

in EUR	2020	2019
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	**70.012.571,24**	80.910.538,08
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	**79.421.254**	71.713.376
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie	**0,88**	1,13

Für 2020 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 56.411 TEUR (0,70 Euro pro Aktie) zu beschließen. Ebenso wird der Vorstand vorschlagen, die Dividende nach Wahl der Aktionäre (i) ausschließlich in bar oder (ii) teilweise in bar und teilweise in Form von Aktien der DIC Asset AG („Aktiendividende“) zu leisten. Die Dividende wird vollständig der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 14.878 TEUR. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV) zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 berechnet:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der Immobilien	**1.599.987**	1.623.030
Wertdifferenz zum Zeitwert	**306.068**	276.987
Marktwert des Bestandsportfolios*	**1.906.055**	1.900.017
Immobilien gemäß IFRS 5	**93.965**	100.154
Marktwert der Immobilien einschl. IFRS 5*	**2.000.020**	2.000.171
Beteiligungsbuchwert assoziierte Unternehmen	**66.712**	71.212
Wertdifferenz zum Zeitwert	**0**	5.887
Marktwert der assoziierten Unternehmen	**66.712**	77.099
+/- sonstige Aktiva / Passiva	**916.123**	786.662
+/- Anpassung sonstige Aktiva / Passiva**	**– 83.827**	– 60.288
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	**– 1.474.401**	– 1.512.125
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	**0**	– 35.031
Minderheitenanteile	**– 14.769**	– 12.253
EPRA-NAV	**1.409.858**	1.244.235
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert / Buchwert	**– 48.435**	– 44.765
EPRA-NNAV	**1.361.423**	1.199.470
Zeitwert der Finanzinstrumente	**– 5.129**	3.045
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	**11.536**	3.802
EPRA-NNNAV	**1.367.830**	1.206.317
EPRA-NAV / Anteil	**17,49**	17.23
EPRA-NNAV / Anteil	**16,89**	16.61
EPRA-NNNAV / Anteil	**16,97**	16.70

* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

** Anpassung um latente Steuern (TEUR +5.009 Vj: TEUR +7.880), Finanzinstrumente (TEUR +5.129; Vj: TEUR -3.045 und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -93.965; Vj: TEUR -65.123)

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

13. Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Konsolidierung der GEG-Gruppe. Die Prüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cashflows (Value in Use) derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von drei Jahren abgeleitet aus dem aktuellen Budget des Managements. Der Planung liegen bestehende vertragliche Vereinbarungen bzw. Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Transaktionen für vergleichbare zukünftige Sachverhalte zugrunde. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 5,8 % an.

Der Durchschnitt des korrespondierenden Kapitalkostensatzes vor Steuern betrug 8,4 %. Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2024 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 4,8 % (nach Steuern, nach Wachstumsrate) abgezinst wurde. Bei der ewigen Rente liegt der Berechnung eine nachhaltige, durchschnittliche Wachstumsrate von 1,0 % zu Grunde. Bei der Abzinsung berücksichtigen wir die Wachstumsrate als Abschlag auf den Kapitalkostensatz.

Wir beobachten und aktualisieren die für den Werthaltigkeitstest maßgeblichen technischen, marktbezogenen, ökonomischen sowie gesetzlichen Parameter und Rahmenbedingungen kontinuierlich. Dabei haben sich im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung ergeben. Auch der zum Bilanzstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts führte zu keiner außerplanmäßigen Abschreibung. Hierbei wird der höhere Wert aus Marktwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) gegenübergestellt, zu der der Geschäfts-oder Firmenwert zugeordnet wird.

Für den Geschäfts- oder Firmenwert des Geschäftsjahres hätte ein Rückgang der zugrunde gelegten Cashflows um 5 % zu einer Reduzierung des Nutzungswerts in Höhe von ca. -25,9 Mio. Euro geführt und keine Wertminderung nach sich gezogen. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um +1 % hätte zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. -79,1 Mio. Euro geführt und ebenfalls zu keiner Wertminderung geführt, da der Nutzungswert signifikant über dem Buchwert der ZGE liegt.

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2020	2019
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	**1.883.963**	1.701.653
Zugänge aus Erwerb	**168.867**	254.710
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	**17.710**	48.992
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	**– 106.254**	0
Abgänge	**– 111.332**	– 121.392
Stand 31.12.	**1.852.954**	1.883.963
Abschreibungen		
Stand 01.01.	**260.933**	242.651
Zugänge	**31.331**	29.045
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	**– 12.290**	0
Abgänge	**– 27.007**	– 10.763
Stand 31.12.	**252.967**	260.933
Buchwert 01.01.	**1.623.030**	1.696.772
Buchwert 31.12.	**1.599.987**	1.623.030
Beizulegender Zeitwert*	**2.000.019**	1.900.017

* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	**2.000.019**			2.000.019

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank und ENA Experts, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

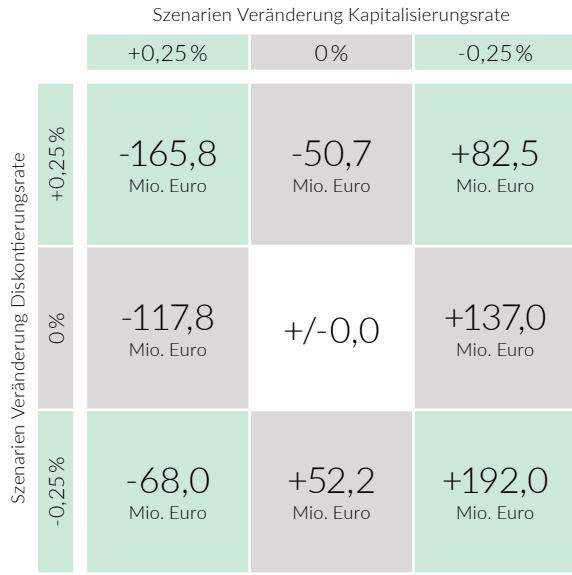
Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienspezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,80 % (2019: 1,12 %). Die immobilienspezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 2,05 % bis 6,20 % (2019: 1,78 % bis 5,65 %). Der Diskontierungssatz betrug 2,85 % bis 7,00 % (2019: 2,90 % bis 6,75 %).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 3,10 % und 6,75 % (2019: 3,15 % und 6,25 %).

Für die Durchführung von Impairment-Tests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d. h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 111 im Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Veränderung Value-in-Use der Immobilien



Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 165,8 Mio. Euro sinken. Erhöhen sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 192,0 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2020 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.551 TEUR (2019: 1,683 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 868 TEUR (2019: 948 TEUR) aktiviert. Die Bandbreite des angesetzten Fremdkapitalkostensatzes beträgt 1,4 % bis 1,55 % (2019: 1,53 % bis 2,33 %).

Im Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2020 und 2021 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 26,2 Mio. Euro (2019: 27,1 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 174,4 Mio. Euro (2019: 153,3 Mio. Euro). Im Vorjahr bestanden zusätzlich aus Vereinbarungen zur Sicherung von Immobilien Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 163,6 Mio. Euro.

15. Sachanlagen

in TEUR	Immobilien	BGA	Nutzungs-rechte	2020 Summe	2019 Summe
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	0	3.357	11.595	**14.952**	9.822
Zugänge	5.947	593	1.240	**7.780**	5.305
Abgänge	0	0	– 847	**– 847**	– 175
Stand 31.12.	5.947	3.950	11.988	**21.885**	14.952
Abschreibungen					
Stand 01.01.	0	2.334	2.333	**4.667**	1.834
Zugänge	47	505	2.853	**3.405**	2.836
Abgänge	0	0	– 762	**– 762**	– 3
Stand 31.12.	47	2.839	4.424	**7.310**	4.667
Buchwert 01.01.	0	1.023	9.262	**10.285**	7.988
Buchwert 31.12.	5.900	1.111	7.564	**14.575**	10.285

Hierin enthalten sind folgende Nutzungsrechte gemäß IFRS 16:

in TEUR	Gebäude	Fahrzeuge	IT-Ausstattung	2020 Summe
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.	10.322	895	378	**11.595**
Zugänge	431	659	151	**1.241**
Abgänge	– 362	– 303	– 182	**– 847**
Stand 31.12.	10.391	1.251	347	**11.989**
Abschreibungen				
Stand 01.01.	1.731	437	165	**2.333**
Zugänge	2.267	385	201	**2.853**
Abgänge	– 295	– 285	– 182	**– 762**
Stand 31.12.	3.703	537	184	**4.424**
Buchwert 01.01.	8.591	458	213	**9.262**
Buchwert 31.12.	6.688	714	163	**7.565**
Anzahl Nutzungsrechte	12	43	46	
Bandbreite Restlaufzeiten (Monate)	12 – 42	2-36	3-26	

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2020 aufgeführt. An den unten aufgeführten Unternehmen hält die DIC Asset AG unmittelbar Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile.

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
Beteiligungen an:	**Stimmrechtsanteil**	**Buchwert**	**Stimmrechtsanteil**	**Buchwert**
DIC Office Balance I (Fonds)	**12,5%**	**12.982**	12,5%	14.308
DIC Office Balance II (Fonds)	**0,0%**	**9.661**	0,0%	9.609
DIC Office Balance III (Fonds)	**5,9%**	**4.734**	5,9%	5.681
DIC Office Balance IV (Fonds)	**6,4%**	**3.167**	6,6%	3.176
DIC Office Balance V (Fonds)	**5,6%**	**3.967**	5,9%	3.926
DIC Retail Balance I (Fonds)	**8,1%**	**5.804**	8,1%	5.920
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	**40,0%**	**26.224**	40,0%	28.100
DIC MSREF HT Portfolio GmbH*	**0,0%**	**0**	20,0%	3
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG*	**0,0%**	**0**	20,0%	310
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH*	**0,0%**	**0**	20,0%	2
Übrige		**173**		177
Summe		**66.712**		71.212

* bis 31.10.2020

Wesentliche assoziierte Unternehmen im Sinne des IFRS 12.2 sind DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, DIC Retail Balance I.

Der Konzern ist mit 10,0% (DIC Office Balance I), 4,6% (DIC Office Balance II), 2,4% (DIC Office Balance III), 1,7% (DIC Office Balance IV), 3,8% (DIC Retail Balance I), 1,2% (DIC Office Balance V) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht,

in TEUR	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	DIC Office Balance I	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC Office Balance V	Sonstige assoziierte Unternehmen	**Gesamt 2020**	Gesamt 2019
Vermögenswerte	661.325	289.814	396.455	181.023	197.743	137.020	266.875	9.722	**2.139.977**	2.062.925
Schulden	597.616	106.362	108.333	1.328	41.961	16.795	68.488	4.595	**945.478**	968.583
Nettovermögen	63.709	183.452	288.122	179.695	155.782	120.225	198.387	5.127	**1.194.499**	1.094.342
Erträge	43.211	66.864	4.255	25.705	8.461	7.194	5.664	290	**161.644**	150.505
Aufwendungen	16.949	9.881	3.105	3.123	2.505	1.194	2.416	242	**39.415**	41.635
Jahresergebnis	26.262	56.983	1.150	22.582	5.956	6.000	3.248	48	**122.229**	108.870

das Asset- und Propertymanagement sowie die Geschäftsführung für die Fondsobjektgesellschaften durchzuführen, maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmen.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind oben stehend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beiträgen der in Übereinstimmung mit IFRS aufgestellten Abschlüsse der Unternehmen (für Zwecke der Bilanzierung nach der Equity-Methode vom Konzern entsprechend angepasst).

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die langfristigen Darlehen an unten aufgelistete nahestehende Unternehmen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“ auf S. 202.

in TEUR	IAS 24.9	2020	2019
MainTor GmbH	b (ii)	**48.726**	44.751
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	**31.868**	30.949
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	**26.636**	24.835
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	**19.561**	18.992
Summe		**126.791**	119.527

18. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind neben der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 24.613 TEUR (2019: 31.506 TEUR) auch Minderheitenbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von 28.735 TEUR (2019: 22.105 TEUR) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die im Rahmen des Erwerbs der GEG-Gruppe zugegangenen Dienstleistungsverträge bzw. Markenrechte sowie Software für Buchhaltungs-, Konsolidierungs- und Officeprogramme.

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Dienstleistungsverträge	Marke	2020 Summe	2019 Summe
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	3.376	22.279	1.087	**26.742**	3.161
Zugänge	318	0	0	**318**	23.581
Abgänge	0	0	0	**0**	0
Stand 31.12.	**3.694**	**22.279**	**1.087**	**27.060**	**26.742**
Abschreibungen					
Stand 01.01.	3.019	2.146	91	**5.256**	2.895
Zugänge	203	3.680	155	**4.038**	2.361
Abgänge	0			**0**	0
Stand 31.12.	**3.222**	**5.826**	**246**	**9.294**	**5.256**
Buchwert 01.01.	357	20.133	996	**21.486**	266
Buchwert 31.12.	472	16.453	841	**17.766**	21.486

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Mieten, Betriebs- und Nebenkosten sowie Immobilienverwaltergebühren. Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Für die Erläuterung der erwarteten Kreditausfälle bzw. Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Ausfallrisiko unserer Berichterstattung zum Risikomanagement.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit 6,0% bis 7,25% pro Jahr verzinst. Darüber hinaus werden Forderungen aus gegenüber nahestehende Unternehmen erbrachten Diensteistungen in dieser Position ausgewiesen. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf S. 202 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR		31.12.2020		31.12.2019	
	IAS 24.9	Forderungen	Verbindlichkeiten	Forderungen	Verbindlichkeiten
MainTor GmbH	b (ii)	**252**	**10.275**	255	9.693
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	**9.108**		5.468	1.237
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		**4.341**		3.876
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	**1.339**		1.493	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	**1.252**	**675**	800	585
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		**830**		783
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	**210**		103	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	**3.264**		1.157	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	**379**		406	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	**1.872**		541	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	**411**		285	
Sonstige*	b (ii)	**556**	**66**	494	408
Summe		**18.643**	**16.187**	11.002	16.582

* im Vorjahr DIC MSREF FF Südwest GmbH und DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH enthalten

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	2020	2019
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	**28.641**	21.574
Rückforderung Sondertilgungen	**7.482**	3.619
Kautionen	**5.009**	4.610
Forderungen „Mietfreie Zeit“	**4.178**	3.609
Umsatzsteuer	**3.121**	4.326
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	**340**	494
Übrige	**5.693**	3.216
Summe	**54.464**	41.448

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt im Wesentlichen Erlösabgrenzungen aufgrund eines Refurbishmentprojektes im Segment Institutional Business in Höhe von 20.478 TEUR (2019: 19.309 TEUR).

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 60.977 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhaltet Immobilien, Anteile an und Anschaffungsnebenkosten von Investmentprodukten des Segments Institutional Business, die im Laufe des nächsten Jahres veräußert werden bzw. übergehen sollen,

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2020 Gewinne in Höhe von 0 TEUR (2019: 884 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 80.587.028,00 Euro (2019: 72.213.775,00 Euro) besteht aus 80.587.028 (2019: 72.213.775) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG bestehen im Verhältnis zur Gesellschaft Rechte und Pflichten aus Aktien nur für und gegen den im Aktienregister Eingetragenen. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG

b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 7. Juli 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 15.814.309,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 unter teilweisem Bezugsrechtsausschluss und im Übrigen Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im August/September 2020 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 zum Bilanzstichtag noch 14.298.830,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;

- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 7. Juli 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 15.814.309,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von

§ 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;

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

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde;

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel ist. Das Umtauschverhältnis kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juli 2020 bis zum 7. Juli 2025 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Haupt-

versammlung vom 8. Juli 2020 um bis zu 15.814.309,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 15.814.309 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

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

d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2016 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen.

Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten das Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

(i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

(ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

(iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.

(iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.

(v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100 % beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2020 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 878.789 TEUR (2019: 763.909 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Kapitalerhöhung im Januar sowie der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende im September 2020.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildete die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge-Accounting ab.

g. Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente

Die Rücklage bildet den Bewertungseffekt aus den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligungen ab, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente ausgewiesen werden.

h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss und sonstigen Ergebnis zum Konzernbilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Gewinn-/Verlustvortrag	125.170	1.275
Konzernjahresüberschuss	73.112	80.689
Gewinnausschüttung	– 52.187	– 33.852
Gewinnanteile Konzernfremder	– 3.099	222
Aus Rücklage für zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente umgegliederter Betrag	0	76.836
Konzernbilanzgewinn	**142.996**	**125.170**
davon Gewinne aus der Gewinn- und Verlustrechnung	92.523	36.097
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	50.473	89.073

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2019 0,66 Euro pro Aktie und für das Jahr 2018 0,48 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	**58.211**	**58.443**	59.325	59.675
Festverzinsliche Finanzschulden	**1.382.759**	**1.370.226**	1.232.946	1.230.048
	1.440.970	**1.428.669**	1.292.271	1.289.723
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	**1.200**	**1.229**	89.133	89.374
Festverzinsliche Finanzschulden	**32.231**	**32.967**	165.753	164.258
	33.431	**34.196**	254.886	253.632
Summe	**1.474.401**	**1.462.865**	1.547.157	1.543.355

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2020 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bei den Finanzinstrumenten wurde ein individueller Risikoaufschlag eingesetzt. Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2020			31.12.2019		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	**1.200**	**32.231**	**1,58 %**	89.133	165.753	1,12 %
1 – 5 Jahre	**58.211**	**1.107.469**	**2,18 %**	59.325	1.036.956	2,17 %
> 5 Jahre	**–**	**275.290**	**1,32 %**	–	195.990	1,39 %
Summe	**59.411**	**1.414.990**		148.458	1.398.699	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 3- bzw. 6-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,44 % (2019: 1,41 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 2,05 % (2019: 2,00 %) verzinst.

Der Kurswert für die im Juli 2017 mit einem Nominalvolumen von 180 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 101,5 %. Die im Oktober 2018 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 150 Mio. Euro notierte zum Bilanzstichtag mit einem Kurs von 102,4 %.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihen in Höhe von 326.494 TEUR (2019: 324.896 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten bzw. den Schuldscheindarlehen von 186.467 TEUR (2019: 227.256 TEUR) durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden vier derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	**52.550**	**– 3.447**	53.750	– 1.729

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente nur mit Großbanken abgeschlossen, um Bonitätsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zum 31. Dezember 2020 waren negative Marktwerte nach Abzug von latenten Steuern in Höhe von 2.848 TEUR im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte hatten zum 31. Dezember 2020 Restlaufzeiten zwischen 6 Monaten und 18 Monate (2019: zwischen 18 und 30 Monate).

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	**50.400**	**– 3.424**	0	0
Laufzeit > 1 Jahr	**2.150**	**– 23**	53.750	– 1.729

Es ergaben sich folgende Auswirkungen im Geschäftsjahr:

in TEUR

Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	52.550	– 3.447	– 1.718	Derivate

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem Sicherungsgeschäft:

in TEUR

Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	53.750	– 1.729	– 1.406	Derivate

Die effektiven Wertänderungen aus dem Sicherungsgeschäften werden in den zugehörigen Positionen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Es ergeben sich folgende Auswirkungen aus den gesicherten Grundgeschäften:

in TEUR

Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Darlehen	2.148	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Ein Zinssicherungskontrakt über ein Nominalvolumen von 50.400 TEUR wurde für ein noch aufzunehmendes Darlehen in gleicher Höhe abgeschlossen.

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem gesicherten Grundgeschäft:

in TEUR				
Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Darlehen	3.348	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Unwirksamkeiten aus Hedging-Beziehungen erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen sind.

30. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	**5.002**	6.709
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	**2.651**	2.635
Summe der Leasingverbindlichkeiten	**7.653**	9.344

Nennenswerte Leasingverbindlichkeit für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit einem geringen Wert, die nicht einbezogen wurden, bestanden nicht.

Die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten werden unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Der gesamte Zahlungsmittelabfluss aus Leasingverhältnissen für das Geschäftsjahr 2020 betrug 3.268 TEUR (2019: 2.494 TEUR). Darin enthalten sind Tilgungszahlungen i.H.v. 3.046 TEUR (2019: 2.269 TEUR) sowie Zinszahlungen i.H.v. 222 TEUR (2019: 225 TEUR).

In der nachfolgenden Tabelle ist die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten dargestellt. Bei den Beträgen handelt es sich um die undiskontierten Leasingraten und nicht um die in der Bilanz angesetzten Barwerte der Leasingverbindlichkeiten.

in TEUR	2020	2019
< 1 Jahr	**2.751**	2.583
1 – 5 Jahre	**5.463**	7.347
> 5 Jahre	**0**	0
Summe	**8.214**	9.930

Mögliche zukünftige Mittelabflüsse aus als nicht hinreichend sicher erachteten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen i.H.v. 10.325 TEUR wurden nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen.

Eingegangene, aber zum Bilanzstichtag noch nicht begonnene Leasingverhältnisse bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.306 TEUR (2019: 3.443 TEUR) resultieren in Höhe von 377 TEUR (2019: 391 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Gewerbesteuer	**14.172**	11.520
Körperschaftsteuer	**7.125**	9.169
Summe	**21.297**	20.689

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Ausstehende Rechnungen	**34.543**	33.157
Tantiemen	**5.056**	6.555
Kautionen	**5.054**	4.631
Umsatzsteuer	**3.407**	4.518
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	**2.651**	2.635
Erhaltene Baukostenzuschüsse	**2.436**	907
Im Voraus bezahlte Mieten	**2.354**	75
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	**1.506**	1.664
Anteilsbasierte Vergütungen	**1.367**	1.163
Sicherheitseinbehalte	**1.150**	2.060
Aufsichtsratsvergütungen	**786**	394
Steuerberatungskosten	**578**	530
Prüfungskosten	**542**	591
Übrige	**1.883**	2.983
Summe	**63.313**	61.863

In den ausstehenden Rechnungen sind unter anderem die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, Beraterkosten, sonstige Dienstleistungen und Betriebs- und Nebenkosten enthalten.

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder halten Ende 2020 Optionen auf 520.000 (2019: 200.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bis vier Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2020 abhängig von der Tranche mit je 5,44 Euro bzw. 7,47 Euro für Frau Wärntges und Herrn von Mutius, 4,88 Euro für Herrn Weiden und 5,44 Euro für Herrn Bock. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 13,46 Euro (2019: 15,90 Euro), der Ausübungspreis von je 5,82 Euro für die zum 31. Dezember 2020 von Frau Wärntges und Herrn von Mutius ausübbare Tranche bzw. 14,00 Euro für die die Optionen von Herrn Bock und 15,00 Euro für die Optionen von Frau Wärntges, Herrn von Mutius und Herrn Weiden, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 40,83 % (2019: 32,73 %), der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von zum Vorjahr unverändert 0,01 % sowie einem zusätzlichen werterhöhenden Faktor zwischen 1 und 3 abhängig vom Aktienkurs. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Herr Hasselbring (Vorstand bis zum 31. August 2019 bei der DIC Asset AG) hat mit Erreichen der Voraussetzungen für seine aus dem Jahr 2017 stammenden „virtuellen" Aktienoptionen seine Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 40.000 Stück „virtuelle" Aktien wurden mit dem Durchschnittkurs über die letzten zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt mit 11,97 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen von 246 TEUR, das in voller Höhe in den Sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigt war.

Für weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 8 HGB bzw. IAS 24.17e, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, angegeben.

Zum Bilanzstichtag waren 75.000 „virtuelle" Aktienoptionen von Frau Wärntges und 45.000 von Herrn von Mutius ausübbar. Der Zeitwert aller gewährten Optionen betrug zum Stichtag 1.366 TEUR (2019: 1.163 TEUR). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 575 TEUR (2019: 1.280 TEUR) Aufwendungen für Stock Options erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i. S. d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen" Seite 202 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z. B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertung oder Optionspreismodell) unter Verwendung beobachtbarer Marktdaten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind Financial assets at fair value through OCI (FVOCI), Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL), Financial assets measured at amortised cost (FAAC) sowie Financial liabilities measured at amortised cost (FLAC).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie die im Rahmen des Erwerbs der GEG neu erworbenen Beteiligungen liegen keine an einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von -1.903 TEUR (2019: +1.081 TEUR). Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 173 ff.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2020	Wertansatz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2020
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	Fair Value Erfolgsneutral	
Aktiva						
Beteiligungen	FVOCI	**35.311**			35.311	**35.311**
Beteiligungen	FVTPL	**18.037**		18.037		**18.037**
Sonstige Ausleihungen	FAAC	**126.791**	126.791			**126.791**
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	**1.283**	1.283			**1.283**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	**27.658**	27.658			**27.658**
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	**18.634**	18.634			**18.634**
Sonstige Forderungen	FAAC	**54.464**	54.464			**54.464**
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	**22.674**	22.674			**22.674**
Flüssige Mittel	FAAC	**371.404**	371.404			**371.404**
Summe	FAAC	**622.908**	622.908			**622.908**
Passiva						
Derivate	n / a	**3.447**			3.447	**3.447**
Unternehmensanleihe	FLAC	**326.494**	326.494			**336.300**
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	**1.114.476**	1.114.476			**1.092.369**
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	**33.431**	33.431			**34.196**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	**2.306**	2.306			**2.306**
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	**16.187**	16.187			**16.187**
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	**60.662**	60.662			**60.662**
Summe	FLAC	**1.553.556**	1.553.556			**1.542.020**

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2019	Wertansatz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2019
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	Fair Value Erfolgswirksam	
Aktiva						
Beteiligungen	FVOCI	**38.418**			38.418	**38.418**
Beteiligungen	FVTPL	**15.193**		15.193		**15.193**
Sonstige Ausleihungen	FAAC	**119.527**	119.527			**119.527**
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	**488**	488			**488**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	**11.634**	11.634			**11.634**
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	**11.002**	11.002			**11.002**
Sonstige Forderungen	FAAC	**41.448**	41.448			**41.448**
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	**20.402**	20.402			**20.402**
Flüssige Mittel	FAAC	**351.236**	351.236			**351.236**
Summe	FAAC	**555.737**	555.737			**555.737**
Passiva						
Derivate	n/a	**1.729**			1.729	**1.729**
Unternehmensanleihe	FLAC	**324.896**	324.896			**342.720**
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	**967.374**	967.374			**947.003**
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	**219.856**	219.856			**219.691**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	**3.443**	3.443			**3.443**
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	**16.582**	16.582			**16.582**
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	**59.228**	59.228			**59.228**
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	**35.031**	35.031			**33.941**
Summe	FLAC	**1.626.410**	1.626.410			**1.622.608**

* ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Der Zinsertrag und der Zinsaufwand pro Kategorie stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2020	2019	**2020**	2019
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	**8.670**	10.296		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			**– 34.500**	– 38.963

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7 in verschiedene Bewertungsstufen eingeteilt. Hierbei handelt es sich um Finanzinstrumente, die

- Stufe 1: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3: mit Hilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	**35.311**			35.311
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	**18.037**			18.037

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	38.418			38.418
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	**15.193**			**15.193**

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
01.01.	**53.611**	30.424
Zugang	**5.440**	22.106
Bewertungseffekt	**– 1.903**	1.081
Abgänge	**– 3.800**	0
31.12.	**53.348**	53.611

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) – Eigenkapitalinstrumente	**– 3.093**	1.081
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) – Fremdkapitalinstrumente	**1.190**	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle		
Vermögenswerte (FAAC)	**3.858**	584

Die Nettogewinne und -Verluste bestehen aus den erfolgsneutral erfassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts für finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente nach FVOCI), sowie Aufwendungen und Erträge für erwartete Kreditverluste aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FAAC).

ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Die Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten, die sich nicht zahlungswirksam aus der Kapitalflussrechnung ableiten lassen, sind im Wesentlichen auf nicht gezahlte Zinsen, der Amortisation und Transaktionen zurückzuführen.

in TEUR	01.01.2020	zahlungs-wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2020
			Umglie-derungen	Änderung Konsolidie-rungskreis	Zinsen / Sonstiges	
Unternehmens-anleihe	324.896				1.598	**326.494**
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	967.374	154.607	– 9.466		1.961	**1.114.476**
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	219.856	– 196.541	9.466		650	**33.431**
Verbindlichkeiten IFRS 5	35.031			– 35.031		**0**
Gesamt	1.547.157	– 41.934	0	– 35.031	4.209	**1.474.401**

in TEUR	01.01.2019	zahlungs-wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2019
			Umglie-derungen	Änderung Konsolidie-rungskreis	Zinsen / Sonstiges	
Unternehmens-anleihe	497.822	– 175.000			2.074	**324.896**
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	857.601	262.894	– 160.506	8.250	– 865	**967.374**
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	125.681	– 65.693	160.506		– 638	**219.856**
Verbindlichkeiten IFRS 5	0			35.031		**35.031**
Gesamt	1.481.104	22.201	0	43.281	571	**1.547.157**

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2019 ist unsere Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unsere Immobilienmanagementleistungen für institutionelle Investoren zusammen.

Für den Vorstand sind im Hinblick auf Entscheidungen über die Ressourcen zu den Segmenten und ihrer Ertragskraft vor allem die dargestellten operativen und finanziellen Kennzahlen maßgebend.

Insgesamt zeigt sich der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio trotz der Corona-bedingten Herausforderungen mit 47,3 Mio. Euro stabil im Vergleich zum Vorjahr (2019: 47,5 Mio. Euro). Die Optimierung in der Kostenstruktur sowie die verbesserten Finanzierungskonditionen konnten die Corona-bedingten geringeren Nettomieteinnahmen fast vollständig kompensieren. Die Assets under Management stiegen um 5 % auf 2.000,0 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.900,0 Mio. Euro).

Die auch durch den Erwerb der GEG-Gruppe Mitte 2019 gestiegenen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den signifikanten Anstieg des FFO-Beitrags des Segments Institutional Business verantwortlich, die die gestiegenen operativen Kosten überkompensierten. Die Assets under Management zum Bilanzstichtag stiegen um 33 % auf 7.594,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5.729,4 Mio. Euro).

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	2020			2019		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business**	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	100,7		**100,7**	101,9		**101,9**
Nettomieteinnahmen (NRI)	82,2		**82,2**	87,9		**87,9**
Gewinne aus Immobilienverkauf*	32,0		**32**	40,5		**40,5**
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		79,7	**79,7**		62,9	**62,9**
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		11,4	**11,4**		18,3	**18,3**
SbE / SbA (Net other income)	0,8	– 0,4	**0,4**	1,0	– 0,4	**0,6**
Zinsergebnis	– 24,6	– 3,5	**– 28,1**	– 28,6	– 3,8	**– 32,4**
Operational expenditure (OPEX)	– 11,4	– 38	**– 49,4**	– 12,8	– 33,0	**– 45,8**
- davon Adminkosten	– 4,4	– 14,7	**– 19,1**	– 4,9	– 13,0	**– 17,9**
- davon Personalkosten	– 7,0	– 23,3	**– 30,3**	– 7,9	– 20,0	**– 27,9**
EPRA FFO Bereinigungen	0,3	0	**0,3**	0,0	3,5	**3,5**
Funds from Operations (FFO)	**47,3**	**49,2**	**96,5**	**47,5**	**47,5**	**95,0**
Funds from Operations II (FFO II)	79,3	49,2	**128,5**	88,0	47,5	**135,5**
EBITDA	103,6	52,7	**156,3**	116,6	47,9	**164,5**
EBIT	70,9	46,7	**117,6**	85,8	44,4	**130,2**
Segmentvermögen*						
Anzahl Immobilien	91	98	**189**	93	87	**180**
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro	2.000,0	7.595,5	**9.595,5**	1.900,0	5.729,4	**7.629,4**
Mietfläche in qm	807.800	1.411.900	**2.219.700**	842.400	1.164.600	**2.007.000**

* nicht anteilig / auf Basis 100 %, inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

** inklusive die im Vorjahr separat dargestellte TLG Dividende

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2020 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2020	2019
Marktwert AuM gesamt	9.594	7.629
abzgl. Institutional Business	7.594	5.729
Marktwert Commercial Portfolio	2.000	1.900
abzgl. Zeitwertdifferenz	306	277
abzgl. IFRS-5-Objekte	94	0
Summe	1.600	1.623

LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingvereinbarungen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Vereinbarungen haben überwiegend eine Laufzeit zwischen fünf und zehn Jahren. Sie beinhalten eine Marktüberprüfungsklausel für den Fall, dass der Leasingnehmer die Verlängerungsoption ausübt. Dem Leasingnehmer wird keine Option gewährt, die Immobilie am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben.

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 1.599.987 TEUR (Vorjahr: 1.623.030 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien".

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2020	2019
< 1 Jahr	**93.288**	79.822
1 – 5 Jahre	**312.950**	263.195
> 5 Jahre	**223.683**	151.944
Summe	**629.921**	494.961

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Im Jahr 2020 bestanden im Konzern vor allem bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Mieten von 5.225 TEUR (2019: 4.204 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen angefallen.

Hinsichtlich der in 2020 vom Konzern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Bruttomieteinnahmen verweisen wir auf Tz. 1. Die in den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	**1.106**	1.536
Immobilien, die leerstehen	**0**	0

Der Konzern hat mehre Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge und Raummieten. Der Mietvertrag für die Geschäftsräume besteht seit 1. April 2014 und endet am 31. März 2024. Die Laufzeit der Verträge für gemietete Kraftfahrzeuge ist in der Regel drei Jahre. Für Mietverträge bestehen Verlängerungsoptionen mit einer Laufzeit von drei bis 10 Jahren.

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken wie dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko ausgesetzt. Das Management dieser finanziellen Risiken ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Konzerns. Die zugehörige Unternehmenspolitik wird vom Vorstand vorgegeben.

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt Risikomanagement auf S. 111 dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Bestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen verteilten Mietern. Das Ausfallrisiko wird durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen sowie aktives Debitorenmanagement beurteilt und gesteuert. Mietverträge werden nur mit entsprechend ausreichend bonitätsstarken Vertragspartnern geschlossen. Die Bonitätseinstufung wird zu jedem Abschlussstichtag analysiert und aktualisiert. Hierzu werden die vorliegenden Bonitätsinformationen auf wesentliche Verschlechterungen überprüft. Vertragspartner ohne jeglichen Zahlungsverzug werden der Risikostufe I zugeordnet. Spät- oder Nichtzahlungen von offenen Forderungen werden im Regelfall als signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und unterliegen zum Teil bereits einem Rechtsstreit (Risikostufe II). Forderungen, die subjektiv uneinbringlich erscheinen, bspw. aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahren, werden in die höchste Risikostufe eingruppiert (Risikostufe III). Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informati-

onen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung werden Wertminderungen in Höhe der erwarteten Ausfallquote gebildet. Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen im Wesentlichen in Form von ausgereichten Darlehen. Für diese Vertragspartner wird eine laufende Bonitätsüberwachung vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Sicherheiten und des Vermögens der Vertragspartner werden die hierfür bestehenden erwarteten Kreditverluste als unwesentlich angesehen. Bei den Finanzierungsaktivitäten ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dies gilt insbesondere für Bankguthaben. Das Ausfallrisiko dieser Vertragspartner unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Zur Risikominimierung werden nur Geschäfte mit Vertragspartnern hoher Bonität abgeschlossen bzw. mit solchen, die ihrerseits einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

Darüber hinaus ist der Konzern Kreditrisiken ausgesetzt, die aus gegenüber Banken oder anderen Vertragspartnern vom Konzern gewährten Finanzgarantien resultieren. Das für den Konzern maximale Risiko entspricht dem Betrag, den der Konzern zu zahlen hätte, wenn die Garantie in Anspruch genommen werden würde. Zum 31. Dezember 2020 bestanden Garantien in Höhe von 115.266 TEUR (2019: 118.168 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset AG entfällt, beträgt zum Stichtag 80.148 TEUR (2019: 101.716 TEUR) (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

Basierend auf den Risikoeinstufungen stellen sich die Buchwerte je Risikostufe nachfolgend dar:

in TEUR	2020			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Bankguthaben
Risikostufe I	25.440	126.791	18.643	371.404
Risikostufe II	2.218	—	—	—
Risikostufe III	—	—	—	—
Summe	**27.658**	**126.791**	**18.643**	**371.404**

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	2.095	1.832
Zugänge	4.172	1.019
Verbrauch	– 189	– 321
Auflösung	– 314	– 435
Stand 31.12.	**5.764**	2.095

Die Veränderung der Wertminderungen ist auf die laufende Forderungsbewertung zurückzuführen. Die Zugänge basieren im Wesentlichen auf Zugängen zur Stufe 2.

Für alle anderen Vermögenswerte, die dem Wertminderungsmodell gem. IFRS 9.5.5 unterliegen, ergaben sich keine wesentlichen erwarteten Kreditverluste.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 10 % der Mieterlöse im Konzern generieren. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10 % am Gesamtvolumen, sodass der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt ist. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr ca. 39 % der gesamten Mieterlöse. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Versicherungen, Banken und Handel.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen. Der Konzern steuert die Liquiditätsrisiken durch das Halten von Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme sowie Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Durch diese Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

Die Liquidität des Konzerns wird unter anderem durch Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten beansprucht. Liquiditätsrisiken können sich ergeben, wenn beispielsweise Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind, ggf. nicht verlängert werden können, es Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten gibt oder ggf. höherer Eigenkapitalbedarf bei Neufinanzierungen fällig wird.

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen, in denen Covenants wie z. B. Debt service coverage ratio (DSCR), Interest coverage ratio (ICR), WALT oder LtV vereinbart sind. Covenant-Brüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2021 erwarten wir keine Covenant-Brüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt TEUR 371.404 (2019: 351.236 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 80.209 TEUR (2019: 77.265 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolien teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 152 Mio. Euro (2019: 204 Mio. Euro).

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten der nächsten Jahre aus den zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten einschließlich geschätzter Zinszahlungen dargestellt. Es handelt sich um undiskontierte Bruttobeträge inkl. geschätzter Zinszahlungen.

in TEUR	2021	2022 bis 2025	2026 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	**30.181**	1.229.821	282.740
Kurzfristige Finanzschulden	**34.752**		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2.306**		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	**17.412**		
Sonstige Verbindlichkeiten	**62.088**		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**3.424**	23	
Summe	**150.163**	1.229.844	282.740

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2021 bis 2024	2025 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	**27.116**	1.181.744	204.582
Kurzfristige Finanzschulden*	**268.518**		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3.443**		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	**16.582**		
Sonstige Verbindlichkeiten	**61.863**		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**0**	1.729	
Summe	**377.522**	1.183.473	204.582

* inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich Marktpreise wie z. B. Zinssätze ändern und dadurch die Erträge des Konzerns oder der Wert der gehaltenen Finanzinstrumente beeinflusst werden. Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Risiko innerhalb akzeptabler Bandbreiten zu steuern, zu kontrollieren und soweit möglich die Rendite zu optimieren.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen. Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen Finanzmittel zu festen und variablen Zinssätzen aufnehmen. Dieses Risiko steuert der Konzern durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Hierzu werden ggf. zusätzlich Zinsswaps, hauptsächlich Payer Swaps, abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 hält der Konzern vier Zins-Derivate im Bestand (2019: vier).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und Restlaufzeiten der bestehenden Derivate am Ende der Berichtsperioden.

in TEUR	2020		2019	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	**50.400**	**– 3.424**	0	0
Laufzeit 1 – 5 Jahre	**2.150**	**– 23**	53.750	– 1.729
Laufzeit > 5 Jahre	**0**	**0**	0	0

Zum 31. Dezember 2020 waren 96 % (Vorjahr: 91 %) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2020 4 % (2019: 9 %) der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen die Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zu Grunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden wird die Annahme getroffen, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode für das gesamte Jahr ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2020		2019	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	**299**	**0**	– 1.457	+1.457
Eigenkapitaleffekt durch Sicherungsbeziehung	**– 2.755**	**+2.823**	– 2.992	+3.251

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns wird im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Der DIC Asset-Konzern hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	DIC Asset Konzern anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypotheken Bank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG	Darlehensvertrag Commercial Portfolio	50.500	50.500
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	12
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	992
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	1.100
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	2.835
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	238
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	14.000	5.600
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.000	2.800
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung	Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Zahlungsbürgschaft	Köster GmbH	Bauvorhaben Leverkusen	350	350
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000	2.000
Kostenüberschreitungsgarantie	Deutsche Pfandbriefbank	Projektentwicklung Global Tower	3.750	3.750
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	400
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WinX Verwaltungs GmbH	Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	6.400
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.800	360
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	140	28
Kapitaldienstgarantie	Deutsche Pfandbriefbank	Projektentwicklung Global Tower	1.650	1.650
Zahlungsbürgschaft	Schwitzke Project GmbH	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	813	813
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	285	285

Aus den von der DIC Asset AG übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

Finanzielle Verpflichtungen

Bezüglich bestehender Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 173 f.

KAPITALMANAGEMENT

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Hierbei streben wir eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten an.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens der DIC Asset AG durch Dividenden und/oder Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen in der Finanzierung erfolgen. Die DIC Asset AG strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Die DIC Asset AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Deren Einhaltung wird überwacht.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber den Investoren, Analysten und Banken genutzt.

in TEUR	2020	2019
Eigenkapital	1.108.421	968.778
Bilanzsumme	2.724.168	2.657.443
Bilanzielle Eigenkapitalquote	40,7 %	36,5 %

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Prozentpunkte gestiegen.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 14 (2019: 14) „at Equity" einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierung").

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Konzerngesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungs GmbH
- Forum European Realty Income II L.P. (im Folgenden „Forum" genannt)
- DICP Capital SE
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Weitere nahestehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Die Anteile an den Gesellschaften der MSREF-Gruppe wurden mit Wirkung zum 1. November 2020 veräußert. Rechtsgeschäfte mit der MSREF Funding Inc. zusammen mit den beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe fielen bis bis zum 31. Oktober 2020 unter die Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Es lagen keine wesentlichen Rechtsgeschäfte bis zu diesem Zeitpunkt vor.

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen."

Nachfolgend werden die Rechtsgeschäfte und -beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen dargestellt.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sowie derer Konzerngesellschaften
Es besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA") und der DIC Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 14 Objektgesellschaften, an denen die DIC AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen), im Bereich des technischen Gebäudemanagements sowie für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzen und Controlling. Für die Erbringung dieser beschriebenen allgemeinen Dienstleistungen wurden von den vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe für das Jahr 2020 Vergütungen in Höhe von 532 TEUR (2019: 436 TEUR) bezahlt.

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Als Zinsen sind 3% über 3-Monats-Euribor p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hatte die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21. Dezember 2015 ein Pfandrecht an Stammgeschäftsanteilen der TTL Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22% der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum

31. Dezember 2020 auf 19.562 TEUR (2019: 18.992 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 570 TEUR (2019: 903 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2020 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.485 TEUR (2019: 1.466 TEUR).

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt 31.868 TEUR zum 31. Dezember 2020 (2019: 30.949 TEUR). Die Darlehenslaufzeit wurde mit Nachtrag vom 14. Dezember 2015 von bisher 31. Dezember 2016 auf den 31. Dezember 2017 für einen Teilbetrag von 35 Mio. Euro und 31. Dezember 2018 für den Differenzbetrag von 9,8 Mio. Euro verlängert. Mit Nachtrag vom 20. Dezember 2017 wird die Laufzeit von bisher 31. Dezember 2017 auf den 31. Dezember 2018 für einen Teilbetrag von 15 Mio. Euro und 31. Dezember 2019 für den Differenzbetrag von 19,8 Mio. Euro verlängert. Mit Nachtrag vom 18. Oktober 2018 wird die Laufzeit für einen Teilbetrag von 15 Mio. Euro auf den 31. Dezember 2019 und für den Restbetrag auf den 31. Dezember 2020 verlängert. Mit Nachtrag vom 23. Dezember 2019 wird eine Teiltilgung von 8 Mio. Euro vereinbart, der Zinssatz auf 3,0% p.a. angepasst und die Laufzeit für den verbleibenden Restbetrag auf den 31. Dezember 2021 verlängert. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 919 TEUR (2019: 2.118 TEUR).

Die DIC Opportunistic GmbH hält 7,5% der Anteile an der DIC Hamburg Portfolio GmbH und der DIC HI Portfolio GmbH, die DIC Asset AG hält die übrigen 92,5% der Anteile. Da die DIC Opportunistic GmbH grundsätzlich bereit wäre, diese Anteile zu veräußern, die DIC Asset AG aber ein Interesse daran hat, die Struktur aufrecht zu erhalten, um die Einflussnahme einer dritten Partei oder das Auslösen von Grunderwerbssteuer zu vermeiden, zahlt diese einen jährlichen Finanzausgleich in Höhe von 5% der Anschaffungskosten der Anteile (TEUR 285).

DIC Opportunity Fund GmbH

Die DIC Asset AG veräußerte mit Kaufverträgen vom 4. November 2020 mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. November 2020 jeweils 20% der Anteile an der DIC MSREFF HMDD Portfolio GmbH zum Kaufpreis von 5 TEUR, an der DIC MSREF HT Portfolio GmbH zum Kaufpreis von 91 TEUR und an der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH zum Kaufpreis von TEUR 123 an die DIC Opportunity Fund GmbH.

MainTor GmbH

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen in Höhe von bis zu nominal 30 Mio. Euro zur Finanzierung des entsprechenden Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25% p.a. verzinst. Es hat gemäß Nachtrag vom 7. Dezember 2020 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2021. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Als Sicherheiten wurden die Anteile an der DIC MainTor WINX GmbH verpfändet. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen inklusive aufgelaufener Zinsen mit 48.726 TEUR (2019: 44.751 TEUR). Im Geschäftsjahr 2020 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.975 TEUR (2019: 3.703 TEUR) an. Ferner wurde eine Vereinbarung über einen Schuldbeitritt am 19. Dezember 2014 geschlossen. Im Wege des Schuldbeitritts wurde diese Verbindlichkeit zur Gesamtschuld der DIC MainTor Porta GmbH und der MainTor GmbH.

DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG

Die DIC Asset AG hat mit der DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Wirkung vom 4. Juli 2008 einen Darlehensvertrag über 8.000 TEUR zur Finanzierung des Working Capital der Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist mit 7,25% pro Jahr zu verzinsen. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurde der Darlehensgeberin die erstrangige Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Stammkapital der DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH eingeräumt. Mit Nachtrag 1 vom 10. Oktober 2008 zum Darlehensvertrag vom 4. Juli 2008 wurde das Darlehen um 4.000 TEUR auf 12.000 TEUR erhöht. Mit den Nachträgen 1 bis 11 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 11 bis zum 31. Dezember 2022. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2020 26.636 TEUR (2019: 24.835 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.801 TEUR (2019: 1.679 TEUR).

DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, DIC Office Balance VI, DIC Retail Balance I und DIC Metropolregion Rhein-Main

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 16.780 TEUR (2019: 17.289 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.307 TEUR (2019: 2.192 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 3.592 TEUR (2019: 2.805 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.470 TEUR (2019: 1.422 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 1.893 TEUR (2019: 2.566 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 4.282 TEUR (2019: 0 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance VI, 1.384 TEUR (2019: 1.561 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I sowie 0 TEUR (2019: 1.545 TEUR) für den DIC Metropolregion Rhein-Main.

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Aufgrund des „German Investment Program Agreements" vom 29. Juli 2004 und des „Investment And Shareholder Agreements" vom 7. Juni 2005 nehmen die nachfolgenden Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG und ihre jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaften verschiedene Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch.

DIENSTLEISTUNGSVEREINBARUNGEN

Gesellschaften
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH*
DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH*
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG*

Getroffene Vereinbarungen
Erbringung von Management-Dienstleistungen
Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien
Accounting Fee
Vergütungen für Weitervermietungen (Tenant Improvement Fee)
Entwicklungsvergütungen
Arrangement Fee

* bis 31.10.2020

Nach den jeweiligen Assetmanagement-Agreements und ihren Nachträgen haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1,3% der Nettojahresmiete
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft bzw. 28 TEUR für eine noch operativ tätige Gesellschaft

Des Weiteren wurde das Assetmanagement Agreement der DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG mit Nachtrag vom 20. März 2013 um eine Vergütung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen (Arrangement Fee) ergänzt.

Mit Nachtrag vom 15. Dezember 2015 wurde die Höhe der Arrangement Fee auf 0,15% (zzgl. Umsatzsteuer) des Darlehensbetrags festgelegt.

In den Jahren 2020 und 2019 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1 % des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Development Fee	Summe
DIC MSREF HM Portfolio GmbH	2020	0	0	11	0	0	11
	2019	0	0	11	0	0	11
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2020	0	0	11	0	0	11
	2019	0	0	11	0	0	11
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co. KG	2020	0	534	22	0	0	556
	2019	9	4.046	47	109	1.469	5.680
Gesamtsummen	2020	0	534	44	0	0	578
	2019	9	4.046	69	109	1.469	5.702

Die DIC Beteiligungs AG beschäftigt außer dem Vorstand eine weitere Mitarbeiterin und bediente sich im Berichtsjahr bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Onsite GmbH. Aufgrund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 31. Juli 2012 berechnet die DIC Onsite GmbH (100 %-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,8 % der Nettojahresmiete vorgesehen. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,13 % bis 0,38 % des erzielten Erlöses bzw. 0,05 % bis 0,19 % des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben die DICP-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich zwischen 20 TEUR und 35 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2020 und 2019 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5 % des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	TI / Development Fee	Accounting Fee	Accounting Fee	Summe
MainTor GmbH	2020	0	0	0	85	0	85
	2019	0	0	0	85	0	85

Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

Mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen wurden Geschäfte nur in unwesentlichem Umfang betrieben.

Vergütung des Managements

Die gemäß IAS 24.17 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	**3.349**	1.805
Anteilsbasierte Vergütung	**575**	971
Gesamt	**3.924**	2.776

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 226 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

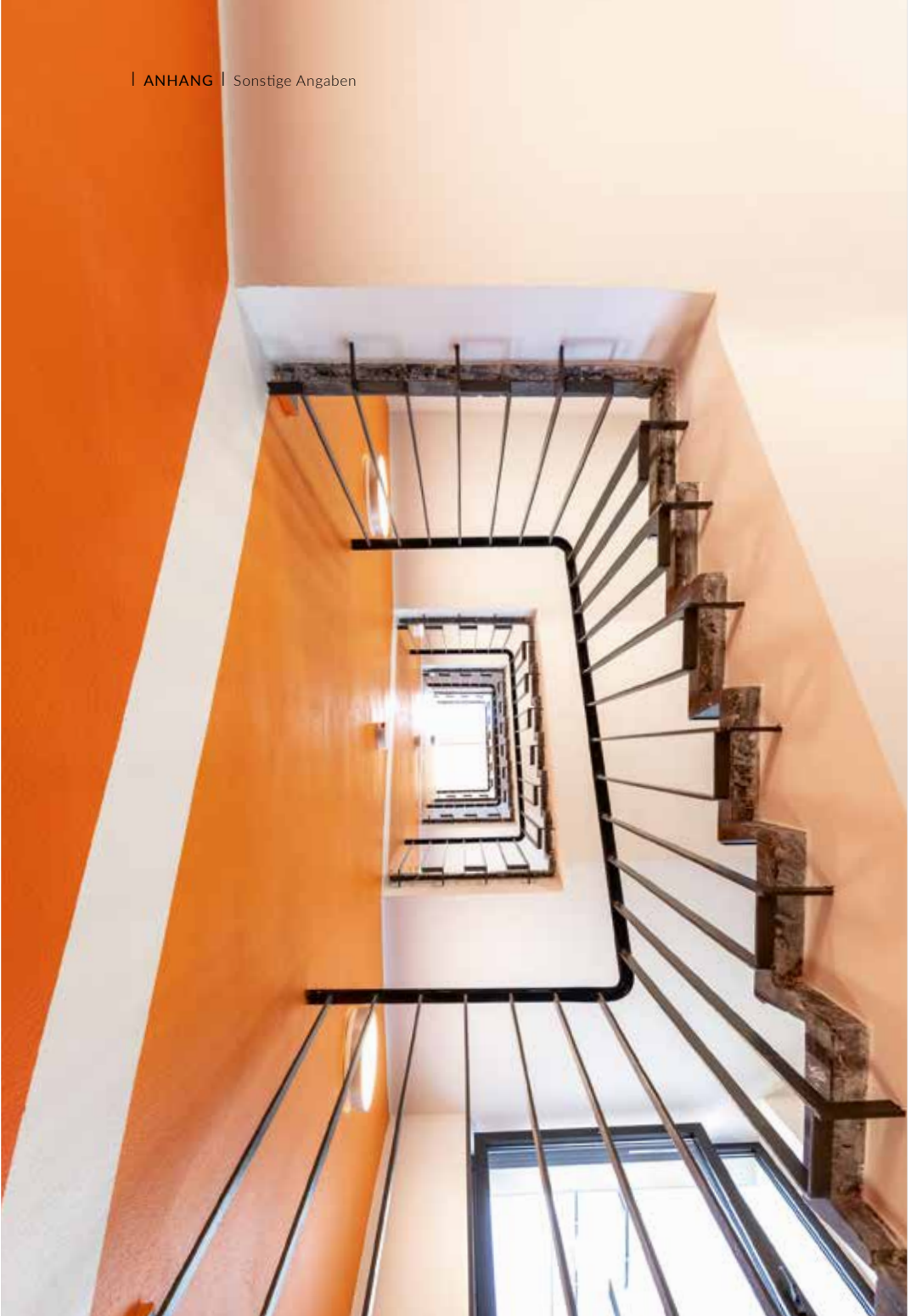
in TEUR	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	**786**	394
Gesamt	**786**	394

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben. Zusätzlich wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen Gebühren in Höhe von 33 TEUR für das Geschäftsjahr 2020 erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, unmittelbar und mittelbar einschließlich einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit 34,6 % beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen der Gesellschaft vor.



SONSTIGE ANGABEN

Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG sind in der Anlage 3 zum Anhang aufgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu Beginn des Jahres fand der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2020 erworbenen Anteile am Logistikimmobilienspezialisten RLI Investors GmbH ("RLI Investors") mit einem Volumen der Assets under Management von rund 700 Mio. Euro sowie einer Minderheitsbeteiligung von 25 % an der Realogis Holding GmbH statt.

Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. Januar 2021 vorgenommen. Das Geschäft von RLI Investors ergänzt das Geschäftsmodell der DIC Asset AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum in der Asset Klasse Logistik. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verwaltete die RLI Investors GmbH Assets under Management im Volumen von über 700 Mio. Euro. Mit der Übernahme hat die DIC Asset AG ihre institutionelle Investorenbasis um weitere Kapitalgeber erweitert. Außerdem haben wir unsere Kompetenzen in der Asset-Klasse Logistik deutlich erweitert und damit unser Produkt- und Dienstleistungsportfolio erneut vergrößert. Für den Erwerb von 100 % der Anteile an RLI Investors wurde ein Kaufpreis von 36,2 Mio. Euro in bar gezahlt. Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Januar 2021 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden betreffen im Wesentlichen kurzfristige Aktiva in Höhe von 2,1 Mio. Euro, immaterielle Vermögenswerte von rund 5,7 Mio. Euro und kurz- und langfristige Passiva von 2,7 Mio. Euro.

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil am Nettovermögen mit dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen von RLI Investors resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 31,1 Mio. Euro. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis und weitere Produkte in der Asset Klasse Logistik wider. Die Purchase Price Allocation (PPA) ist zum Berichtsstichtag vorläufig, da die für die PPA notwendigen Bewertungen aufgrund der Zeitnähe zum Stichtag nicht abgeschlossen wurden. Die Vorläufigkeit betrifft im Wesentlichen die immateriellen Vermögenswerte einschließlich Goodwill.

Im Januar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2020 angekauften Objekten für das Segment Institutional Business in einem Volumen von rund 231 Mio. Euro statt.

Ende Januar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer in 2019 angekauften Immobilie für das Segment Commercial Portfolio in einem Volumen von rund 85 Mio. Euro statt.

Anfang Januar 2021 fand die Beurkundung eines Ankaufs einer Immobilie aus der Asset Klasse Logistik statt. Die Fertigstellung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Laste soll im ersten Halbjahr stattfinden. Die Immobilie ist für ein neues Investment-Vehikel mit dem Schwerpunkt Logistik vorgesehen.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Corporate Governance-Bericht

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

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat a.D. des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr Michael Zahn (seit 08. Juli 2020), Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE, Potsdam
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern
- Herr Dr. Anton Wiegers (bis 08. Juli 2020), ehemaliger Vorstand Finanzen der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**
	DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**
	DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*
	Novalpina Capital Group S.à.r.l., Luxemburg: Non-Executive Chairman**
	STONE Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats** (bis 14. Januar 2021)
Klaus-Jürgen Sontowski	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	S&P Commercial Development GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats
Prof. Dr. Ulrich Reuter	Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	Bayern-Versicherung Lebensversicherungs Aktiengesellschaft, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats
Eberhard Vetter	HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats
	Röder Zeltsysteme und Service GmbH, Büdingen: Mitglied des Beirats
	Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrates
	Vertical Topco S.à.r.l, Luxemburg: Mitglied des Aufsichtsrates
Michael Zahn (seit 08.07.2020)	IOLITE IQ GmbH, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
	QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig: Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
	G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg: Vorsitzender des Beirats
	Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin: Vorsitzender des Beirats
	DZ Bank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats
	Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats
	GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg: Mitglied des Immobilienbeirats
René Zahnd	Jelmoli AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Finance AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Management AG, Olten: Präsident des Verwaltungsrats
	Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich: Präsident des Verwaltungsrats
	Wincasa AG, Winterthur: Präsident des Verwaltungsrats
	immoveris ag, Bern: Präsident des Verwaltungsrats

* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG
** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

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

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

  – DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats

  – Fraport AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Christian Bock (seit 01. August 2020), Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplom-Wirtschaftsgeograph & Master in Real Estate Finance & Investment, Frankfurt am Main

- Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus

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

  – DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Patrick Weiden (seit 01. April 2020), Chief Capital Markets Officer (CCMO), Dipl.-Kaufmann (FH) & CIIA (Certified International Investment Analyst), Oberursel (Taunus)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der DIC Asset AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 8. Februar 2021

Der Vorstand

Sonja Wärntges | Christian Bock | Johannes von Mutius | Patrick Weiden

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren die im Folgenden beschriebenen Sachverhalte im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

  Im Konzernabschluss der DIC Asset AG zum 31. Dezember 2020 sind als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.600 Mio. ausgewiesen. Die DIC Asset AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Anschaffungskostenmodell in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IAS 16. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit gemäß den Vorgaben des IAS 36 überprüft. Hierzu werden zur Abschätzung der Marktwerte sowie der Nutzungswerte entsprechende Gutachten bei auf die Immobilienbranche spezialisierten, anerkannten Gutachtern in Auftrag gegeben. Die Bewertung erfolgt über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren, in welches zahlreiche bewertungsrelevante Parameter einfließen. Diese sind mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der daraus resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht durch die jeweiligen erzielbaren Beträge gemäß IAS 36.6 gedeckt sind und ein Wertminderungsbedarf besteht. Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IAS 36 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

- Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

  Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der durch die DIC Asset AG angewendeten Bewertungsverfahren im Hinblick auf die Konformität mit IAS 36, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter. Für eine teilweise zufallsbasiert und teilweise unter Risikogesichtspunkten bewusst ausgewählte Stichprobe von Objekten haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt und darüber hinaus die von den Gutachtern vorgenommene Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der DIC Asset AG beauftragten externen Gutachter überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik und die verwendeten Parameter im Hinblick auf die Angemessenheit und die Konformität mit IAS 36 beurteilt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IAS 36 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

  Zu den bezüglich der Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, den damit im Zusammenhang stehenden Angaben zur Ermessensausübung sowie den Angaben zur Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ unter „Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ unter „Erläuterungen zur Bilanz“.

Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

  Die DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2020 einen Werthaltigkeitstest für den in der Bilanz erfassten Geschäfts- oder Firmenwert durchgeführt. Die Überprüfung der Werthaltigkeit für die zugehörige zahlungsmittelgenerierende Einheit gemäß IAS 36 ist im hohen Maße von Beurteilungen und Annahmen abhängig und daher ermessensbehaftet sowie mit Schätzungsunsicherheiten verbunden. Aufgrund der Wesentlichkeit für die Vermögenslage des DIC-Konzerns sowie des vorhandenen Ermessensspielraums bei der Durchführung des Werthaltigkeitstest erachten wir die Überprüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GEG-Gruppe als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

- Prüferisches Vorgehen

  Zur Beurteilung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts haben wir das methodische Vorgehen bei der Durchführung des Werthaltigkeitstests im Hinblick auf die Vorgaben gemäß IAS 36 nachvollzogen. In Bezug auf die Ermittlung des erzielbaren Betrages auf der Grundlage eines Discounted-Cashflow-Verfahrens haben wir die erwarteten Zahlungsströme mit der zugrundeliegenden Planung abgeglichen und diese Plandaten kritisch gewürdigt. Hinsichtlich des zum Ansatz kommenden Kapitalisierungszinssatzes haben wir die einzelnen Parameter darauf hin analysiert, ob diese branchenspezifische

Markterwartungen widerspiegeln. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 36 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

  Zu den bezüglich der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und den damit im Zusammenhang stehendenden Angaben zur Ermessensausübungen verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang im Abschnitt „Wertminderungen“ unter „Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie „Geschäfts- oder Firmenwert“ unter „Erläuterungen zur Bilanz“.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausrei-

chender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei dic-asset-2020-12-31.zip (2a2793c3b7b627f26a08edf35c555e9d3ec92593b69a0fa42344e5a7162a9e74, SHA256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichts-format („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wieder-gaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von

Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. Juli 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2006 als Konzernabschlussprüfer der DIC Asset AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 8. Februar 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die in Abschnitt Corporate Governance des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung,
- die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit,
- die Berichterstattung zur Digitalisierung.

CORPORATE GOVERNANCE

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VERGÜTUNGSBERICHT

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

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. 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 (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt durch ein angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System für die Einhaltung von Recht und Gesetz. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Für den DIC Asset-Konzern besteht eine Compliance-Richtlinie, ein Compliance-Beauftragter überwacht die Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben und zusätzlich ist ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen eingerichtet. Nach Maßgabe der Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Im aktuellen Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht der DIC Asset AG sind die Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben. Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze bedarf es aufgrund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten unserer Meinung nach nicht. Sollte die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

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.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat. Hiervon galten die folgenden Ausnahmen:

- Der Kodex empfahl in Ziffer 3.8 Abs. 3 bei Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Die DIC Asset AG hatte und hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder vorsieht. Wir sind der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt in der D&O-Versicherung nicht beeinflusst würden.

- Der Kodex empfahl in Ziffer 4.1.5 bei der Besetzung von Führungsfunktionen insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand hat sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen an den Unternehmensinteressen sowie an

den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei mit Priorität vor allem auf die fachliche und persönliche Qualifikation von Kandidaten/-innen – unabhängig von deren Geschlecht – abgestellt. Den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands sind wir nachgekommen.

› Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle" Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes waren und sind die Optionen auf „virtuelle" Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter" im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.

› Der Kodex empfahl in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist bei den amtierenden Vorstandsmitgliedern vertraglich nicht begrenzt. Wir erachten eine vertragliche betragsmäßige Begrenzung der Tantieme für nicht erforderlich, da der Aufsichtsrat jährlich über die Höhe der Tantieme entscheidet. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente eingeräumten Optionen auf so genannte „virtuelle" Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optionen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der DIC Asset-Aktie in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts der fehlenden betragsmäßigen Begrenzung der variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen wies und weist die aktuelle Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

› Beim Abschluss von Vorstandsverträgen war darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

› Der Kodex empfahl in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogenen Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der DIC Asset AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 des Kodexes wurde daher abgewichen.

› Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufsichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes keine altersunabhängige Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können und die Abwägung zwischen Kontinuität und Erneuerung im Einzelfall zu treffen. Mangels Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer erfolgte insoweit abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 4 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.

- Der Kodex empfahl in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1, dass dem Kandidatenvorschlag für die Aufsichtsratswahl ein Lebenslauf beigefügt werden soll, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt. Die Gesellschaft hat die Lebensläufe der Kandidaten auf der Internetseite der Gesellschaft zusammen mit den weiteren der Hauptversammlung zugänglich zu machenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Grund hierfür war, dass die Veröffentlichung von Lebensläufen in der Einberufung zur Hauptversammlung nach unserer Auffassung deren Leserlichkeit beeinträchtigt.

- Den Mitgliedern des Aufsichtsrats war und ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

- Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied (i) aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat und/oder (ii) dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

- Abweichend von Ziffer D.5 des Kodexes wird kein Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats gebildet. Es gelten die vorstehend zu Ziffer 5.3.3 des Kodexes ausgeführten Gründe.

- Das bestehende Vergütungssystem für den Vorstand und die laufenden Vorstandsverträge erfüllen aktuell nicht alle Empfehlungen in Ziffern G.1 bis G.16 des Kodexes. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, ein Vergütungssystem für den Vorstand nach § 87a AktG zu beschließen und der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Billigung vorzulegen. Der Aufsichtsrat wird erst im Zuge der Verabschiedung des Vergütungssystems nach § 87a AktG entscheiden, in welchem Umfang den auf die Vorstandsvergütung bezogenen Empfehlungen in Ziffern G.1 bis G.16 des Kodexes künftig entsprochen wird.

- Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer G.18 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine langfristige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, die bestehende Vergütungsregelung der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Bestätigung vorzulegen. Es gelten die vorstehend zu Ziffer 5.4.6 des Kodexes ausgeführten Gründe.

Frankfurt am Main, den 22. Dezember 2020

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens und des Konzerns arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Dies garantiert die optimale Nutzung der fachlichen Kompetenz der Gremienmitglieder und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über Strategie, Planung, Risikolage und Risikomanagement, internes Kontrollsystem und Compliance sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Auch zwischen den Sitzungen wird der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme der Vorsitzenden bei Stimmengleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat steht auf unserer Website im Abschnitt Unternehmen/Corporate Governance zur Verfügung. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Sitzungen sowie mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Er führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratsspezifische Themen.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht seit dem 1. August 2020 aus vier Mitgliedern, mit Sonja Wärntges als Vorsitzender (Chief Executive Officer, CEO), auch zuständig für Asset-, Property- und Portfoliomanagement, Finanzen, Controlling, Marketing, IR und Administration, Christian Bock, zuständig für das Institutional Business (Chief Institutional Business Officer, CIBO), Johannes von Mutius, zuständig für das Transaktionsgeschäft (Chief Investment Officer, CIO), und Patrick Weiden, zuständig für das Kapitalmarktgeschäft sowie M&A (Chief Capital Markets Officer, CCMO). Weitere Angaben zum Vorstand sind im Konzernanhang unter sonstigen Angaben aufgeführt.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden aufgrund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 sowie die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang auf sonstigen Angaben aufgeführt.

Nachfolgeplanung für den Vorstand, Diversitätskonzept

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

Der Aufsichtsrat verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands ein Diversitätskonzept im Wesentlichen bezogen auf folgende Aspekte:

- Die Mitglieder des Vorstands sollen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

- Die Mitglieder des Vorstands müssen mit der Branche der Gewerbeimmobilien vertraut sein. Zumindest einzelne Mitglieder des Vorstands sollen zudem über Kenntnisse bzw. Erfahrungen im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement und im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung verfügen. Zumindest das das Ressort Finanzen verantwortende Vorstandsmitglied muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und einzelne Mitglieder des Vorstands sollen Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens mitbringen.

- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Vorstand soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter der Vorstandsarbeit zugutekommen.

- Mitglied des Vorstands soll in der Regel nur derjenige sein, der das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Lebensalter der Vorstandsmitglieder soll daher bei der Bestellung ebenfalls berücksichtigt werden.

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

Das Diversitätskonzept soll der Vorstandsarbeit insgesamt zugutekommen. Mit welcher Persönlichkeit eine konkrete Vorstandsposition besetzt werden soll, entscheidet der Aufsichtsrat im besten Unternehmensinteresse und unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls.

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

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt und zuletzt am 22. Dezember 2020 aktualisiert, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes 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 dem Gebiet der Rechnungslegung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied und der Abschlussprüfung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied, (v) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen oder größeren 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 angehören. Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne von Ziffer C.7 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Mindestens die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär im Sinne von Ziffer C.9 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Auch in Bezug auf Interessenkonflikte folgt der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.

- Anforderungen an einzelne Aufsichtsratsmitglieder beinhalten: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Aufsichtsratsmitglieder sollen über unternehmerische bzw. betriebliche Erfahrung verfügen. Sie sollen in der Lage sein, die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der im Rahmen der Aufsichtsratsarbeit zu bewertenden Geschäftsentscheidungen sowie die wesentlichen Rechnungslegungsunterlagen, ggf. mit Unterstützung des Abschlussprüfers, zu beurteilen. Sie sollen die Bereitschaft zu ausreichendem inhaltlichen Engagement haben. Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass es den zu erwartenden Zeitaufwand zur ordnungsgemäßen Ausübung des Aufsichtsratsmandats aufbringen kann.

- Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.

- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Diversität geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter im Gremium der Aufsichtsratsarbeit zugutekommen. Für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

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

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. Auch im Übrigen werden die Zielvorgaben nach Einschätzung des Aufsichtsrats mit einer Ausnahme derzeit bereits erfüllt: der 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.

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

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

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 1/6 (entsprechend rund 16,66 %) und im Vorstand von 25 % (1/4) beschlossen. Zur Erreichung dieser Zielgrößen wurde eine Frist bis 30. Juni 2022 bestimmt. Die Zielgröße für den Vorstand wird aktuell mit einer Quote von 1/4 (25 %) erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird aktuell mit einer Quote von 0 % nicht erreicht. Bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Auf-

sichtsratsmitgliedern 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.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hat der Vorstand für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 15,38 % (2/13) und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 beschlossen. Diese Zielgröße wird zum Berichtszeitpunkt unterschritten mit einem Anteil von 14,28 % (2/14).

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2020 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrats berichtet.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich vor allem mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen), beurteilt regelmäßig die Qualität der Abschlussprüfung und legt in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:
- Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- René Zahnd

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

Der Aufsichtsrat beurteilt regelmäßig, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und der Prüfungsausschuss ihre Aufgaben erfüllen. Es werden extern erstellte, strukturierte Fragebögen genutzt, in deren Rahmen die Aufsichtsrats- und Ausschussmitglieder um Beantwortung von Fragen gebeten werden. Die Fragebögen beinhalten Themen der organisatorischen, personellen und inhaltlichen Leistungsfähigkeit des Gremiums sowie seines Ausschusses sowie zur Struktur und den Abläufen der Zusammenarbeit im Gremium und zur Informationsversorgung, insbesondere durch den Vorstand. Die Ergebnisse werden sodann gemeinsam im Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat hat zuletzt im Dezember 2018 eine Selbstbeurteilung vorgenommen und im Geschäftsjahr 2019 finalisiert.

D&O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC Asset AG. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts. Der Vergütungsbericht orientiert sich an den Vorgaben des HGB in der bis einschließlich 31. Dezember 2019 geltenden Fassung, die nach Art. 83 Abs. 1 Satz 2 EGHGB für den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 anwendbar sind.

Vergütungssystem für den Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Die Gesamtbezüge stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der DIC Asset AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen. Die Vergütungsstruktur setzt insbesondere mit einer aktienbasierten Vergütung langfristige Verhaltensanreize und ist insgesamt auf eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist. Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen zieht der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen (Peergroup) heran. Für diesen Peergroup-Vergleich ist die Marktstellung der Unternehmen im Vergleich zur DIC Asset AG relevant. Vor diesem Hintergrund wurden zuletzt verschiedene Vergütungsdaten anderer börsennotierter Immobilienunternehmen herangezogen.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2020 setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine feste Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii)

eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

(i) Feste Vergütung und Nebenleistungen
Die feste Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons, einer Umzugskostenpauschale sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge.

(ii) Variable, leistungsbezogene Vergütung
Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands (Tantieme) orientiert sich an den jährlich erwirtschafteten Funds from Operations (FFO) des DIC Asset-Konzerns und knüpft damit an eine zentrale Steuerungsgröße des Konzerns an.

Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder die Erreichung eines dienstvertraglich festgelegten Schwellenwerts hinsichtlich der erwirtschafteten Funds from Operations (FFO) des DIC Asset-Konzerns. Die Höhe der Tantieme richtet sich für die Vorstandsvorsitzende (CEO) und den Vorstand Transaktionsgeschäft (CIO) danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden, für die übrigen Vorstandsmitglieder danach, inwieweit persönliche Ziele erreicht wurden. Soweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele festgelegt sind, werden diese vom Aufsichtsrat bei der Festsetzung der Tantieme mit jeweils 50 % gewichtet. Die Höhe der Tantieme ist vertraglich nicht begrenzt. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung
Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich geregelt und nach oben begrenzt. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist individuell vertraglich geregelt und orientiert sich an der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsvertrags (vgl. dazu die Tabelle „Virtuelle“ Aktienoptionen). Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung grundsätzlich als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich individuell geregelten Vergleichspreis. Zusätzlich kommt für im Jahr 2020 gewährte Optionen ein vom Referenzkurs abhängiger Steigerungsfaktor zur Anwendung, wobei sich der Auszahlungsbetrag der Sondervergütung maximal verdreifacht. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Der Zeitwert der Optionen zum 31. Dezember 2020 betrug 1.367 TEUR.

Tätigkeiten, die die Vorstandsmitglieder in Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsfunktionen bei Tochter- oder Beteiligungsunternehmen der DIC Asset AG ausüben, sind mit der Vorstandsvergütung bei der DIC Asset AG abgegolten.

Regelungen für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine ausdrückliche Abfindungszusage. In Fällen vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit berücksichtigt der Aufsichtsrat, soweit möglich, dass Zahlungen an ausscheidende Vorstandsmitglieder den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten sollen.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so sind das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festgestellt worden ist. Im Krankheitsfall werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrags, fortgezahlt.

Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung der Mitglieder des Vorstands bestehen nicht.

Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2020

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung*	Aktienkurs-orientierte Vergütung**	Sonstiges***	**Summe 2020**	Summe 2019
Sonja Wärntges	868.333,00	434.166,00	294.200,00	26.370,67	**1.623.069,67**	1.306.052,40
Christian Bock (ab 01.08.2020)	187.500,00	93.750,00	46.600,00	7.549,59	**335.399,59**	0,00
Johannes von Mutius	582.500,00	291.250,00	166.300,00	28.908,06	**1.068.958,06**	914.568,80
Patrick Weiden (ab 01.04.2020)	375.000,00	187.500,00	67.600,00	266.350,26	**896.450,26**	0,00
Dirk Hasselbring (bis 31.08.2019)	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	555.692,74
Gesamt	2.013.333,00	1.006.666,00	574.700,00	329.178,58	**3.923.877,58**	2.776.313,94

* Rückstellungsbetrag zum 31 Dezember 2020; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 400.000 Euro

** aufwandswirksam erfasster Betrag im Geschäftsjahr

*** Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen sowie vereinbarte Einmalzahlung zum Beginn der Tätigkeit

„VIRTUELLE“ AKTIENOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Sonja Wärntges	75.000	31.12.2020
	180.000	31.12.2023
Christian Bock (ab 01.08.2020)	60.000	30.06.2023
Johannes von Mutius	45.000	31.12.2020
	100.000	31.12.2023
Patrick Weiden (ab 01.04.2020)	60.000	30.06.2023

Leistungen an ehemalige Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2020

Herr Dirk Hasselbring, der mit Wirkung zum 31. August 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, hat im Geschäftsjahr 2020 Leistungen in Höhe von insgesamt 311.000,00 Euro erhalten, die sich zusammensetzen aus einer variablen Vergütung für das Jahr 2019 in Höhe von 65.000,00 Euro und für die Ausübung seiner 40.000 Aktienoptionen in 2020 in Höhe von 246.000,00 Euro. Für diese Leistungen wurden bereits zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen gebildet, so dass diese keinen Einfluss auf den Konzernjahresüberschuss 2020 hatten.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	**Gesamt 2020**	Gesamt 2019
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	100.000,00	100.000,00	10.000,00	**210.000,00**	105.000,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	75.000,00	75.000,00		**150.000,00**	75.000,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter	50.000,00	50.000,00	20.000,00	**120.000,00**	60.000,00
Eberhard Vetter	50.000,00	50.000,00		**100.000,00**	50.000,00
Michael Zahn (ab 08.07.2020)	24.246,58	24.246,58		**48.493,16**	0,00
René Zahnd (ab 21.05.2019)	50.000,00	50.000,00	655,75	**100.655,75**	30.821,92
Dr. Anton Wiegers (bis 08.07.2020)	25.819,67	25.819,67	5.163,93	**56.803,27**	55.000,00
Ulrich Höller (bis 15.05.2019)	0,00	0,00		**0,00**	18.493,15
Gesamtsumme	375.066,25	375.066,25	35.819,68	**785.952,18**	394.315,07

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält danach eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare, über den Aufwand zu verbuchende Vergütung in Höhe von jeweils 50.000,00 Euro. Ferner erhält das einzelne Mitglied jährlich 2.500,00 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von zehn Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 50.000,00 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache der festen Vergütung und der variablen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss des Aufsichtsrats angehören, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 10.000,00 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 20.000,00 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. In den Jahren des Amtsantritts bzw. der Beendigung erhalten die Aufsichtsratsmitglieder die Vergütung pro rata temporis.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug 786 TEUR im Jahr 2020. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 33 TEUR (Vorjahr: 190 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2020 vergüteten Leistungen betrafen projektbezogene Rechtsberatung zu speziellen gesellschaftsrechtlichen Fragen.

Directors‘ Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DIC Asset AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors‘ Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht bestand jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 20.000,00 Euro bis zum Ende des Kalenderjahres 2020 nicht erreichte.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	7.607,2000 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	22.875,2800 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	8.625,2000 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	10.844,1600 EUR
05.11.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	10.240,0000 EUR
28.10.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Patrick Weiden Vorstand	Kauf	56.100,0000 EUR
25.09.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von 272.427 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	2.917.693,1700 EUR
25.09.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Erwerb von 370 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	3.962,7000 EUR
24.08.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Gewährung von 7.799 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	0 EUR
24.08.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Gewährung von 5.720.981 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019	0 EUR
30.07.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	3.330.000,0000 EUR
02.03.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	15.400,0000 EUR
17.02.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	1.640.000,0000 EUR
06.02.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	16.320,0000 EUR
06.02.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	8.260,0000 EUR
22.01.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Sonja Wärntges Vorstand	Kauf	33.040,0000 EUR
28.01.2020	DIC Asset AG DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung	37.379.968,0000 EUR

SONSTIGE ANGABEN

Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der im Aktienregister eingetragen ist und sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen im Aktienregister eingetragenen und angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch einen Intermediär (z.B. ein Kreditinstitut), eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC Asset AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Die Gesellschaft ermöglicht die Verfolgung der Hauptversammlung oder Teilen davon über das Internet. Der Vorstand kann vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation (Briefwahl) abgeben und dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2020 wurde aufgrund der besonderen Umstände der Covid-19-Pandemie als virtuelle Hauptversammlung nach Maßgabe des sogenannten Covid-19-Gesetzes durchgeführt.

Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt".

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer (derzeit: Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg) sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartalsfinanzinformationen und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat macht auf Empfehlung des Prüfungsausschusses einen Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet.

Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2001 Abschlussprüfer des Jahres- und Konzernabschlusses der DIC Asset AG und wurde nach Ausschreibung im Geschäftsjahr 2016 seitdem als Abschlussprüfer wiedergewählt. Verantwortlicher Abschlussprüfer ist seit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2015 (1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015) Herr Wirtschaftsprüfer Karsten Luce. Neben Herrn Karsten Luce ist Herr Christian Landgraf für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2020 vorgesehen.

Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC Asset AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.

ÜBERSICHTEN

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stuttgart I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin BELT GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Metropolregion Rhein-Main. Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99
DIC EB Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Übersicht Beteiligungen: Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40 % bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main**	32,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main***	10,0
Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	9,5
Riverpark Frankfurt Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	9,5
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
MRM Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Pasing Holdco S. à. R. l, Frankfurt am Main	5,1
Zweite DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Dritte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Vierte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Fünfte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Erste Stuttgart GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Dritte Kassel GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Erste Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Gemini I Boersencenter GmbH, Frankfurt am Main	5,1
Gemini II Bronce GmbH, Frankfurt am Main	5,1
Gemini III Titan GmbH, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main****	4,6
DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main*****	3,8
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main******	2,4
DIC Office Balance IV, Frankfurt am Main*******	1,7
DIC Office Balance V, Frankfurt am Main********	1,2

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil
** Stimmrechtsanteil beträgt 22,0 %
*** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %
**** Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %
***** Stimmrechtsanteil beträgt 8,1 %
****** Stimmrechtsanteil beträgt 5,9 %
******* Stimmrechtsanteil beträgt 6,4 %
******** Stimmrechtsanteil beträgt 5,6 %

Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

Stimmrechtsmitteilungen

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 2. Januar 2018) bzw. nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG (in der Fassung ab 3. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 22. September 2020 wirksam.

a. Die Fidelity Securities Fund, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. Januar 2021 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,14 % (2.532.064 Stimmrechte) beträgt.

b. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Januar 2021 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 8,32 % (6.701.463 Stimmrechte) beträgt.

c. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Oktober 2020 5,30 % (4.272.117 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC 5,30 % (4.272.117 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

d. Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung nur auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juli 2020 34,19 % (27.037.429 Stimmrechte) betrug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,19 % (27.037.429 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten lauten: Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.

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

f. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. Februar 2020 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 5,005 % (3.957.236 Stimmrechte) beträgt. Davon sind Herrn Ketterer 5,005 % (3.957.236 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3 % oder mehr Stimmrechten lautet: Ketom AG.

   Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 ging bei der Gesellschaft noch eine weitere Mitteilung von Herrn Ketterer gemäß § 33 WpHG ein, die nach § 40 WpHG mit folgendem Inhalt veröffentlicht wurde:

   Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Januar 2021 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

g. Die DWS Investment S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Oktober 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,97 % (2.142.314 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der DWS Investment S.A. 2,97 % (2.142.314 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

h. Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 16. August 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99 % (2.160.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,99 % (2.160.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

i. Die Makuria Fund Ltd, Grand Cayman, Kaimaninseln, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Fund Ltd 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

j. Die Makuria Investment Management (UK) LLP, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Investment Management (UK) LLP

2,96 % (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.

k. Die BrightSphere Investment Group plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 3. Mai 2018 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

l. Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,31 % (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 0,31 % (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.

m. Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,01 % (6.867.520 Stimmrechte) beträgt.

n. Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 19. Mai 2017 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (2.044.526 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der ASSET VALUE INVESTORS LIMITED 2,98 % (2.044.526 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.

o. Die BRITISH EMPIRE TRUST PLC, Exeter, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Mai 2017 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98 % (2.042.218 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BRITISH EMPIRE TRUST PLC 2,98 % (2.042.218 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.

p. Die GMO Credit Opportunities Fund, L.P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.

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

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

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

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

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

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

u. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juni 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) beträgt. Davon

sind der Morgan Stanley 0,01% (entsprechend 8.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

v. Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. November 2013 die Schwellen von 10%, 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,02% (entsprechend 15.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Commerzbank Aktiengesellschaft 0,02% der Stimmrechte (entsprechend 15.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

w. Die BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41% (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

x. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG
Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:
Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG
Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG
Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91% (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

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

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die DIC Asset AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) regelmäßig um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wie im Vorjahr berichten wir die Kennzahlen EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV), EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV) und EPRA-Ergebnis für unseren Konzern sowie die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „topped up"), die EPRA-Leerstandsquote und die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio.

Darüber hinaus berichten wir auch die Kennzahlen EPRA-NTA (Net Tangible Assets), EPRA-NRV (Net Reinstatement Value) und EPRA-NDV (Net Disposal Value) für das abgelaufene Geschäftsjahr und stellen eine Überleitung zum EPRA-NAV zur Verfügung. Gemäß dem EPRA-Leitfaden vom Oktober 2019 ist die Anwendung dieser Kennzahlen für Verbandsmitglieder für Berichtszeiträume ab dem 1. Januar 2020 empfohlen.

Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	**1.409,9**	1.244,2
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	**1.367,8**	1.206,3
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	**1.356,4**	1.192,5
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	**1.233,4**	1.065,3
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	**1.160,8**	993,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)*	**3,8**	4,5
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)*	**3,9**	4,6
EPRA-Leerstandsquote (%)**	**5,4**	6,5

in Mio. Euro	2020	2019
EPRA-Ergebnis	**84,7**	83,7
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)*	**26,3%**	21,6
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)*	**24,4%**	18,9

* nur für das Commercial Portfolio berechnet

** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

EPRA-Net Asset Value

in Mio. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**1.101,2**	964,7
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	**298,5**	268,9
zzgl. Reserven auf Beteiligungen	**0,0**	5,9
zzgl. Latente Steuer auf Investment Properties im IFRS-Abschluss	**5,0**	7,9
zzgl. / abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	**5,1**	– 3,0
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	**1.409,9**	1.244,2
Anzahl Aktien (Tsd.)	**80.587**	72.214
EPRA-NAV pro Aktie in Euro*	**17,49**	17,23

* ohne Minderheiten

** basierend auf 80.587.028 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

EPRA-Net Reinstatement Value

Die Kennzahl EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2020 stieg der EPRA-NRV um rund 14 % auf 1.356,4 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.192,5 Mio. Euro). Dieser Anstieg folgt im Wesentlichen aus dem höheren den Konzernaktionären zustehenden Eigenkapital zum 31. Dezember 2020.

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**1.101,2**	964,7
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	**298,5**	268,9
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	**0,0**	5,9
abzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	**– 48,4**	– 43,8
zzgl. / abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	**5,1**	– 3,0
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	**1.356,4**	1.192,5
Anzahl Aktien (Tsd.)	**80.587**	72.214
EPRA-NRV pro Aktie in Euro**	**16,83**	16,51

* ohne Minderheiten

** basierend auf 80.587.028 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

EPRA-Net Disposal Value

Die Kennzahl EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) stellt den um den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2020 stieg der EPRA-NDV um rund 16 % auf 1.233,4 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 1.065,3 Mio. Euro). Dieser Anstieg erfolgte im Wesentlichen aufgrund des höheren den Konzernaktionären zustehenden Eigenkapitals zum 31. Dezember 2020.

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**1.101,2**	964,7
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	**298,5**	268,9
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	**0,0**	5,9
abzgl. Bilanzierter Goodwill	**– 177,9**	– 177,9
zzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	**11,5**	3,8
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	**1.233,4**	1.065,3
Anzahl Aktien (Tsd.)	**80.587**	72.214
EPRA-NDV pro Aktie in Euro**	**15,30**	14,75

* ohne Minderheiten

** basierend auf 80.587.028 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

EPRA-Net Tangible Assets

Die Kennzahl EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2020 stieg der EPRA-NTA um rund 17 % auf 1.160,8 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 993,1 Mio. Euro). Dieser Anstieg erfolgte im Wesentlichen aufgrund des höheren den Konzernaktionären zustehenden Eigenkapitals zum 31. Dezember 2020.

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**1.101,2**	964,7
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	**298,5**	268,9
zzgl. Stille Reserven auf Beteiligungen	**0,0**	5,9
abzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	**– 48,4**	– 43,8
zzgl. / abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	**5,1**	– 3,0
abzgl. Bilanzierter Goodwill	**– 177,9**	– 177,9
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	**– 17,8**	– 21,5
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	**1.160,8**	993,1
Anzahl Aktien (Tsd.)	**80.587**	72.214
EPRA-NTA pro Aktie in Euro**	**14,40**	13,75

* ohne Minderheiten

** basierend auf 80.587.028 Aktien (Vorjahr: 72.213.775)

Überleitung EPRA-NAV zu neuen EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-NAV	**1.409,9**	1.244,2
abzgl. Latente Steuer auf Marktwertanpassung und immobilienbezogene Sachverhalte	**– 53,4**	– 51,7
EPRA-NRV	**1.356,4**	1.192,5
abzgl. Goodwill ohne latente Steuer	**– 177,9**	– 177,9
abzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	**11,5**	3,8
abzgl. / zzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	**– 5,1**	3,0
zzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	**48,4**	43,8
EPRA-NDV	**1.233,4**	1.065,3
zzgl. Anpassung Marktwert festverzinsliche Verbindlichkeiten	**– 11,5**	– 3,8
abzgl. Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	**– 48,4**	– 43,8
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	**– 17,8**	– 21,5
abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	**5,1**	– 3,0
EPRA-NTA	**1.160,8**	993,1

EPRA-Nettoanfangsrenditen

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „topped up"-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Annualisierte Bruttomieteinnahmen zum Stichtag*	**93,9**	100,0
abzgl. nicht umlagefähige Betriebsaufwendungen	**– 13,6**	– 9,9
Annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (A)	**80,3**	90,1
zzgl. geschätzte Miete für aktuelle mietfreie Zeiten	**1,9**	1,8
„Topped-up" annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (B)	**82,2**	91,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Segments Commercial Portfolio	**2.000,0**	1.900,0
Geschätzte Kaufnebenkosten auf Immobilienbestand	**100,0**	95,0
Immobilienbestand Commercial Portfolio (brutto) (C)	**2.100,0**	1.995,0
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) (A / C)	**3,8 %**	4,5 %
EPRA-„Topped-up"-Nettoanfangsrendite (%) (B / C)	**3,9 %**	4,6 %

* ohne Warehousing, ohne mietfreie Zeiten

EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Geschätzte Miete der Leerstandsflächen (A)	**5,2**	6,4
Geschätzte Miete des Gesamtportfolios (B)	**96,2**	98,5
EPRA-Leerstandsquote* (%) (A / B)	**5,4 %**	6,5 %

* nur für das Commercial Portfolio berichtet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

EPRA-Ergebnis

in TEUR	2020	2019
Ergebnis nach IFRS	**70.013**	80.911
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**31.882**	29.545
Gewinn / Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**– 32.000**	– 40.516
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**5.064**	6.412
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	**6.891**	4.697
Sonstige Einmaleffekte	**285**	3.415
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	**– 521**	– 570
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	**0**	0
Minderheitsanteile	**3.100**	– 222
EPRA-Ergebnis	**84.714**	83.672
EPRA-Ergebnis je Aktie	**1,07**	1,17

EPRA-Kostenquoten

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Commercial Portfolios ins Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen im Berichtszeitraum – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

in Mio. Euro	2020	2019
Operative Kosten	**27,9**	24,1
abzgl. Erbbauzinsen	**– 0,5**	– 0,7
abzgl. Ausnahmekosten	**– 1,5**	– 2,0
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten (A)	**25,9**	21,4
abzgl. direkte Leerstandskosten	**– 1,8**	– 2,6
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten (B)	**24,1**	18,8
Bruttomieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	**100,2**	101,3
Ausnahmekosten aus Objektmanagement	**– 1,5**	– 2,0
Bruttomieten (C)	**98,7**	99,3
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) (A / C)	**26,3 %**	21,6 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) (B / C)	**24,4 %**	18,9 %

QUARTALSÜBERSICHT 2020

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Bruttomieteinnahmen	26,0	25,4	24,9	**24,4**
Nettomieteinnahmen	22,6	18,4	20,8	**20,5**
Erträge aus Immobilienmanagement	20,4	21,7	18,5	**19,1**
Erlöse aus Immobilienverkauf	9,5	0,0	0,0	**106,8**
Gesamterträge	61,5	52,8	48,8	**157,9**
Gewinne aus Immobilienverkauf	2,5	0,0	0,0	**29,5**
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,7	3,7	1,6	**3,4**
Funds from Operations (FFO)	26,4	24,2	22,1	**23,8**
EBITDA	36,0	31,2	29,0	**60,1**
EBIT	26,8	21,8	19,1	**49,9**
EPRA-Ergebnis	23,0	21,8	19,8	**20,1**
Konzernergebnis	16,1	12,4	9,9	**34,7**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15,4	26,1	4,3	**21,7**

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020
Loan-to value (LtV) in %*	45,0 %	44,3 %	48,2 %	**44,5 %**
Als Finanzinvestiton gehalten Immobilien	1.614,6	1.625,2	1.726,5	**1.600,0**
Bilanzsumme	2.798,5	2.725,5	2.765,0	**2.724,2**

Kennzahlen je Aktie	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
FFO	0,34	0,31	0,27	**0,30**
EPRA-Ergebnis	0,30	0,27	0,25	**0,25**
Ergebnis	0,21	0,15	0,12	**0,40**

* bereinigt um Warehousing

5-JAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2016	2017	2018	2019	2020
Bruttomieteinnahmen	111,2	109,7	100,2	101,9	100,7
Nettomieteinnahmen	94,5	93,1	84,7	87,9	82,2
Erträge aus Immobilienmanagement	21,5	20,8	33,6	62,9	79,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	318,1	229,5	86,8	176,0	116,3
Gesamterträge	473,8	381,9	241,6	364,3	321,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	23,2	25,5	18,6	40,5	32,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,3	29,0	15,8	18,3	11,4
Funds from Operations (FFO)	47,0	60,2	68,0	95,0	96,5
EBITDA	114,9	136,6	122,3	164,5	156,3
EBIT	79,6	105,6	92,8	130,2	117,6
Konzernergebnis	– 29,4	64,4	47,6	80,7	73,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,9	56,5	61,9	64,8	67,4

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	1.583,4	1.437,2	1.459,0	1.623,0	1.600,0
EPRA-Net Asset Value	880,0	900,0	1.085,8	1.244,2	1.409,9
Bilanzsumme	2.395,5	2.341,3	2.490,1	2.657,4	2.724,2
Eigenkapital	757,0	828,9	895,9	968,8	1.108,4
Schulden	1.638,6	1.512,4	1.594,1	1.688,7	1.615,7

Kennzahlen je Aktie in Euro*	2016	2017	2018	2019	2020
FFO	0,69	0,88	0,97	1,32	1,22
EPRA-Ergebnis	0,64	0,83	0,89	1,17	1,07
EPRA Net Asset Value	12,83	13,12	15,40	17,23	17,49
Dividende	0,40	0,64**	0,48	0,66	0,70*

* vorgeschlagene Dividende

** einschließlich einer Sonderdividende von 0,20 Euro

TOP-20-ASSETS IM COMMERCIAL PORTFOLIO*

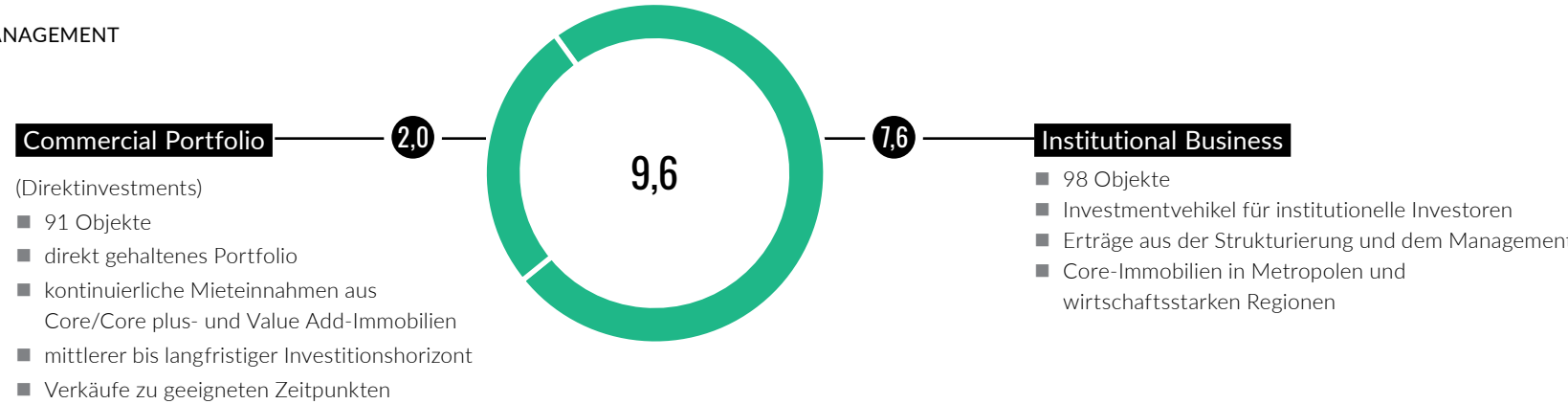
	Standort	Adresse	Mietfläche (Tsd. qm)	EPRA - Leerstandsquote	Annualisierte Mieteinnahmen (Mio. Euro)	Marktwert (Mio. Euro)	WALT (Jahre)
1	Berlin	Taubenstr. 7-9	10,1	0,0%	4,3	120,5	4,1
2	Düsseldorf	Werdener Str. 4	29,5	0,4%	6,5	107,5	5,2
3	Frankfurt	Insterburger Str. 7	14,3	6,2%	5,5	73,5	2,2
4	Eschborn	Frankfurter Str. 1	9,3	0,0%	2,6	72,1	7,6
5	Halle	Neustädter Passage 17 a-d	30,7	0,9%	4,2	71,1	4,8
6	Hamburg	Marckmannstr. 129a-e	23,4	0,0%	2,4	63,8	11,0
7	Duisburg	Steinsche Gasse 26	12,6	0,0%	2,2	58,3	16,3
8	Leverkusen	Horst-Henning-Platz 1	13,4	0,0%	2,4	57,1	14,1
9	Chemnitz	Am Rathaus 1	26,9	0,0%	2,2	56,7	14,4
10	Frankfurt	Kaiserstr. 62-64	9,3	0,0%	2,1	56,0	11,8
11	Frankfurt	Königsberger Str. 29	12,7	0,0%	2,4	50,5	7,9
12	Wiesbaden	Gustav-Stresemann-Ring 12-16	26,1	38,1%	2,4	48,1	3,4
13	Hannover	Podbielskistr. 343	9,3	0,0%	1,9	47,6	8,9
14	Karlsruhe	Bahnhofplatz 12	11,0	0,0%	1,9	44,7	9,2
15	Hamburg	Kurt-Schumacher-Allee 2-6	13,1	0,0%	1,6	41,6	6,8
16	Köln	Mathias-Brüggen-Str. 124-170	28,2	1,5%	2,2	41,2	3,4
17	Mannheim	Coblitzallee 1-7	17,9	0,0%	2,3	38,0	7,6
18	Offenbach	Berliner Str. 60	12,8	0,0%	1,6	35,8	16,0
19	Kronberg	Westerbachstr. 28-32	12,8	0,0%	2,1	35,4	4,3
20	Köln	Agrippinawerft 22+24	8,4	0,2%	1,7	33,0	2,2
Top-20-Objekte			**331,8**	**3,3%**	**54,5**	**1.152,5**	**7,2**
Andere Objekte			**476,0**	**7,9%**	**41,3**	**847,5**	**5,6**
Gesamt Objekte			**807,8**	**5,4%**	**95,8**	**2.000,0**	**6,5**

* Top 20-Liste ohne nicht-strategische Objekte und Objekte, die für zukünftige Bestandsentwicklungen vorgesehen sind

PORTFOLIOÜBERSICHT

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro



(Direktinvestments)

- 91 Objekte
- direkt gehaltenes Portfolio
- kontinuierliche Mieteinnahmen aus Core/Core plus- und Value Add-Immobilien
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

- 98 Objekte
- Investmentvehikel für institutionelle Investoren
- Erträge aus der Strukturierung und dem Management
- Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Objekte	2020	91	98	189
	2019	93	87	180
Marktwert in Mio. Euro	2020	2.000,0	7.594,5	9.594,5
	2019	1.900,0	5.729,4	7.629,4
Fläche in qm	2020	807.800	1.411.900	2.219.700
	2019	842.400	1.164.600	2.007.000

PORTFOLIO NACH REGIONEN*

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	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 in % nach Marktwert	2020	8 %	10 %	45 %	23 %	14 %	100 %
	2019	9 %	12 %	45 %	19 %	15 %	100 %
Annualisierte Miete in 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
Ø 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
Ø Mietlaufzeiten 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 %

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

GLOSSAR

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

Akquisitionsvolumen
Summe der Ankaufspreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Annualisierte Miete
Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung an einem Stichtag aufs Jahr hochgerechnet erwirtschaftet.

Asset Management
Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung.

Asset-Management-/Property Management-/Development-Fees
Die Fees für Asset-Management- und Property-Management-Dienstleistungen sowie Services für Development-Aktivitäten korrelieren stark mit der Höhe der Assets under Management und sind in der Regel größtenteils davon abgeleitet.

Assets under Management
Bei der DIC Asset AG wird unter dem Begriff Assets under Management die Gesamtheit der betreuten Immobilien aus den beiden Geschäftsbereichen „Commercial Portfolio“ und „Institutional Business“ verstanden, die hier zum jeweils zuletzt ermittelten Marktwert eingerechnet werden.

Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten
Bei der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten werden die historischen Kosten zur Aktivierung verwendet, die für die Erstellung (Herstellungskosten) oder den Erwerb (Anschaffungskosten) anfielen. Der Bilanzansatz abnutzbarer Vermögenswerte wird um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen gemindert. Auch „At cost accounting“.

Bruttomieteinnahmen
Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

Bruttomietrendite
Verhältnis der vertraglich vereinbarten Bruttomiete zum zuletzt ermittelten Marktwert der Immobilie.

Cashflow
Messgröße, die den Zahlungsstrom liquider Mittel während einer Periode darstellt. Unterschieden wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

Commercial Portfolio
Das Commercial Portfolio umfasst das Bestandsportfolio der DIC Asset AG mit den direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“). Immobilien in diesem Portfolio sind unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Die Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios sind im Geschäftsbereich „Commercial Portfolio“ zusammengefasst.

Core-Immobilie
Als Core-Immobilien werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

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.

Derivative Finanzinstrumente
Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z.B. Aktien oder Zinssätze) fußt. Sie werden bei der DIC Asset AG ausschließlich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt.

Designated Sponsor
Als Designated Sponsor bezeichnet man einen Börsenmakler, der im Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse aktiv ist und die für den fortlaufenden Handel notwendige Liquidität der Aktien im Auftrag eines Emittenten als spezieller Marktteilnehmer sicherstellt.

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen

EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten ohne Abschreibungen und inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen

EPRA-Ergebnis
Das EPRA-Ergebnis ist eine Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit eines Immobilienportfolios und vergleichbar mit der Ermittlung des Funds from Operations (FFO), unterscheidet sich aber unter anderem bei der Betrachtung latenter Steuern. Bei der Berechnung werden nicht wiederkehrende oder nicht zahlungswirksame Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte/Abschreibungen oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklungen.

EPRA-NAV (Net Asset Value)
Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

EPRA-NDV (Net Disposal Value)
Der EPRA-NDV stellt den um den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

EPRA-NNNAV (Triple Net Asset Value)
Um den Zeitwert von Derivaten, finanziellen Verbindlichkeiten sowie darauf entfallenden latenten Steuern angepasster EPRA-NAV.

EPRA-NRV (Net Reinstatement Value)
Der EPRA-NRV stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

EPRA-NTA (Net Tangible Assets)
Der EPRA-NTA stellt den um latente Steuern auf Fair Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Equity-Methode
Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode entsprechend dem Anteil am fortgeschriebenen Eigenkapital und Ergebnis. Die DIC Asset AG bilanziert ihre Beteiligungen an assoziierten Unternehmen nach dieser Methode.

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen
Umfasst die nach der Equity-Methode ermittelten Ergebnisse der Beteiligungen der DIC Asset AG. Diese Beteiligungen sind im Wesentlichen Co-Investments der DIC Asset AG in den Investmentvehikeln des Geschäftsbereichs Institutional Business. Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien und Verkaufsgewinne sowie Dividenden enthalten.

Fair Value
Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert") ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ohne Zwang ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

Fee
Vergütung für Dienstleistungen an Dritte oder Zahlungsverpflichtung aus Anspruchnahme von Dienstleistungen Dritter. Die DIC Asset AG unterscheidet im Geschäftsbereich „Institutional Business" zwischen Fees für Assetmanagement, Propertymanagement und Development-Aktivitäten sowie Transaktions- und Performance-Fees.

FFO (Funds from Operations)
Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern, vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten sowie weiteren nicht wiederkehrenden oder nicht zahlungswirksamen Ertragskomponenten

Financial Covenants
Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Darlehensgewährung gestellt werden und die an das Erreichen finanzieller Kennzahlen (z. B. Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten – ICR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind.

Goodwill
Der Goodwill bzw. Geschäfts- oder Firmenwert entsteht bei Akquisitionen in der Bilanz des erwerbenden Unternehmens als Residualgröße wenn der zum Erwerb des Zielunternehmens genutzte Kaufbetrag nicht vollständig auf die Summe der Zeitwerte aller Aktiva des Zielunternehmens aufgeteilt werden kann. Im Goodwill spiegeln sich nicht bilanzierte immaterielle Vermögenswerte des Zielunternehmens wider. Gemäß IFRS muss der bilanzierte Goodwill einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung (Impairment-Test) unterzogen werden.

Hedge (Cashflow-Hedge, Fair-Value-Hedge)
Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)
Internationaler Rechnungslegungsstandard. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen in der EU anzuwenden. Dies soll die weltweite Vergleichbarkeit kapitalmarktorientierter Unternehmen erleichtern. Im Vordergrund stehen die verständliche und faire Information, vor Gläubigerschutz und Risikoaspekten.

Impairment-Test
Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Institutional Business
Im Berichtssegment „Institutional Business" werden alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie alle Erträge aus assoziierten Unternehmen (vor allem im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst.

Investment Properties
Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinnahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

Like-for-like-Mieteinnahmen
Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich.

Loan-to-Value
siehe Verschuldungsgrad

Marktkapitalisierung
Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich an einem Stichtag aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt.

Non-Recourse-Finanzierung
Finanzierung auf Objekt- oder Portfolioebene, bei der der Rückgriff auf weiteres Vermögen im Konzernumfeld ausgeschlossen ist. Bei Non-Recourse-Finanzierungen stellen die Darlehensgeber auf das Objekt beziehungsweise das Portfolio sowie den Cashflow aus den Mieteinnahmen ab.

Operating Leasing
Begriff im Zusammenhang der internationalen Rechnungslegungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag ohne Eigentumsübergang am Leasingobjekt für die vereinbarte Nutzungsdauer. Dem bilanzierten Nutzungsrecht (z.B. für Betriebs- und Geschäftsausstattung) steht auf der Passivseite eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber.

Operative Kosten
Zusammengefasster Personal- und Verwaltungsaufwand

Prime Standard
Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Property-Management
Rundumbetreuung von Immobilien durch Eigenleistung oder Steuerung von Dienstleistern im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Bereich.

Redevelopment
Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie. Die Development-Aktivitäten der DIC Asset AG betreffen ausschließlich solche Bestandsentwicklungen.

Refurbishment
Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

Spitzenmiete
Die Spitzenmiete ist die höchstmögliche Miete, die auf dem Markt für eine Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage erwartet werden könnte.

Transaktions- und Performance-Fees
Unter die Transaktions- und Performance-Fees fallen im Geschäftsbereich „Institutional Business" Fees für An- und Verkäufe, für das Setup von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Rentabilitätshürden durch erfolgreiches Immobilienmanagement.

Value-in-Use
Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value-in-Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswertes wider.

Verkaufserlöse
Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Immobilieninvestments (Investment Properties) nach Eigentumsübergang.

Verkaufsvolumen
Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Vermietungsleistung/-volumen
Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurde. Die Vermietungsleistung wird zu einem Stichtag berichtet.

Verschuldungsgrad (Loan-to-Value)
Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen. Der Loan-to-Value wird zudem von der DIC Asset AG ohne die kurzfristigen Effekte von Zwischenfinanzierungen im Zusammenhang mit Warehousing berichtet.

Warehousing
Sicherung von Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Vehikel oder zur späteren Einbringung der Objekte in bestehende Investmentprodukte durch Ankauf und Einbringung in das Commercial Portfolio. Warehousing-Immobilien wurden unter „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" bilanziert.

Zinsdeckungsgrad
Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis, auch Interest Coverage Ratio (ICR).

Zinsswap
Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch können beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.

VORSTAND

Sonja Wärntges
Vorsitzende des Vorstands

Christian Bock
Vorstand Institutional Business

Johannes von Mutius
Vorstand Investments

Patrick Weiden
Vorstand Kapitalmarkt

ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG
Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main
Tel. (069) 9454858-0
Fax (069) 9454858-99 98
ir@dic-asset.de ▪ www.dic-asset.de

© Februar 2021 ▪ Herausgeber: DIC Asset AG
Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

Zukunftsbezogene Aussagen

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

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

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