

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2018	2017	Δ
Bruttomieteinnahmen	100,2	109,7	-9%
Nettomieteinnahmen	84,7	93,1	-9%
Erträge aus Immobilienmanagement	33,6	20,8	62%
Erlöse aus Immobilienverkauf	86,8	229,5	-62%
Gesamterträge	241,6	381,9	-37%
Gewinne aus Immobilienverkauf	18,6	25,5	-27%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15,8	29,0	-46%
Funds from Operations (FFO)	68,0	60,2	13%
EBITDA	122,3	136,6	-10%
EBIT	92,8	105,6	-12%
Konzernergebnis	47,6	64,4	-26%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	61,9	56,5	10%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro *			
FFO je Aktie	0,97	0,88	10%
Ergebnis je Aktie	0,68	0,93	-27%

* alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2018: 69.958 Tsd.; 2017: 68.578 Tsd.)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.459,0	1.437,2
Eigenkapital	895,9	828,9
Finanzschulden	1.481,1	1.405,7
Bilanzsumme	2.490,1	2.341,3
Loan-to-Value (LtV) in % *	53,1	57,0

EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	2018	2017
EPRA-Ergebnis	62,3	56,9
EPRA-NAV	1.085,8	900,0
EPRA-NNNAV	1.096,4	931,4

EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro **

EPRA-Ergebnis je Aktie	0,89	0,83
EPRA-NAV je Aktie	15,40	13,12
EPRA-NNNAV je Aktie	15,55	13,58

Operative Kennzahlen	2018	2017
Vermietungsleistung in Mio. Euro	35,7	40,2
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren***	5,5	5,2
EPRA-Leerstandquote in % ****	7,2	9,5

* ohne Warehousing

** alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienanzahl 2018: 69.958 Tsd.; 2017: 68.578 Tsd.)

*** ohne Drittgeschäft, Warehousing und Repositionierungsobjekte

**** Commercial Portfolio ohne Warehousing und Repositionierungsobjekte



AN DIE AKTIONÄRE 02

KOMPETENZ & TEAMWORK 05
– was die DIC Asset AG auszeichnet

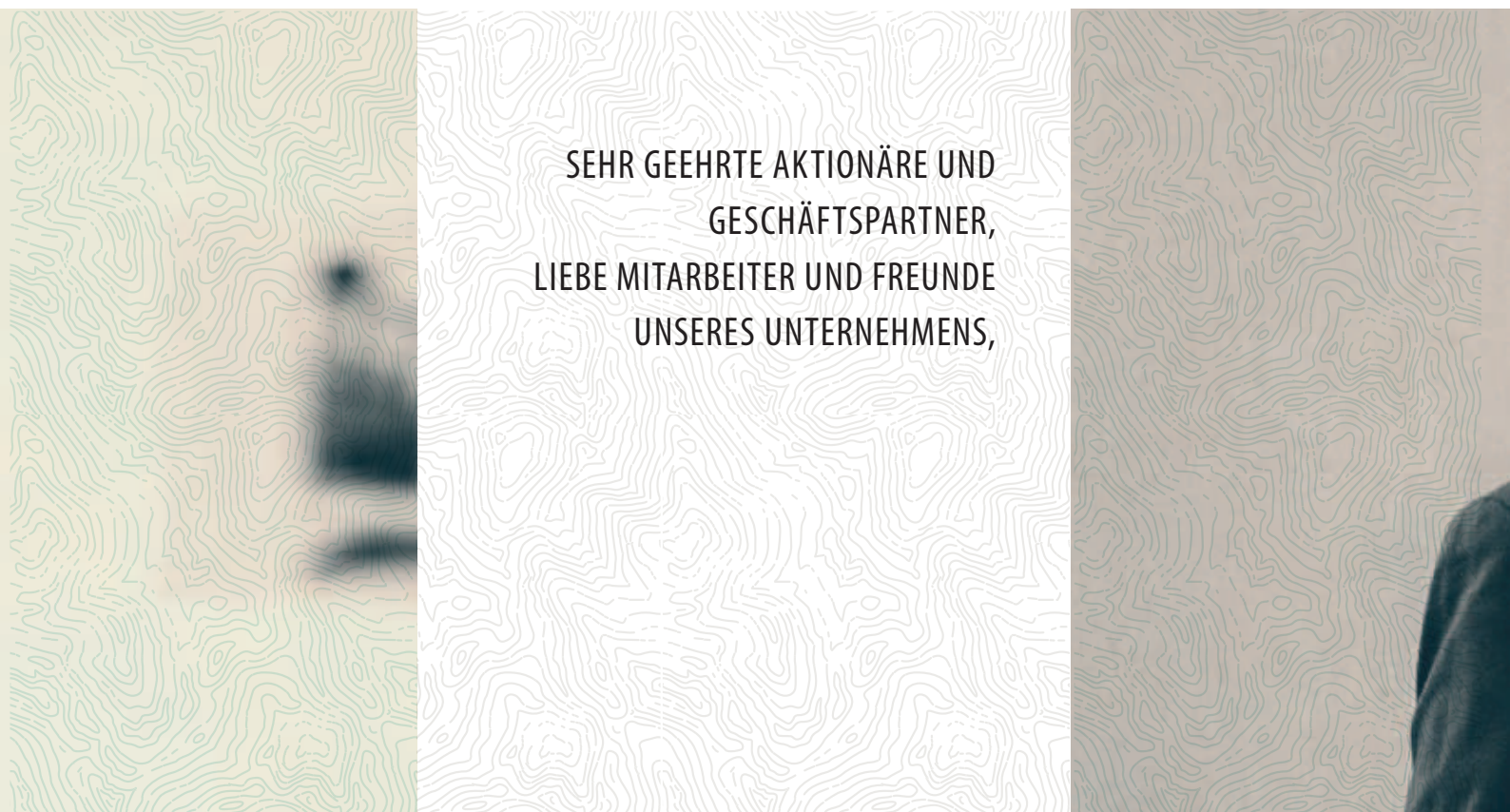
**INVESTOR RELATIONS UND
KAPITALMARKT** 24

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 33

Grundlagen des Konzerns 33
Wirtschaftsbericht 42
– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 44
– Geschäftsverlauf 48
– Finanzinformationen 74
Nachtragsbericht 86
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 87
Sonstige Angaben 103

KONZERNABSCHLUSS 109

Gewinn- und Verlustrechnung 110
Gesamtergebnisrechnung 111
Bilanz 112
Kapitalflussrechnung 114
Eigenkapitalveränderungsrechnung 115
Anhang 116
Bestätigungsvermerk 166



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

die konjunkturelle Entwicklung zeigte sich 2018 zwiespältig. Multinationale und mit Auslandsmärkten verflochtene Unternehmen litten unter verschärften, schwer kalkulierbaren Rahmenbedingungen durch globalen Handelsstreit sowie unter ihrer eigenen Komplexität. Oft waren es gerade große, traditionsreiche Namen und Dax-Schwergewichte, die sich im vergangenen Jahr in beachtlichen Schwierigkeiten wiederfanden. Zugleich ist die Wirtschaft in Deutschland insgesamt weiter gewachsen; am Arbeitsmarkt wie am Markt für Büroflächen ist die Absorption auf ein Niveau fortgeschritten, das expansionswillige Unternehmen ausbremst, und der Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat fast schon gewohnheitsmäßig einen neuen Um-

satzrekord aufgestellt. Die Marke von 60 Milliarden te des Transaktionsvolumens machte die Assetklassenpunkte in der Beliebtheit bei den Investoren gesamtrendite für Büroimmobilien in den Top-7-Städten wettbewerbsintensiven und streckenweise von Konkurrenz. Preisgeschehen hat sich unser Unternehmen dank der guten Vernetzung im Markt vorteilhaft positioniert.



Die DIC Asset AG hat 2018 eindrucksvoll die Ertragskraft und Dynamik ihres einzigartigen hybriden Geschäftsmodells unter Beweis gestellt. Wir hatten uns im Vorjahr darauf vorbereitet – unter anderem mit unserer Portfolierefinanzierung, die sich wie geplant auszahlt, und auch mit umfangreichen Verkäufen von nicht strategischen Immobilien und Joint Ventures –, 2018 mit dem gewonnenen Gestaltungsspielraum und viel Immobilienkompetenz eine aktive Position im Markt einzunehmen. Das ist uns für alle Geschäftssegmente gelungen:

- Unser Transaktionsteam hat mit einer Nase von 450–500 Mio. Euro übertrifft die Ertragskraft und Qualität unseres wir wie geplant Verkäufe im Volumen Portfolio erfolgreich umgesetzt und damit
- Neben zusätzlichen Mieteinnahmen reiche Arbeit unserer Vermietungsteams Portfolio like-for-like um 2,7% steigern konnte die Bruttomieteinnahmen mit 100,2% übertrafen.
- Die Etablierung unserer Trading-Plattform 2018 erhebliche Erträge aus der Struktur aktiver Fondsmanager zwei Immobilien und über einen Anteilsscheinverkauf investoren des DIC HighStreet Balance Fonds strukturiert – den DIC Office Fonds –, in die wir Startportfolien im gebracht haben. Ankäufe mit einem Transaktionsgeschehen im Fondsgesamt beitrug.
- Der strategische Umbau des Segment beitrug des wachsenden Drittgeschäfts te Immobilienvermögen des Drittgesch hat. Wir konnten 2018 die letzten verbl hinaus im Dezember die Veräußerung traglich vereinbart. Die Transaktion w der daraus resultierende erhebliche Er

Fundament unseres Geschäftsmodells ist unsere Stärke im Asset- und Propertymanagement, die in allen drei Segmenten zum Einsatz kommt. Im eigenen Bestand haben wir unter Herausrechnung der An- und Verkäufe so eine Wertsteigerung des Portfolios um rund 10 % erzielt, allein durch unser Immobilienmanagement.

Darin noch nicht berücksichtigt sind mehrere laufende Entwicklungen in unserem Bestand: wie zum Beispiel die im Herbst gestarteten baulichen Maßnahmen zur Modernisierung des Hessischen Regierungspräsidiums in Darmstadt. Weitere Refurbishments und Repositionierungen sind in Vorbereitung; wir haben unsere Kapazitäten dafür ausgebaut und rechnen mit weiterem nicht unerheblichen Wertsteigerungspotenzial in unseren Bestands- und Fondsimmobilien, das durch unsere Teams gehoben werden kann.

Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die wachsende Qualität des Commercial Portfolios hatten dazu geführt, dass wir nach drei starken Quartalen bereits im Oktober die Prognose für die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns – das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (FFO) – von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehoben haben. Unsere Erwartungen haben sich bestätigt: Mit dem signifikanten Ergebnisanstieg des FFO um 13 % auf ein Rekordniveau von 68 Mio. Euro am Jahresende haben wir die Prognose erreicht.

Durch das Wachstum der Assets under Management über alle Geschäftssegmente von 4,4 Mrd. Euro auf 5,6 Mrd. Euro haben wir das Fundament für stabile und nachhaltige Cashflows nochmals deutlich verbreitert. Unser hybrides Geschäftsmodell erweist sich mit seiner diversifizierten Ertragsstruktur als robust, skalierbar und flexibel. Das Konzernergebnis lag mit 47,6 Mio. Euro zwar unter dem Vorjahresergebnis von 64,4 Mio. Euro, letzteres war allerdings durch den Einmaleffekt in Höhe von 19,3 Mio. Euro aus dem Tausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien der TLG Immobilien AG beeinflusst; hierfür hatten wir eine Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie ausgeschüttet.

Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektive wollen wir eine gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte reguläre Dividende von 0,48 Euro je Aktie ausschütten.

Für das laufende Jahr 2019 haben wir uns auf die allen Segmenten weiter auszubauen. Ein Teil der Zukäufe gesichert; insgesamt wollen wir im Laufe des Jahres mindestens eine halbe Milliarde Euro Akquisitionen durchführen. Darauf, unsere Managementenerträge im Fonds- und Eigenbestand zu einem höheren Anteil regelmäßiger, planbarer Erträge in einem chancenorientierten Gewinnen steht, die wir in Zukunft erzielen können.

Wir sehen uns als erstklassige Adresse, wenn es um die Schaffung von Propertymanagement Werte zu schaffen. Insgesamt ein hervorragendes operatives Ergebnis mit einem FFO von 68 Mio. Euro.

Dass wir mit diesem Bericht ein Rekordjahr in der Unternehmensentwicklung vorweisen konnten, verdanken wir ganz wesentlich dem Einsatz und Engagement aller Mitarbeiter. Für das hohe Engagement und die beachtliche Unterstützung und Dank aussprechen. An unsere Geschäftspartnerinnen und Partner für ihr Vertrauen und die Unterstützung bei unserer Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Unsere Loyalität in der Zusammenarbeit keine Selbstverständlichkeit. Ein wesentlicher Ansporn für unsere weitere Arbeit.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Kompetenz & TeamWork

2.

Wir kümmern uns zu 100 % – mit unseren DIC-Teams onsite.
Wir haben das Know-how im Haus.

4.

Transaktionen, die sich lohnen.
Timing + Kombinationsvermögen.

6.

Erfahren im Markt – mit beständig hohem Wirkungsgrad.
Wir fahren zuverlässig hybrid.

8.

Eine Top-Dividende.
Nachhaltig attraktive Ausschüttungen.

1.

Klarer Fokus auf Deutschland
Wir sind vor Ort.

3.

Wir schaffen Mehrwert im
Wir schauen auf i

5.

Expertise auch für Exits.
Fungibilität auf d

7.

Wir schaffen mehr Transpa
Wir publizieren W

Kompetenz & TeamWork

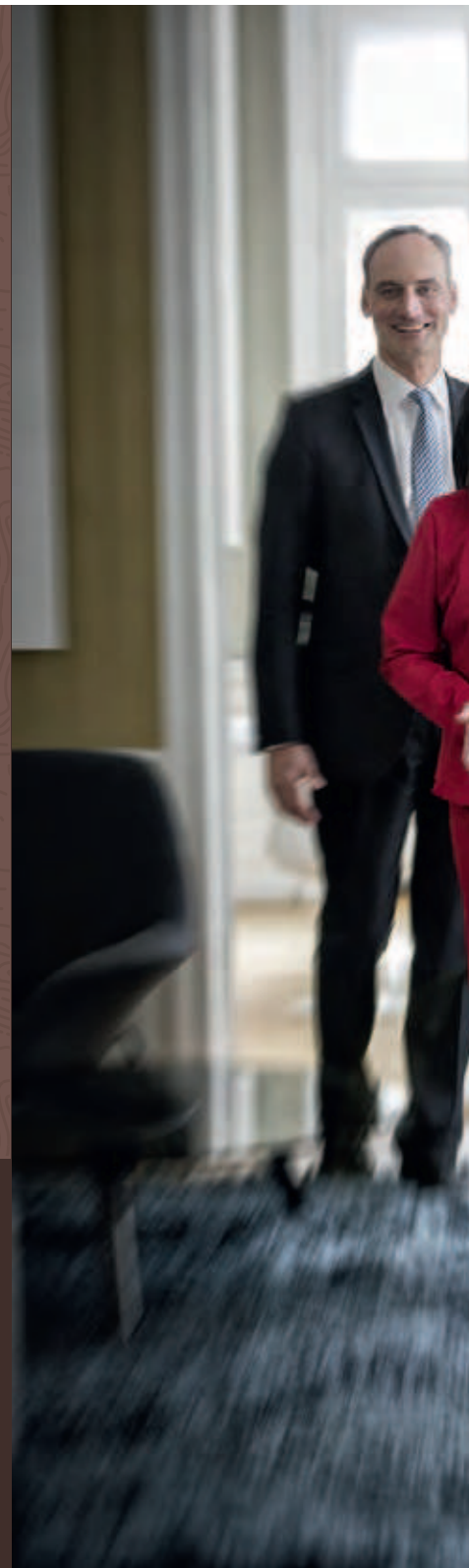
Immobilienkompetenz hoch 3

im Vorstand

im Geschäftsmodell

und am Markt

bei Kapitalgebern, Fondsinvestoren, Mietern



Wofür steht die DIC Asset AG? Was macht das Fundament des Geschäfts aus? Wie lassen sich Erträge erwirtschaften, wenn die Konjunktur abkühlt? Wo will die DIC Asset AG wachsen?

Fragen an Sonja Wärtges, Dirk Hasselbring, Johannes von Mutius, das Vorstands-Trio der DIC Asset AG.

☞ Die DIC Asset AG legt hier ihren Jahresbericht mit detaillierten Geschäftszahlen vor. Eine Menge Daten und Fakten. Um das Ganze auf den Punkt zu bringen: Wofür steht die DIC Asset AG?

SW Wir stehen für Kompetenz in der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Aber wir bewegen uns ja auch. Die interessantere Frage ist deshalb: wohin.

☞ Wohin geht's? Ist die Immobilienkonjunktur in Deutschland über den Berg?

SW Wir sind Asset- und Propertymanager. Das ist das Fundament unseres hybriden Geschäftsmodells. Jede Bewegung am Markt kommt unserem Ansatz entgegen. Wir haben einen sehr starken Fokus auf Bestandsentwicklung – das sorgt für Binnenkonjunktur.

☞ Die DIC Asset AG profitiert auf jeden Fall?

SW Wir haben unser Geschäft im Grunde so ausgerichtet, dass in jeder Zyklusphase Ertragspotenzial da ist. Und auch die Flexibilität, das zu nutzen. Wir verdienen mit der Entwicklung unseres Bestands, mit guter, nachhaltiger Vermietungsarbeit, mit Neupositionierungen, mit An- und Verkäufen. Und mit Services, unabhängig davon, wie hoch unsere Beteiligung am Objekt ist.

DH Unsere Immobilienkompetenz ist inzwischen ein gefragtes eigenes Produkt als Dienstleistung. Unsere Fondsanleger bekommen es zum Investmentobjekt dazu, mit den von uns gemanagten Fonds. Aber wir haben auch ein wachsendes Drittgeschäft, in dem wir uns ohne Kapitalbeteiligung engagieren.

☞ Das macht nicht so viel aus wie die Mieteinnahmen aus dem eigenen Portfolio...

SW Die Erträge aus Immobilienmanagement sind inzwischen zweitstärkste Säule in unserem Geschäft. Mit rund 34 Millionen nicht unerheblich.

☞ Ist das der Trend? Weg vom Eigentum am Objekt?

JVM Wir haben gerade wieder für unseren eigenen Bestand eingekauft. Ohne die Mietcashflows würde unserem Hybridmodell etwas fehlen. Jetzt kommen einige starke Immobilien unter anderem in Düsseldorf, Berlin und Bremen hinzu.

SW Die stark sind, weil wir das Potenzial haben in der Bewirtschaftung. Und weil sie unseren Portfolio-Mix, nach einer mehrjährigen Verkaufsphase, strategisch ergänzen. Immobilien sind wie Talente. Sie zu haben reicht auf Dauer nicht. Es kommt darauf an, was man damit macht.

☞ Dynamik schafft Werte?

JVM Wir kaufen, wo wir Entwicklungs- und Bewirtschaftungspotenzial sehen. Und kümmern uns mit eigenen Leuten aktiv darum.

SW Ein Nutzen entwickeln langfristige Immobilien und Pr...

JVM Ein individual uns. An Das ble...

☞ Die

SW Nein. Erentungen werturment s...

DH DaruKonkurbilienkegen in aktione...

SW Geraim Besdavoneindim heißt u...

Vorteile von Gewerbeimmobilieninvestments in Deutschland

- Robuste Binnenkonjunktur
- Kontinuierliche und attraktive Mietrenditen
- Großer, liquider internationaler Transaktionsmarkt
- Beschäftigungszuwachs mit hoher Nachfrage nach Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilienflächen

Klarer Fokus

Der deutsche Markt ist ein klarer Fokus für internationale Investoren. Dies liegt an der stabilen Wirtschaft, der politischen Stabilität und der hohen Qualität der Immobilienmärkte.



Was uns auszeichnet > **Wir sind vor Ort.**

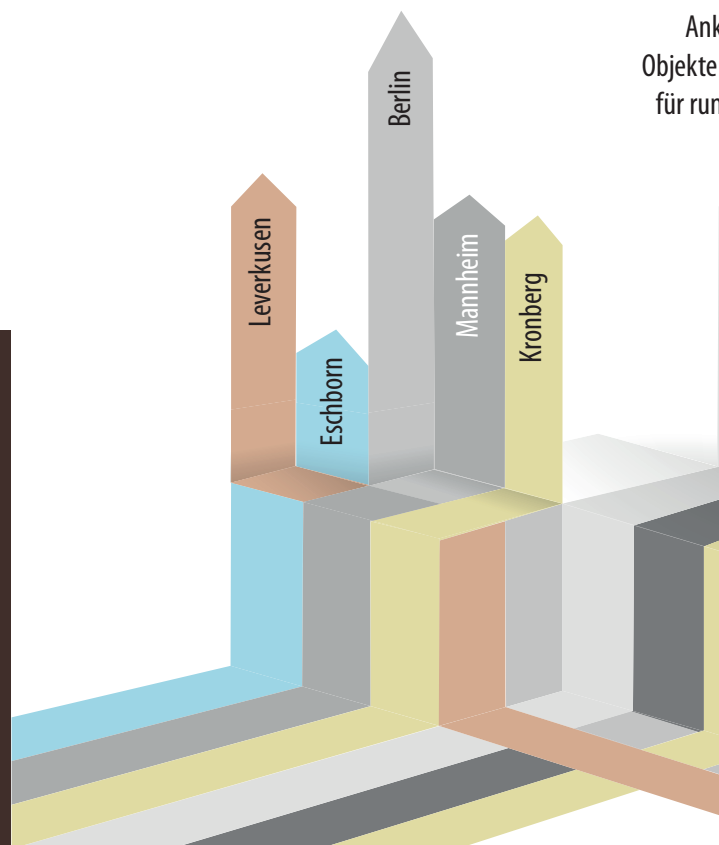
Wir sind Spezialisten für Gewerbeimmobilien in wirtschafts-
starken deutschen Ballungsräumen. Anders als in anderen
europäischen Ländern besteht der Markt nicht nur aus
wenigen großen Standorten, sondern auch zahlreichen mit-
telgroßen Städten in wirtschaftlich starken Regionen.

Unsere regionale Präsenz erschließt uns kontinuierlich An-
kaufs-, Verkaufs-, Vermietungs- und Vermarktungschancen
mit schlankem Aufwand und präzisiertem Timing. Sowohl in
hoch gehandelten Metropolen wie in den zyklus-unabhän-
gigeren Mittelstädten.

Vorteile unserer regionalen Perspektive

- Expertise hinsichtlich spezifischer Vorteile und Risiken zur Diversifizierung von Investitionen
- Zugang zu attraktiven Standorten und Immobilien jenseits international sehr bekannter Investitionsschwerpunkte
- direkte und dauerhafte Präsenz in den Regionen zur kontinuierlichen Bearbeitung

...aus diversen Pe



Sowohl Immobilienhochburgen als auch regionale Zentren haben spezifische Vorteile und Risiken, die wir in der
Formierung ertragskräftiger und zugleich robuster Investments nutzen. Unsere Bestandsobjekte verteilen
auf Großstädte und 46 % auf Regionalzentren.

Wir kümmern uns zu 100%...

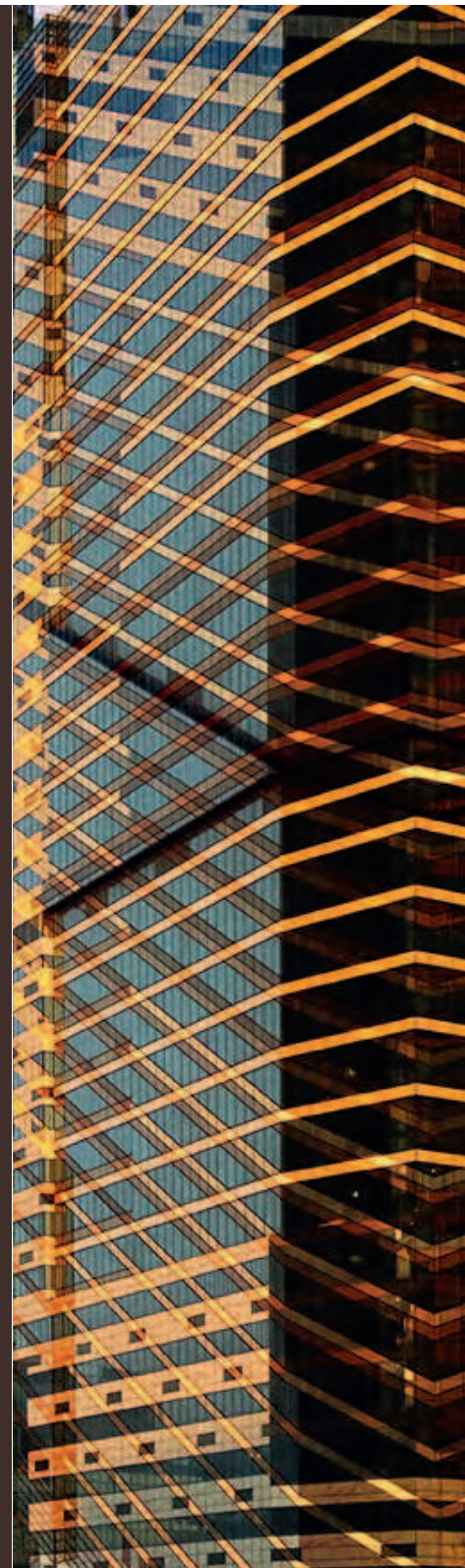


Eine Spitzenleistung im Immobilienmanagement ist das Ergebnis hohen Engagements:

und zwar kontinuierlich, im Alltagsgeschäft, in vielen kaufmännischen und technischen Belangen und individuell im Zuschnitt auf Mieter und Objekte.

2018 betrug unsere Vermietungsleistung 14% unseres gesamten gemanagten Flächenbestands und rund 36 Mio. Euro an annualisierten Mieteinnahmen.

Dahinter stehen nicht nur die rund 200 neuen Vertragsabschlüsse mit Mietern. Hinzu kommen die Steuerung von Umbaumaßnahmen, die Umsetzung und das Monitoring unserer Nachhaltigkeitsstandards, Analysen zur Optimierung der Objektpositionierung am Markt, die kontinuierliche Eigentümervertretung gegenüber Mietern, Behörden, Lieferanten und ein aktives Kostenmanagement.



...mit unseren DIC-Teams onsite.

Was uns auszeichnet > **Wir haben das Know**

Mit unserem internen deutschlandweitem asset management verfügen wir über qualifiziertes Fachwissen, Wertsicherung und Wertsteigerung von Immobilien. Als 180 eigene Mitarbeiter kümmern sich unsere Teams um das Immobilienvermögen und anspruchsvolle Mieter. Mit beachtlichem Erfolg:

- Der Zuwachs der Like-for-like-Mietentnahmen an Bestandsobjekte belief sich 2018 auf 2,3 %.
- Die EPRA-Leerstandsquote reduzierte sich um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2 %.
- Like-for-like wuchs der Marktwert unseres Immobilienvermögens um 10%.
- Die Einnahmen aus dem Drittgeschäft wuchsen weiter dank hinzugeworbenen Objekten.

Immobilienkompetenz 100 %

Leerstand -230 bp

Mieteinnahmen neu +36 Mio. Euro p.a.

eigenes Team für Bestandsentwicklung

neue Mietverträge ø 9,5 Jahre Laufzeit

Wir schaffen Mehrwert

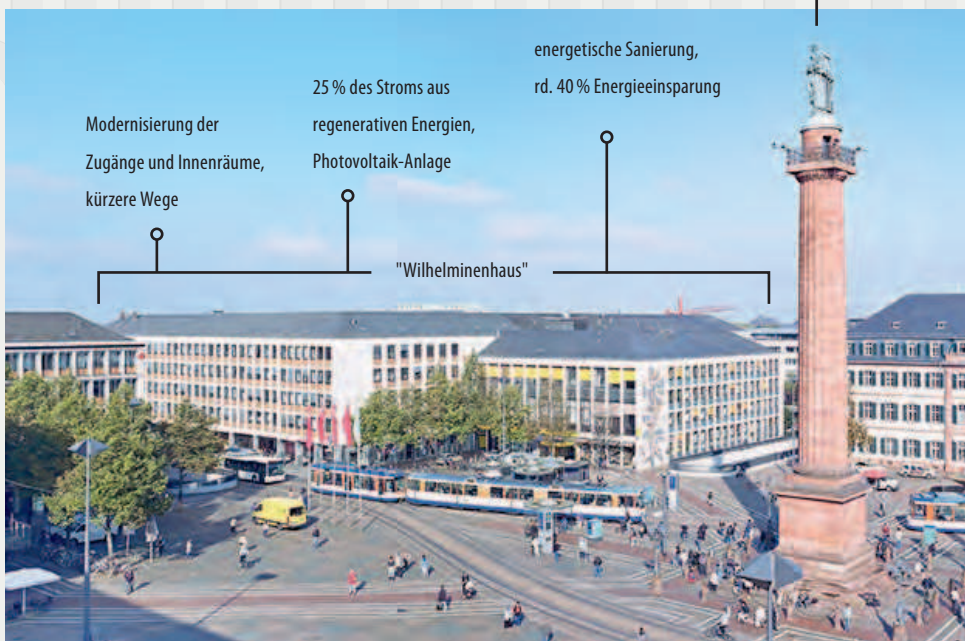
Der Wert einer Gewerbeimmobilie bemisst sich vor allem an den Nutzern und den mit ihnen abgeschlossenen Mietverträgen.

Darum starten wir Entwicklungs- und Baumaßnahmen nicht spekulativ, sondern auf Basis der Vereinbarungen, die wir mit konkreten Nutzern erzielen können.



...mit stabilen Nutzern.

39 m hoch: "Langer Lui",
Monument auf dem Darmstädter Luisenplatz
seit 1844.



Was uns auszeichnet

Wir haben eine besondere Kompetenz und Fähigkeiten, um Flächen so herzustellen und designt zu führen.

Wesentliche Umter die Modernisierung das Refurbishment te umfassen je fristigen Vertrags

Damit bauen unserer betreuten Cashflows.

Projekt Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenhaus: keine neue Skyline, sondern barrierefreier Zugang, energetische Verbesserung und Modernisierung der Raumstrukturen für Bedienstete und Bürger.

Das Land Hessen hat unserem Angebot zugestimmt und den Mietvertrag für die rund 25.000 qm bis zum Jahr 2040 verlängert. Die Baumaßnahmen starteten wir, nach Organisation des Ausweichstandorts und Umzug der rund 700 Bediensteten, im Oktober 2018.



Transaktionen...

„Dynamik im Bestand“ ist eines unserer wesentlichen strategischen Prinzipien zur Optimierung unseres Portfolios. Basis ist unser schneller, routinierter Zugang zu attraktiven Objekten und Transaktionschancen auch in allgemein wettbewerbsintensiven Marktsituationen.

Zum einen haben wir vielfältige Strukturierungsoptionen, mit denen wir An- und Verkaufstransaktionen effizienter ausgestalten können. Unser Gestaltungs-Know-how und kurze Entscheidungswege bedeuten auch für unsere Transaktionspartner Faktoren, die Zeit und Geld wert sind und insgesamt vorteilhafte Abschlüsse begünstigen.

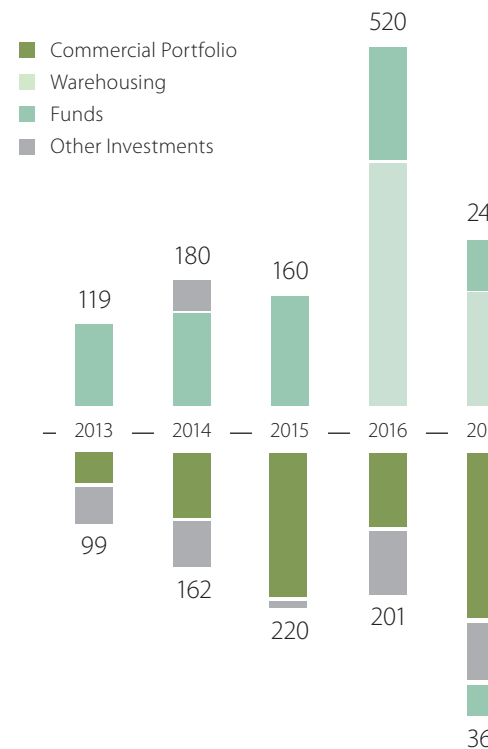
Zum anderen nutzen wir über unser weit gespanntes Netzwerk und dank unserer Objektkenntnis durch unser Immobilienmanagement in vielen Regionen und Teilmärkten einen Heimvorteil.

Weil unser Team auf allen Stufen der Wertschöpfungskette im deutschen Markt präsent ist und wir sowohl auf Käufer- wie auf Verkäuferseite sowie bei den Finanzierungspartnern einen guten Namen haben, gehören erfolgreiche Transaktionen zu unserem Tagesgeschäft.



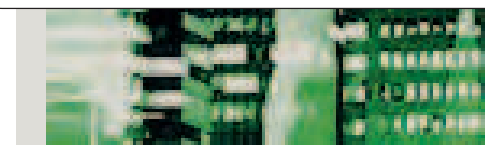
A

ANKAUFSVOLUMEN in Mio. EUR



Unter Einrechnung von
Anteilschein-Verkäufen betrug
das Transaktionsvolumen 2018
rund 1,2 Mrd. Euro.

VERKAUF



Was uns auszeichnet > **Timing + Kombinationsvermögen.**

- **Commercial Portfolio:** Bei unseren jüngsten Akquisitionen zur Ergänzung unseres Eigenbestands handelt es sich um Immobilien, deren Vorteilhaftigkeit für uns – dank hervorragendem Entwicklungspotenzial der Lage – bereits heute auf der Hand liegt. Wir stärken damit, nach umfangreichen Verkäufen der vorangegangenen Jahre, unser Commercial Portfolio als kontinuierliche Ertragsquelle.
- **Warehousing:** Wir haben Marktgelegenheiten genutzt, um uns im Voraus attraktive Objekte für Fonds zu sichern. Dazu hatten wir noch Ende 2017 geeignete Immobilien zunächst in den Eigenbestand gekauft. Alle vorab gesicherten Objekte sind 2018 restlos in die Startportfolien unserer neu aufgelegten Fonds eingebracht worden.
- **Funds:** Wir betreiben aktives Fondsmanagement und haben für unsere Fondsanleger im letzten Jahr verstärkt Chancen am Markt genutzt, um beachtliche Gewinne mit Verkäufen zu erzielen. Wie geplant sind auch zwei neue Fonds an den Start gegangen.
- **Other Investments:** Unser Vorhaben, Joint-Venture-Objekte abzubauen, haben wir mit Verkaufsvereinbarungen 2018 vollständig erreicht; 2019 findet der Übergang des letzten Objekts statt. Zudem haben wir über unser Aktienpaket an der TLG Immobilien AG eine vorteilhafte Verkaufsvereinbarung getroffen.

...die S

Mehrwert du

- Unsere 2018...
den zum 31...
zwar zu du...
- Mit Ankäuf...
einnahmen...
Durch zwei...
von weiter...
in unser Po...
- Im Fonds...
gewachsen...
nunmehr e...
jahr den FF...
- Der Markt...
gungsverm...
4,4 Mrd. au...
182 auf 178...
- Aus der W...
2019 neben...
376 Mio. Eu...
Verfügung

Expertise auch für Exits.

Was uns auszeichnet >

Fungibilität auf der Fondsplattform.

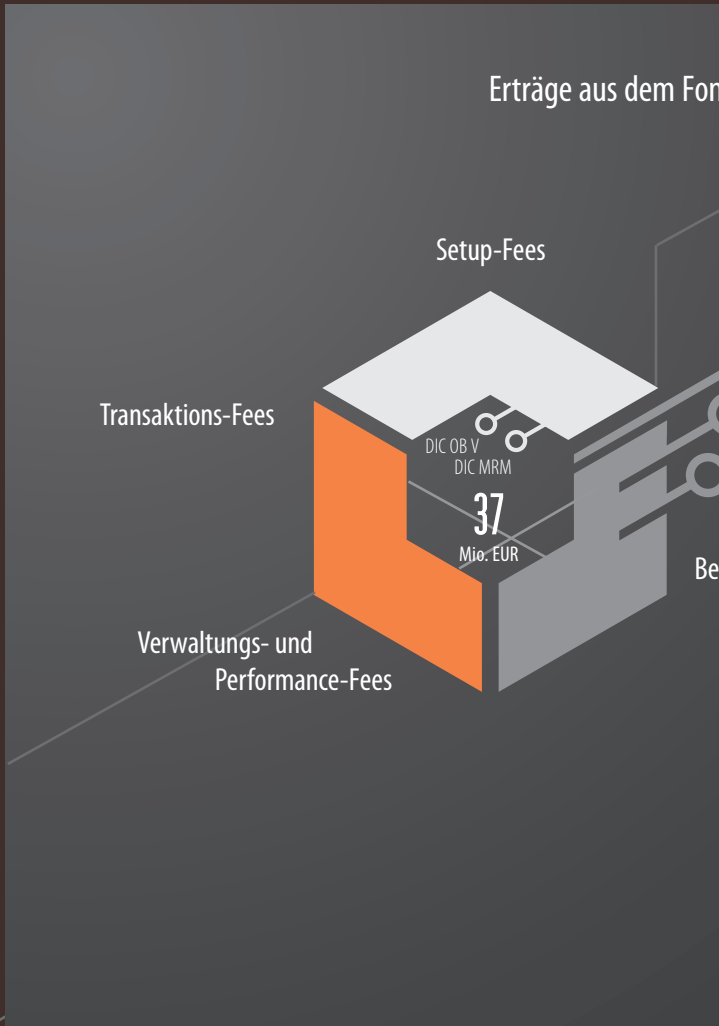
Auf unserer Fondsplattform bringen wir sämtliche Stärken der DIC Asset AG effektiv ein. Dazu zählen neben der Immobilien- insbesondere unsere Transaktionsexpertise und die hervorragende Vernetzung im Markt, um Fondsvermögen aktiv zu managen. Unsere Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, hat 2018 eindrucksvolle Erfolge gezeigt.

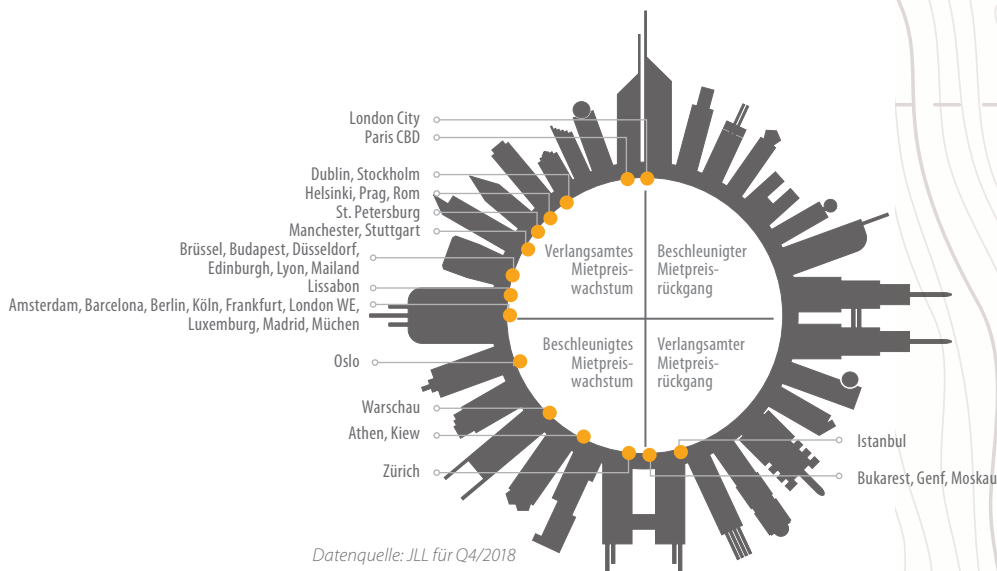
2018 betrug das Transaktionsvolumen auf unserer Fondsplattform mehr als eine halbe Milliarde Euro.

Transaktionsvolumen

Im März 2018 haben wir zwei Fonds – die Balance – im Rahmen eines institutionellen Investitionsvereinbarungsscheinverkauf haben wir eine attraktive Exit-Möglichkeit dem Aspekt der Transaktion haben wir zwei Fonds gekauft, dass unsere Fonds deutlichen Kaufpreisdynamischen Entwicklung profitieren konnten.

Für die erfolgreiche von Verkaufstransaktionen Managementgebühren





„Aktuell wirken sich die ökonomischen Rahmenbedingungen günstig auf die größten 127 Büroimmobilienmärkte in Deutschland aus: Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben nicht nur 2017, sondern konstant über die letzten Jahre die Nachfrage nach Büroflächen sukzessive erhöht. (...) Der Trend bei der Beschäftigungsentwicklung ist weiterhin positiv und die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch in diesem Jahr erfreulich, aber nicht euphorisch entwickeln.“

aus: *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018* des Rates der Immobilienweisen,
Hrsg. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) 2018

„Die gedämpften Erwartungen der europäischen Immobilieninvestoren an das Jahr 2019 sprechen dafür, dass die professionellen Anleger die Herausforderungen und Risiken der spätzyklischen Marktphase deutlich wahrnehmen und keine Experimente eingehen. Für die Immobilienbranche im Ganzen kann das durchaus als gutes Zeichen für ein pflichtbewusstes Risikomanagement gewertet werden.“

Olaf Janßen, Leiter Immobilienresearch Union Investment, anlässlich Veröffentlichung der
Immobilien-Investitionsklima-Studie II/2018 im Januar 2019



...mit beständig hohem Wirkungsgrad.

Vorteile unserer diversifizierten Ertragssäulen

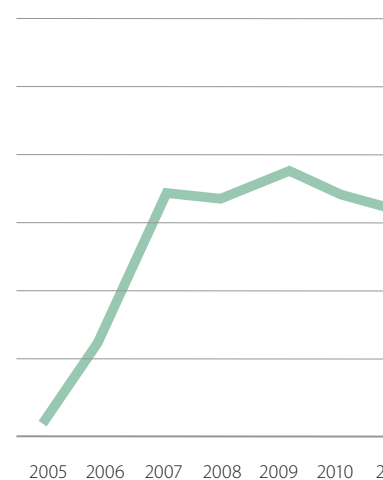
- Robustheit bei zyklischen Marktschwankungen
- kontinuierliche, stabile Cashflows
- Feintuning der Markt- und Risikoexposition anhand laufender Balance der Segmente
- effektive Auslastung der Immobilienmanagement- und Bestandsentwicklungs-Kapazität, unabhängig von Eigentümerschaft
- flexible Nutzung von aktuellen Chancen
- hohe Kapital- und Know-how-Effizienz
- verlässliche jährliche Gesamtrendite

Was uns auszeichnet

Als Gewerbeinvestor
blicken wir auf
Unser Unternehmen
Ergebnisse: seit

Unser einzigartiges
Erträgen aus dem
der Trading-Pla
des Drittgesch

FFO in Mio. EUR



Seit Beendigung eigener großer Projektentwicklungen
mieterorientierter Repositionierung im Bestand so
bilanz nochmals verstärkt und auf ein neues Niveau

Wir schaffen mehr Transparenz

Als im Prime Standard der deutschen Börse gelistetes Unternehmen sind wir hohen Publizitätsstandards verpflichtet und berichten quartalsweise unsere Positionen und Ergebnisse an unsere Aktionäre und Analysten. Darüber hinaus orientieren wir uns freiwillig an den Standards der European Public Real Estate Association (EPRA), um eine bessere Vergleichbarkeit unserer Zahlen mit anderen Immobilienunternehmen herzustellen.



Mit dem Geschäftsbericht 2017 haben wir weltweit den ersten Schritt nach EPRA-Standard gemacht, um die Aussagekraft unserer Zahlen im Konzern und in der Immobilienwirtschaft zu erhöhen.

Der Bericht ist für die Konsequenz bei der Finanzierung der Finanzen mit der Auszeichnung EPRA BPR Improved Annual Report Award ausgezeichnet worden und erhielt den EPRA Award for Financial Transparency.



Im Juli 2018 wurde der Geschäftsbericht 2017 branchenübergreifend in die Top-40 der deutschen Geschäftsberichte bei den internationalen LACP Vision Awards gewählt und mit globalem Gold sowie einer Sonder-Auszeichnung für herausragende kommunikative Umsetzung ausgezeichnet.



...mit S

Was uns

Wir p
■■■■■■

Wir ha
ting-R
wir un
meiste
offenle

■ Am
abg
test
unte

■ Die
erfü
Corp

■ Mit
wir
und
sere

Ende Juni 2018 haben wir unseren sechsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Dabei kam das neue Rahmenwerk GRI Standards der Global Reporting Initiative einschließlich zusätzlicher Angaben zum Immobiliensektor (CRESS) zum Einsatz.

Auch den vom europäischen Immobilienverband EPRA aufgestellten Reporting-Kriterien für Nachhaltigkeitsberichte wurde Rechnung getragen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 wurde im September 2018 mit dem EPRA Sustainability Award in Silber ausgezeichnet und war damit zum sechsten Mal in Folge unter den jährlichen Preisträgern.



Unsere Finanzberichterstattung hatten wir beginnend mit dem Halbjahresbericht 2017 an unser einzigartiges hybrides Geschäftsmodell angepasst und berichten unsere Erträge zusätzlich differenziert nach den Geschäftssegmenten Commercial Portfolio, Funds und Other Investments.

Was uns auszeichnet > **Nachhaltig attraktive Ausschüttungen.**

Die DIC Asset AG-Aktie ist ein Top-Dividendenwert – und das höchst verlässlich: Seit vielen Jahren erhalten unsere Aktionäre auf Basis der Ertragskraft und des erfolgreichen Geschäftsmodells des Unternehmens eine attraktive Ausschüttung.

Von den Peer-Group-Aktientiteln im deutschen Immobiliensektor setzt sich die DIC Asset AG in den letzten Jahren durch eine kontinuierlich überdurchschnittliche Dividendenrendite ab.

Eine Top-Dividende.

DIVIDENDENRENDITE DIC ASSET AG

5,1% 5,2% 4,7%

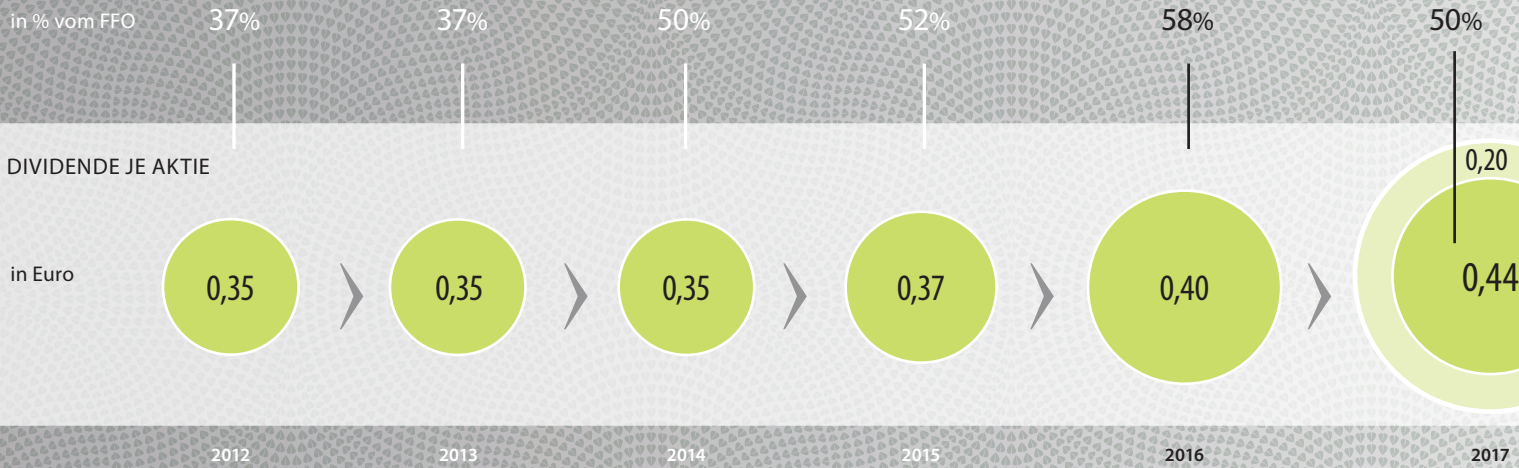
2012 2013 2014 2015

2018 war die DIC Asset AG mit einer Dividendenrendite von 6,1%

Auch unter Herausrechnung der gezahlten Sonderdividende ergab

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde eine erhöhte reguläre Dividende beschlossen, die entspricht einer Erhöhung um 20% gegenüber dem Vorjahr.

Wie im Vorjahr wird die Dividende in zwei Barausschüttungen geteilt.



Mit einer Dividende von 0,44 Euro pro Aktie im Jahr 2017 ist die Rendite der Dividendeninvestoren im Vergleich zum Vorjahr um 20% gestiegen. Dies ist ein Indikator für die Renditestärke des Unternehmens im Vergleich zum Aktienmarkt.

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutsche Standardaktien unter Druck

Für die deutschen Standardwerte war das Börsenjahr reich an Belastungsfaktoren. Nach einem freundlichen Auftakt mit einem Rekord von 13.597 Punkten Ende Januar stemmte sich der DAX bis in den Frühsommer gegen die weltwirtschaftspolitischen Tiefdruckzonen. Als stark außenhandelsabhängiger Index zeigte sich das Barometer der deutschen Top-30-Aktien überproportional empfindlich für Handelskonflikte und die im Laufe des Jahres zunehmenden Sorgen hinsichtlich einer weltwirtschaftlichen Abkühlung.

Zudem litten hoch gewichtete Branchen und multinationale Werte unter hausgemachten Problemen: etwa die Autoaktien unter dem Dieselskandal und Bankaktien unter Altlasten und der fortgesetzten Misere fehlender Ertragsquellen im Niedrigzinsumfeld. Der Pharmakonzern Bayer AG, traditionelles DAX-Schwergewicht, verlor im Zuge der Übernahme des US-Saatgutriesen Monsanto und der Bedrohung durch die Glyphosat-Klagen innerhalb von einem Jahr rund 42 % seines Börsenwerts. Am letzten Handelstag des Jahres war der Index der Standardwerte auf 10.559 Punkte gefallen und büßte damit seit Jahresbeginn 18,3 %, beinahe ein Fünftel, ein.

BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	70.526.248 (Namens-S)
Grundkapital in Euro	70.526.248
WKN/ISIN	A1X3XX / DE000A1X3
Symbol	DIC
Freefloat/ Streubesitz	58,8 %
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF, HSBC Trink

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

EPRA-Net Asset Value je Aktie	Euro	11,3
FFO je Aktie	Euro	0,6
FFO-Rendite ⁽²⁾	%	5,3
Dividende je Aktie	Euro	0,4
Sonderdividende je Aktie	Euro	0,0
Jahresschlusskurs	Euro	9,8
52-Wochen-Hoch	Euro	11,3
52-Wochen-Tief	Euro	8,4
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	690

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

(3) vorgeschlagen

DIC Asset AG-Aktie im volatilen Marktumfeld fester als SDAX und Prime All Share

Die DIC Asset AG-Aktie startete mit 10,53 Euro per 30. Dezember 2017 in das Börsenjahr 2018 und erreichte Ende Februar ein Hoch von 10,92 Euro. Der Dividendenabschlag und die Ausgabe der erstmals offerierten Aktiendividende, durch die sich die Zahl der umlaufenden Aktien erhöhte, schlugen sich im Kursverlauf des zweiten Quartals nieder. Ab Mitte des Jahres notierte unsere Aktie relativ gut vor dem Hintergrund einer breiten, sich zum Jahresende be-

schleunigenden Abwärtsbewegung am dem letzten Handelstag des Jahres, betrug DIC Asset AG-Aktie im Börsenjahr 2018 die (-20,0%) und Prime All Share (-17,1%). Unter betrug die Wertentwicklung der Aktie im

WERTENTWICKLUNG

(bei Wiederanlage der Dividende; indiziert)



Bestehende Anleihe erfolgreich aufgestockt, neue Anleihe überzeichnet

Mit Blick auf das weiterhin günstige Zinsumfeld wurde im März 2018 die im Juli 2017 begebene Unternehmensanleihe 17/22 im Rahmen einer Privatplatzierung erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro aufgestockt. Der Ausgabepreis konnte am oberen Ende der Vermarktungsspanne bei 102% festgelegt werden. Im April wurden die neu begebenen Schuldverschreibungen in die bestehende Notierung der Schuldverschreibungen mit der ISIN DE000A2GSCV5 in die Official List der Luxemburgischen Börse im regulierten Markt „Bourse de Luxembourg“ überführt.

Im Oktober 2018 haben wir eine weitere Anleihe sehr erfolgreich bei institutionellen Anlegern platziert. Das Orderbuch war, wie bei früheren Emissionen, innerhalb von wenigen Stunden überzeichnet. Das Volumen der Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 3,5% lag mit 150 Mio. Euro weit über der ursprünglich angestrebten Höhe von 100 Millionen Euro. Die Anleihe 18/23 ist ebenfalls an der Börse Luxemburg gelistet.

Die gelungenen Platzierungen bekräftigen zum wiederholten Male unser gutes Standing am Kapitalmarkt und bestätigen die hohe Akzeptanz der Anleger für das Instrument Unternehmensanleihe der DIC Asset AG.

Alle Anleihen verzeichneten im Jahr 2018 eine gute Handelsliquidität und notierten zum Jahresende zum oder über dem Ausgabekurs. Die im Prime Standard der Deutschen Börse AG gelistete Anleihe 14/19 notierte am 28. Dezember 2018 bei 101,9%. Die beiden im regulierten Markt „Bourse de Luxembourg“ notierten Anleihen 17/22 und 18/23 schlossen am 28. Dezember 2018 mit 100,4% bzw. 100,0%



BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

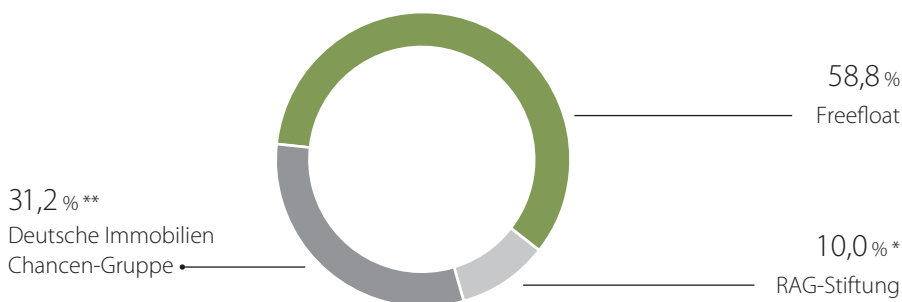
Name	DIC Asset AG-Anleihe 14/19	DIC Asset AG-Anleihe 17/22	DIC Asset AG-Anleihe 18/23
ISIN	DE000A12T648	DE000A2GSCV5	DE000A2NBZG9
WKN	A12T64	A2GSCV	A2NBZG
Segment	Prime Standard für Unternehmensanleihen, Deutsche Börse	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	4,625 %	3,250 %	3,500 %
Emissionsvolumen	175 Mio. Euro	180 Mio. Euro	150 Mio. Euro
Fälligkeit	08.09.2019	11.07.2022	02.10.2023

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

DIC Asset AG-Anleihe 14/19
Jahresschlusskurs
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs
DIC Asset AG-Anleihe 17/22
Jahresschlusskurs
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs
DIC Asset AG-Anleihe 18/23 – emittiert am 02.10.2023
Jahresschlusskurs
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs

Quelle: vwd group / EQS Group AG

AKTIONÄRSSTRUKTUR



* Mitteilungsstand März 2018

** Mitteilungsstand Dezember 2018

Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine grundsätzlich stabile Struktur auf, die überwiegend von nationalen und internationalen institutionellen Investoren geprägt ist. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im Dezember 2018 ihren Aktienanteil leicht aufgestockt und hält als Ankeraktionär aktuell 31,2% der Aktien. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an der DIC Asset AG beteiligt und hält aktuell 10,0% der Aktien.

Im Laufe des Jahres 2018 fanden einige meldepflichtige Veränderungen im Aktionärskreis statt. Die uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 189. So teilte uns die BrightSphere Investment Group mit, dass sie ihre Beteiligung von 3,0% an der DIC Asset AG weiterplatziert hat. Die BlackRock, Inc. meldete die Unterschreitung der Schwelle von 3%. Der Streubesitz liegt aktuell bei 58,8%.

Analysten sehen weiteres Potenzial

Das durchschnittliche Kursziel der sieben Analystenberichten, liegt bei 10,89 Euro und damit um 2,2% über dem aktuellen Kurs (Verwendung des Mittelwerts der Bewertungsrange). Die Bewertungen in einer Spanne zwischen 10,20 Euro (Bankhaus Lampe) bis 11,50 Euro (Berenberg) eine Kaufempfehlung ab, während vier Analysten (Baader Bank, DZ Bank, HSBC, ODDO BHF) zum Verkauf rät. Dies führen wir auch auf die Zusammenarbeit mit den Analysten und Investor Relations in Form von regelmäßiger Roadshows und Konferenzen.



Bank/Finanzinstitut	Analyst
Baader Bank	Andre Remke
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders
Berenberg Bank	Kai Klose
DZ Bank	Karsten Oblinger
HSBC	Thomas Martin
ODDO BHF	Manuel Martin
VictoriaPartners	Bernd Janssen

Stand: Februar 2019

Kontinuierlich überdurchschnittliche Dividendenrendite

Als wichtiges Instrument unserer Finanzstrategie verfolgen wir eine verlässliche Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres hybriden Geschäftsmodells orientiert. Weitere Einflussfaktoren sind die wirtschaftliche Verfassung des Unternehmens sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs. Der Erfolg unseres Geschäftsmodells resultiert aus verlässlichen und stetigen Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres breit diversifizierten Portfolios und dem Wachstum zusätzlicher Erträge aus dem Management von Fondsimmobilien. Ergänzend liefert das Geschäftssegment Other Investments, in dem unsere Immobilien- und Finanzbeteiligungen und das Drittgeschäft zusammengefasst sind, attraktive Zusatzerträge.

Mit der Aufstockung unseres Commercial Portfolios durch renditestarke Zukäufe im Jahresverlauf 2018 haben wir wesentliche Weichen für die dauerhafte Stärkung von Ertragskraft und Cashflow der DIC Asset AG gestellt. Die Erträge aus dem Immobilienmanagement von Fondsimmobilien und Immobilien für Dritte stiegen um 62 % auf 33,6 Mio. Euro. Insgesamt konnten wir den FFO – unsere wichtigste operative Kenngröße – 2018 um 13 % steigern. An diesem starken operativen Ergebnis möchten wir unsere Aktionäre erneut angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Für das Geschäftsjahr 2018 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine gegenüber dem Vorjahr um annähernd 10 % erhöhte reguläre Dividendenausschüttung von 0,48 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 50 % des FFO je Aktie. Wie im Vorjahr bieten wir unseren Aktionären das Wahlrecht, die Dividende ausschließlich in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktividende“) zu erhalten. Mit einer Dividendenrendite von rund 5,3 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2018 gehört die DIC Asset AG damit weiter zu den renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2018 wurde bei sämtlichen Tagesordnungsgegenständen mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Mehrheit der Aktionäre, Herr Eberhard Vetter in den Ausschüssen und Herr Eberhard Vetter in den Ausschüssen schloss die Hauptversammlung die Ausschüttung der regulären Dividende in Höhe von 0,48 Euro je Aktie und die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie ab. Die Gesamt-Dividende insgesamt auf 0,64 Euro je Aktie. Die Dividendenrendite zum Jahresschlusskurs lag bei über 6 %.

Vertrauensbeweis für die Aktie: Aktienrückkauf

Im Rahmen der Dividendenausschüttung im März 2018 haben wir unseren Aktionären 2018 erstmalig angeboten, ihre Dividende in Form von Aktien zu beziehen. Der Bezugspreis je neuer Aktie von 9,92 Euro wurde von den Aktionären mit einer Nachfragequote bei rund 44 % der dividendenberechtigten Aktionäre akzeptiert. Im April 2018 wurden 24,5 Mio. Euro an neue Aktien ausgegeben und im April 2018 wurde das gezeichnete Kapital der DIC Asset AG um 24,5 Mio. Euro reduziert und rund 70.526.248 Euro betrug. Das gezeichnete Kapital der DIC Asset AG betrug zum 31. März 2018 auf 70.526.248 Euro und stieg damit gegen

2018 IR-Aktivitäten

1. QUARTAL

09.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017*	
21.–22.02.	12th ODDO BHF German Conference	Frankfurt
16.03.	Hauptversammlung	Frankfurt
27.03.	Commerzbank German Real Estate Forum	London

2. QUARTAL

12.04.	13th HSBC Real Estate Conference	Frankfurt
20.04.	Bankhaus Lampe Deutschlandkonferenz	Baden-Baden
04.05.	Veröffentlichung Q1 2018*	

3. QUARTAL

30.07.	Veröffentlichung Q2 2018*	
17.09.	Roadshow	London
18.09.	Roadshow	Wien
19.09.	Roadshow	Amsterdam/Brüssel
21.09.	Roadshow	Hamburg/Düsseldorf
24.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
27.09.	Baader Investment Conference	München

4. QUARTAL

08.11.	Veröffentlichung Q3 2018*	
20.11.	Analystentreffen	Frankfurt
21.11.	DZ Bank Equity Conference 2018	Frankfurt

2019 IR-Kalender

Stand: Februar 2019

1. QUARTAL

08.02.	Veröffentlichung Geschäftsbe	
19.02.	13th ODDO BHF German Con	
22.03.	Hauptversammlung	
28.03.	Commerzbank German Real E	

2. QUARTAL

03.04.	Bankhaus Lampe Deutschland	
04/19	14th HSBC Real Estate Confer	
03.05.	Veröffentlichung Q1 2019*	

3. QUARTAL

01.08.	Veröffentlichung Q2 2019*	
23.–26.09.	Berenberg/Goldman Sachs G Corporate Conference	
23.–26.09.	Baader Investment Conferenc	

4. QUARTAL

06.11.	Veröffentlichung Q3 2019*	
11/19	DZ Bank Equity Conference 20	

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. Aufgrund der hohen Bedeutung der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations und Corporate Communications direkt dem Vorstand unterstellt.

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.

Im abgelaufenen Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen an insgesamt vier Roadshowtagen und auf sieben Investorenkonferenzen. Darüber hinaus fand zum Jahresende eine separate Veranstaltung für Analysten statt.

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 Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Verbandsarbeit

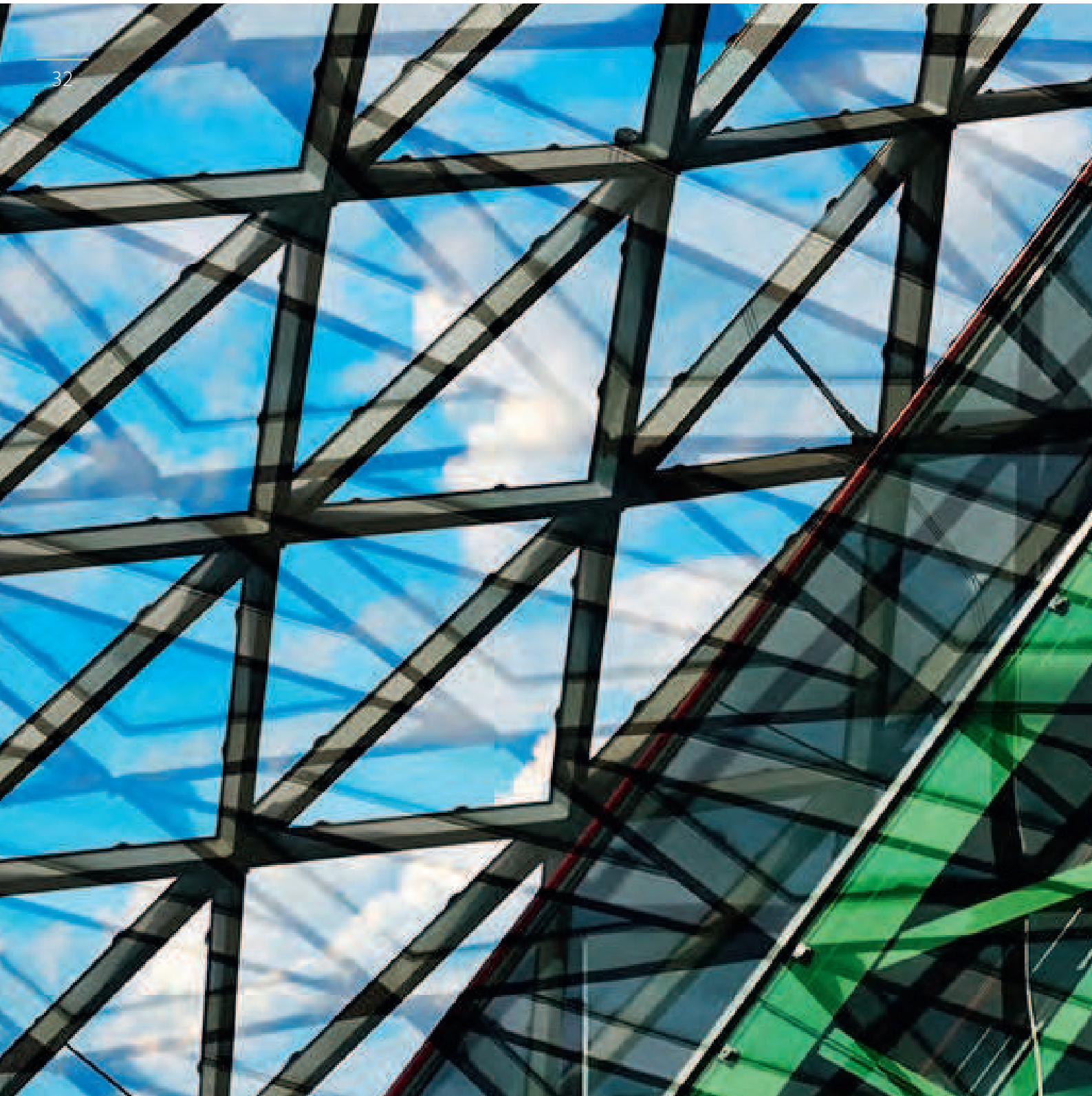
Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärrntges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

Orientierung an Nachhaltigkeit

Ein verantwortungsvoller Umgang mit R Nachhaltigkeit konsequent in unsere Geschäfts international etablierten Nachhaltigkeits und Prozessen berücksichtigen wir ökolo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewin möglichkeiten. Als wichtiger Akteur in de lich den Stellenwert, den Fokus und die F berichterstattung und wurden hierfür be Association (EPRA) ausgezeichnet: Bereit transparente Reporting in Anlehnung an keitsbericht 2017 wie im Vorjahr mit dem

Geschäftsbericht als „Most Improved A

Das elfte Jahr in Folge haben wir für uns bewerben bedeutende Auszeichnungen erhielt von der EPRA im September 2018 kommunikation die Auszeichnung „Most „Silver Award for Financial Reporting“. Bei weltweit größten Wettbewerbe der Finz branchenübergreifend in die Top-40 der balem Gold sowie einer Sonder-Auszeichn geehrt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

MARKTLANDSCHAFT

ASSETMANAGEMENT-PLATTFORM

REGIONALSTRUKTUR & STANDORTE

DIVERSIFIZIERTE ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

ZIELE & STRATEGIEN

KURZPROFIL

Die DIC Asset AG ist eines der führenden Unternehmen, spezialisiert auf das Investment in Immobilien in Deutschland. Zusammen mit der Bewirtungs- und Gastronomiebranche ist die DIC Asset AG deutschlandweit das Unternehmen mit dem größten Immobilienvermögen bei 5,6 Mrd. Euro.

Unser Geschäft gliedern wir in drei Segmenten, die ein diversifiziertes Ertragsmodell diversifizierte Erträge erwirtschaften.

► Das Segment Commercial Portfolio (1,8 Mrd. Euro) ist ein Kernsegment der DIC Asset AG. Hier erwirtschaften wir Erträge durch den Wert unserer Bestandsobjekte durch den Verkauf.

► Im Segment Funds (1,8 Mrd. Euro) agieren wir als Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger. Hier zielen wir auf Beteiligungs- und Managementinvestments ab.

► Das Segment Other Investments (2,1 Mrd. Euro) umfasst ohne eigene Beteiligung (Drittgeschäft), Joint Ventures – Joint Ventures und Beteiligungen an anderen Unternehmen.

Die DIC Asset AG ist seit Juni 2006 im SDAX gelistet und zählt zu den bedeutendsten Immobilienunternehmen in Deutschland.

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 („A-Standorte“: Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte („B-Standorte“), 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.

ASSETMANAGEMENT- UND INVESTMENT-PLATTFORM: REGIONAL VERANKERT

Weil wir über unsere sechs Büros bundesweit tätig sind und damit gleichzeitig über eine hohe regionale Expertise verfügen, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen. 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.

Wir investieren in Objekte in den Top-7-Immobilienhochburgen Deutschlands und in den regionalen Wirtschaftszentren mit einem risikoadjustierten Investment- und Management-Ansatz, der das Potenzial von A-Objekten in B-Lagen wie von B-Objekten in A-Lagen einbezieht. Unser von 114 eigenen Mitarbeitern im Asset- und Propertymanagement betreuter diversifizierter Investment-Mix sichert uns bei überschaubarem Risiko ein attraktives Wertschöpfungspotenzial und stabile Cashflows.

REGIONALSTRUKTUR UND UNTERNEHMEN

Unsere Immobilien in Deutschland gliedern wir in sechs Regionen. In jeder Region arbeiten unsere Mitarbeiter, die im Immobilienmanagementteams mit Büros in Hamburg (Region Nord), Köln (Region West), Mannheim und München (Region Süd). Ebenfalls in Frankfurt am Main befinden sich unsere zentralen Teams. Dort werden zentrale Strategie-, Management- und operative Aufgaben übernommen.





46 %
in region
schaftszi

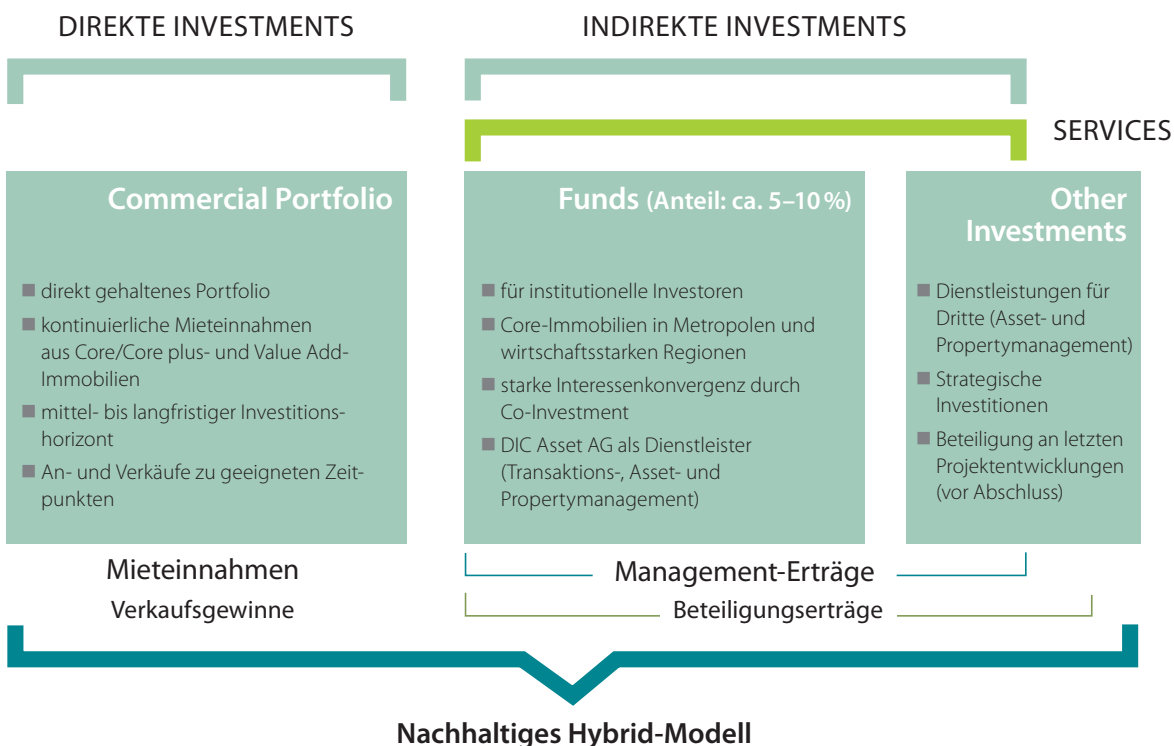
Basis
(ohne

Rendite-Risiko-Balance

Wir investieren mit einem risikoadjustierten
Investment- und Management-Ansatz, der
das Potenzial von A-Objekten in B-Lagen wie
von B-Objekten in A-Lagen einbezieht.

DIVERSIFIZIERTE ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR: DURCHGÄNGIG PROFITABLES HYBRIDES GESCHÄFTS- MODELL

Unser hybrides Geschäftsmodell kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Commercial Portfolios, wiederkehrenden wachsenden Managementerträgen sowie attraktiven Beteiligungserträgen. Die Erträge aus drei sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.



Commercial Portfolio

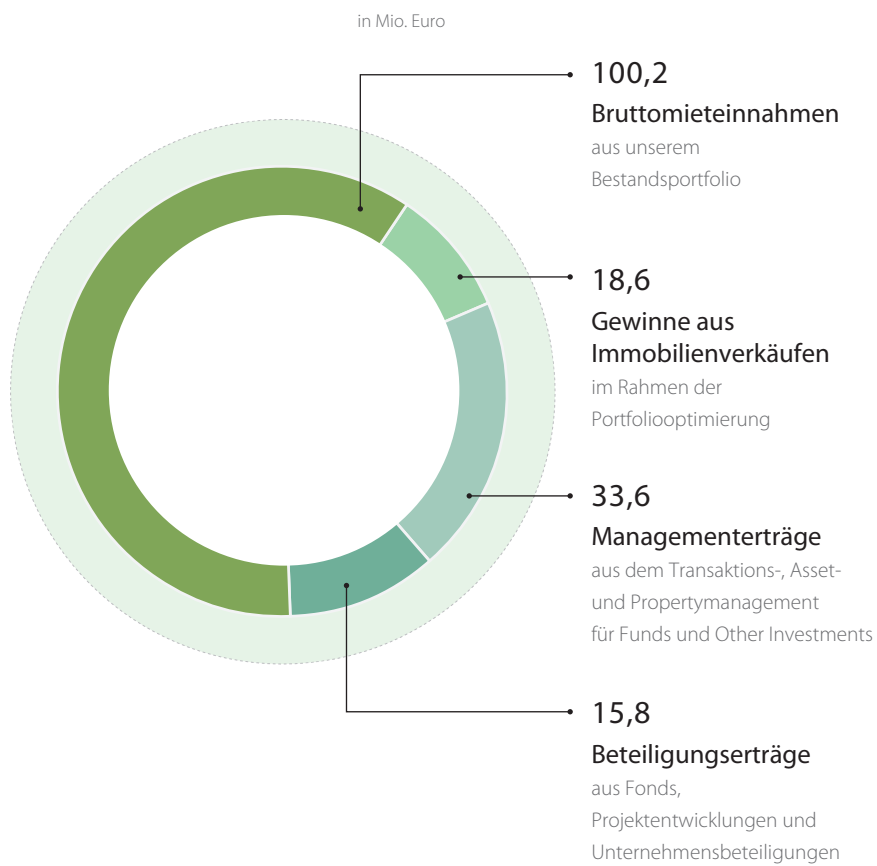
Im Segment Commercial Portfolio sind wir als Eigentümer und Bestatter von Immobilien tätig. Wir generieren Mieteinnahmen, die einen kontinuierlichen Cashflow generieren. Zudem bieten wir aktives Vermietungsmanagement und aktives Asset Management für unser Bestandsmanagement an unseren Bestandskunden zu definierten Zeitpunkten.

Funds

Im Segment Funds (1,8 Mrd. €) sind wir als Partner in einem Joint Venture mit attraktiven Ausblicken im deutschen Geschäftsmarkt tätig. Wir sind selbst auch beteiligter Eigentümer in verschiedenen Investmentprojekten. In vielen dieser Projekte erbringen wir im Bereich Propertymanagement und Assetmanagement einen wertvollen Beitrag zu den stetlich wachsenden Managementleistungen.

Other Investments

Das Segment Other Investments umfasst das Drittgeschäft, strategische Investitionen und den kurz vor Abschluss stehenden Projektentwicklungen in Frankfurt am Main und anderen Städten zusammen.



- Aus unserem Bestandsportfolio direkt wirtschaften wir regelmäßige Mieteinnahmen, die regional, sektoral und mieterseitig diversifiziert sind.
- Verkäufe aus den direkten Investmentaktivitäten ermöglichen es uns, Gewinne zu realisieren – etwa nach Entwicklung neuer Immobilienprojekte. Zudem realisieren wir unsere Erträge aus dem Immobilienmanagement.
- Wir erzielen wiederkehrende Einnahmen aus unserem Fondsgeschäft und unserem Propertymanagement sowie Gebühren bei Transaktionsaktivitäten.
- Hinzu kommen Beteiligungserträge, die sich aus dem Management Other Investments zusammensetzen.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmensstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfolio-management- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet. Zwei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die DIC Fund Balance GmbH verantwortet die Bereiche Fondsmanagement, Weiterentwicklung der Fondsstrategie und Betreuung der Fondsinvestoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio, darunter das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG sowie die Immobilien im Fonds- und weiteren Drittgeschäft deutschlandweit vor Ort. Insgesamt zählen neben der DIC Asset AG 136 Tochterunternehmen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekt haltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

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.

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 Referenzwertansätze und Szenarioanalysen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung auf der Objekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Sie wird über die Konzern- und Unternehmens- (als Top-down-Planung) finalisiert. Bestandteile des

- detaillierte Businesspläne für Immobilien und Fonds, die die erwarteten Mietinnahmen, Kosten und Investitionen umfassen
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement, u.a. bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen
- Planung der operativen Umsetzung, zum Beispiel die erwarteten Erlöse, zu erwartende Kosten und Maßnahmen
- Berücksichtigung der erforderlichen Personal- und Liquiditätsfragen.

Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung der Planung auf der Konzern- und Unternehmens-ebene. Die konsolidierte Konzernplanung wird durch die Berücksichtigung von Risiken, Chancen und die Einschätzung der Rahmenbedingungen ergänzt. Die Planung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch die Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und zwischenzeitliche Veränderungen

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Um Chancen rasch zu ergreifen und mögliche Risiken zu vermeiden, werden Frühindikatoren für allgemeine wirtschaftliche und operative Frühindikatoren identifiziert und überwacht.

Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören der BIP (Bruttoinlandsprodukt) und des ifo-Index, die den Konjunkturverlauf und die Geschäftstätigkeit sowie die prognostizierte Zinsentwicklung. Die Analyse dieser Indikatoren liefert Rückschlüsse auf die Entwicklung unserer Rahmenbedingungen, die gewöhnlich mit einer Verzögerung auf konjunkturelle Veränderungen in den zukünftigen Rahmenbedingungen und Kosten uns

Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Diese werden unter anderem im Rahmen unseres monatlichen Vermietungsreportings erfasst. Dank unserem mieternahen Objektmanagement 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 89 detailliert erläutert wird.

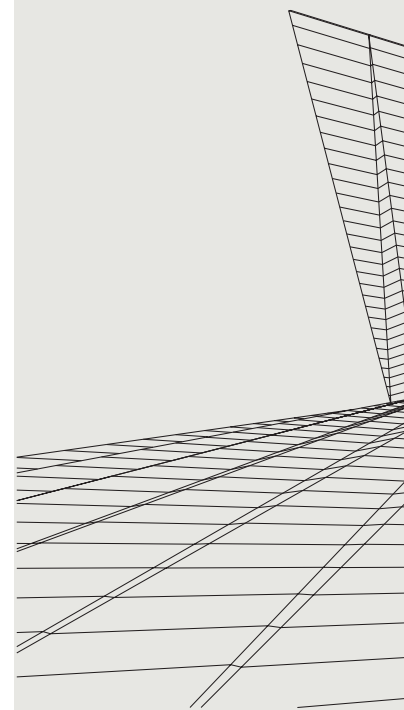
Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

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 und das Zinsergebnis.

Um der wachsenden Bedeutung unseres Fondsgeschäfts Rechnung zu tragen und die Erfolgsbeiträge der unterschiedlichen Säulen unseres hybriden Geschäftsmodells transparenter zu machen, haben wir die Segmentberichterstattung Mitte 2017 auf eine Gliederung nach drei Geschäftsbereichen umgestellt. Den FFO weisen wir seither separat aus für die drei Segmente Commercial Portfolio, Funds und Other Investments. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement.

ZIELE UND S

Wir sind einer
-Assetmanagere
ten und engag
lienmarkt. Im M
wirtschaftung
unserer leistung
form. Damit zi
unserem direk
schaftung reger
gen, die wir in
in unserem Dr
unser Augenm
Lage versetzen



DYNAMIK IM BESTAND

- Diversifizierte Ankaufsstrategie

Unser Investment-Mix – sowohl bei direkten Investments für unser Commercial Portfolio wie bei indirekten Immobilieninvestments für den Ausbau unseres Fondsgeschäfts – umfasst A-Lagen an B-Standorten und B-Lagen an A-Standorten. Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine ausgewogene Diversifizierung, die Klumpenrisiken vermeidet, das attraktive Renditeprofil langfristig sichert sowie Potenzial für unser Asset- und Property-management bietet, Mehrwert zu generieren.

Ausgangspunkte dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Wir sind bundesweit mit einem eigenen Netz von Managementteams mit sechs Büros präsent und aktiv. Dies erlaubt uns, Standorte und Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

- 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.

WERTE SCHAFFEN

- Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen

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

- Ausgezeichnete Vermietungskompetenz

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

MEHR ERTRAG MIT FONDEN

- Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Investoren

Wir bieten institutionellen Fondsinvestoren und Vermögensmanagern ein breites Spektrum von Immobilienservices sowie individuelle Lösungen für den regionalen Immobilienmärkten Deutschlands.

- Aktives Fondsmanagement und Ausbau der Transaktionsgeschäfte

Zum weiteren Ausbau unserer Erträge setzen wir auf aktives Fondsmanagement und Transaktionsgeschäft im Fondsbereich. Insbesondere setzen wir die Stärken der DIC Asset AG effektiv ein. Durch unsere langjährige Immobilienbewirtschaftung insbesondere auf dem deutschen Markt und unsere hervorragende Vernetzung im Markt, um Fondsstrukturen zu optimieren.

MULTIPLIKATION IM BESTAND

- Effektive Auslastung unserer Immobilien-Experten

Wir setzen unser vorhandenes profundes Immobilienwissen und unsere langjährige Erfahrung im Drittgeschäft ein und erzielen mit der Übernahme von Objekten wiederkehrende und steigende Managementgebühren. Durch den geringen und niedrigem Kapitaleinsatz diversifizieren wir so unsere Ertragsströme und verstetigen so die Ertragsströme unseres Bestands.

- Verlängerung der Wertschöpfung

Unsere Markt- und Objektkenntnis bieten wir unseren Kunden an. Durch unser Bestand und unserem Beteiligungsspektrum erweitern wir aus unserem vorhandenen Know-how rund um den Objektmanagement und verlängern unsere Wertschöpfung durch den Verkauf von Objekten.

STARKES FINANZFUNDAMENT

- Optimierung Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf langfristig kalkulierbaren Cashflows und vorausschauender Planung basiert, ist das starke Rückgrat unserer strategischen und operativen Aktivitäten. Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem Wachstum von Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament stetig zu optimieren. Damit erreichen wir eine nachhaltige und tragfähige Finanzarchitektur. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

Was uns auszeichnet

Fundament unserer Arbeit sind unsere eigenen Stärken im Asset- und Propertymanagement sowie im Transaktionsmanagement – unabhängig vom Eigentum an der Immobilie.

STRAT

- Wa
bis
ges
- Wa
- Wa
aus
- Stär
Aus
- Sen
Red
- Fort
Ste



WIRTSCHAFTSBERICHT

● GESAMTAUSSAGE

● WIRTSCHAFTLICHE
RAHMENBEDINGUNGEN

● GESCHÄFTSVERLAUF

- IMMOBILIENMANAGEMENT
- PORTFOLIOENTWICKLUNG
- COMMERCIAL PORTFOLIO
- FONDSGESCHÄFT
- OTHER INVESTMENTS
- NACHHALTIGKEIT
- MITARBEITER

● FINA

- UM
- FIN

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2018 hat die DIC Asset AG die Ertragskraft und Dynamik ihres einzigartigen hybriden Geschäftsmodells erneut eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Geprägt war das Geschäftsjahr durch ein sehr intensives Transaktionsgeschäft, das mit deutlichem Fokus auf die Chancenverwertung im Marktkontext zu einem historisch hohen Transaktionsvolumen geführt hat, mit äußerst attraktiven Ergebnisbeiträgen.

Unsere deutschlandweit agierendes Transaktionsteam hat mit einem Ankaufsvolumen von rund 510 Mio. Euro die Prognose von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Dabei haben wir insbesondere für unser Commercial Portfolio attraktive Chancen genutzt, um die Ertragskraft des Portfolios dauerhaft zu stärken und die Qualität deutlich zu steigern. Gleichzeitig haben wir das geplante Verkaufsvolumen von 100–120 Mio. Euro durch Verkäufe im Volumen von rund 100 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio erfolgreich umgesetzt und damit ebenfalls die Portfoliooptimierung weiter vorangetrieben.

Neben zusätzlichen Mieteinnahmen durch die neu akquirierten Objekte trug insbesondere die erfolgreiche Arbeit unserer Vermietungs-Teams, die die Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio like-for-like um 2,7% steigern konnten, dazu bei, dass die Bruttomieteinnahmen mit 100,2 Mio. Euro die unterjährig auf 98–100 Mio. Euro angehobenen Prognose übertrafen.

Diversifizierte Ertragsstrukturen haben für ein erneut sehr erfreuliches Ergebnis unserer Geschäftstätigkeit gesorgt.

Die Etablierung unserer Trading-Plattform im Fondsgeschäft zahlt sich aus. Wir konnten 2018 erhebliche Erträge aus der Strukturierung von Transaktionen von Fondsimmobilen generieren. Auf Verkäuferseite haben wir zum einen zwei Immobilien aus Bestandsfonds sehr erfolg-

reich verkauft und zum anderen über eine hohe Liquidität für Fondsinvestoren realisiert. Ankaufsvolumen bestehende Fonds rundeten das Transaktionsgeschäft. Das Gesamtvolumen von rund 530 Mio. Euro trug zum Ertragswachstum bei. Darüber hinaus haben wir ein Fonds strukturiert – den DIC Office Balance Fund –, in die Startportfolien im Volumen von rund 100 Mio. Euro

Der strategische Umbau des Segments Commercial Real Estate trug des wachsenden Drittgeschäfts stärker bei. Das Immobilienvermögen des Drittgeschäfts stieg um 1,2 Mrd. Euro. Zudem konnten wir 2018 die letzten verbleibenden über 100 Mio. Euro über hinaus im Dezember die Veräußerung des Commercial Portfolio vertraglich vereinbart. Die Transaktion wurde im Dezember abgeschlossen, der daraus resultierende erhebliche Erlös wurde im Januar 2019 verbucht.

Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die erfolgreiche Strukturierung dazu geführt, dass wir nach drei starkem Wachstumswellen wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, die operative wirtschaftung (FFO) – von 62–64 Mio. Euro auf 70 Mio. Euro. Die Einschätzung zum 31. Dezember 2018 mit 65 Mio. Euro

Durch das Wachstum der Assets unter 100 Mio. Euro auf 5,6 Mrd. Euro haben wir das Portfolio erneut deutlich verbreitert. Unser hybrides Geschäftsmodell mit diversifizierten Ertragsstruktur als robust, skalierbar und resilient. Das Ergebnis Euro zwar unter dem Vorjahresergebnis, aber durch den Einmaleffekt in Höhe von 19,3 Mio. Euro durch die Teilungs- und Grundbesitz AG in Aktien und Immobilien eine Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro

Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele für 2018 haben wir eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Ertragskraft



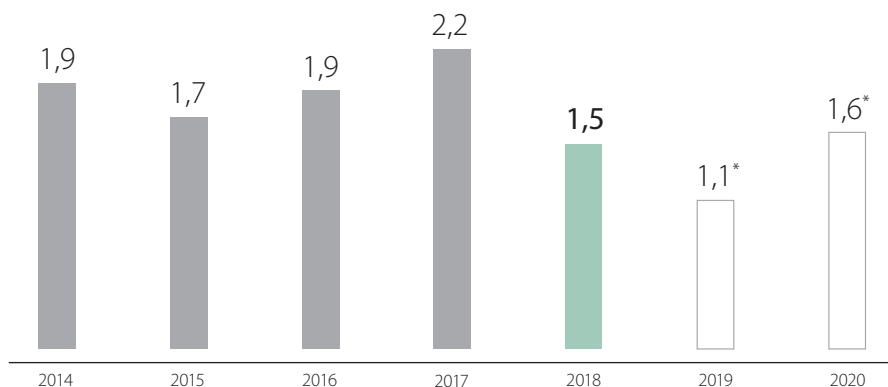
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach einer anhaltend freundlichen Konjunktorentwicklung – bis Mitte 2018 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt 15-mal in Folge im Vergleich zum Vorquartal und verzeichnete damit die längste Aufschwungsphase seit 1991 – trübten vor allem die Sorge vor einer Eskalation der internationalen Handelsstreitigkeiten und politischen Unwägbarkeiten in einigen Ländern Europas das bis dahin sehr positive Wirtschaftsklima ein. In Europa zeigten sich die Konjunkturindikatoren 2018 schwächer als von den Ökonomen erwartet, und auch in Deutschland kühlte die Stimmung quer durch alle Branchen mit Ausnahme des Baugewerbes ab. Trotz der gedämpften Dynamik und belastender Sonderfaktoren konstatieren die volkswirtschaftlichen Analysten allerdings eine gute Verfassung der deutschen Wirtschaft und beurteilen den Zuwachs im BIP von 1,5% sowie den Ausblick auf die kommenden zwei Jahre als normalisiertes Tempo nach Jahren der Hochkonjunktur.

BIP-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, ifo Institut

➔ Wirtschaft in Deutschland wächst trotz Belastungen

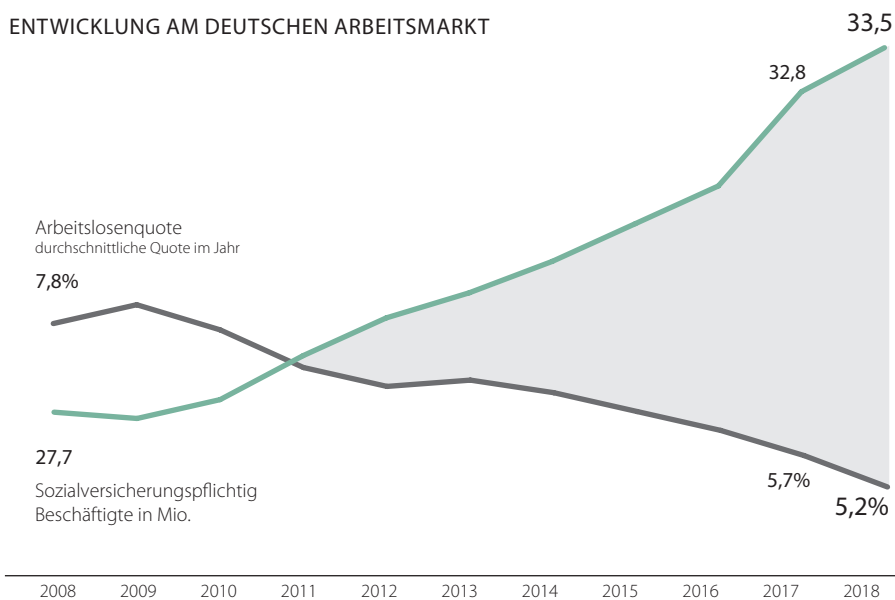
Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wuchs im ersten Quartal 2019 um 0,5% und zeigte sich vom internationalen Handelskrieg und von weiteren politischen Differenzen zunächst kaum beeinflusst. Dennoch te die Wirtschaftsleistung dann gegenüber dem Vorquartal. Die Sonderfaktoren das Geschehen in Deutschland: die Automobilindustrie im Zusammenhang mit neuen Handelsabkommen, der Ölpreiselkrise, zum anderen die Einschränkung der Binnennachfrage durch bedeutenden Versorgungsrouten infolge ungewohnter Lieferengpässe. Im Quartal schließlich verbuchte die deutsche Wirtschaft einen Anstieg. Positive Impulse gaben im Gesamtjahr vor allem die Exporte. Auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kontinuierlich.

➔ Unterschiedliche Sensitivitäten je nach Branche

Die Stimmungskennzahlen zeigten im Jahresvergleich 2018 eine hohe internationale Unsicherheit und nachlassende Nachfrage. Im Dezember 2018 war der ifo-Geschäftsklimaindex mit 101,0 den niedrigsten Stand seit 2009. Im Einzelhandel und im Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor war die Stimmung abgeklungen. Im Bauhauptgewerbe blieb die Stimmung aber weiterhin stabil.

Das Risiko einer weltwirtschaftlichen Talfahrt belastet auch die großen Volkswirtschaften naturgemäß. Die globalen Volkswirtschaften belastet naturgemäß nehmen mit weltweiten Verflechtungen und der Abhängigkeit von den globalen Märkten. Nach jahrelangem Boom auf einen schwachen Jahresvergleich der Außenhandelszahlen stieg das deutsche BIP im ersten Quartal 2019 um 0,5%, was auf eine höhere Inlandsnachfrage und eine stärkere Abhängigkeit am wirtschaftlichen Geschehen schließen lässt. Die Wirtschaftsinstitut revidierten ihre früheren Hochrechnungen für das Kalenderjahr 2018 und korrigierten auch ihren Ausblick für 2019. In der globalen Wirtschaft sehen die Ökonomen eine weitere Eskalation des Handelskriegs. Die unklare Zukunft der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen den großen Volkswirtschaften wird als ein zentraler Faktor für die weltwirtschaftliche Entwicklung angesehen.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Zusätzliche Belastungen bestehen im Europa-Kontext in einer durch die Protestbewegung ausgelösten Abkehr Frankreichs von Reformen und einer weiteren Destabilisierung der Wirtschaft in der Türkei. Verschärfte Finanzierungsbedingungen betreffen Akteure in Schwellenländern mit ungewisser Wirtschaftsperspektive, und die Risiken der Veränderung von Kapitalströmen können in global vernetzten Märkten sehr kurzfristig zu Kettenreaktionen führen.

Allerdings betonen die Wirtschaftsforscher auch, dass Sorgen vor einer Rezession in Bezug auf Deutschland übertrieben sind und sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Hochkonjunktur lediglich normalisiert. So lagen die im Dezember 2018 abgegebenen BIP-Prognosen für das Jahr 2019 zwischen 1,1 % und 1,8 % und für das Jahr 2020 zwischen 1,6 % und 2,0 %.

➔ Binnenkonsum und Beschäftigung

Garant für das weitere Wachstum soll die Konsum und die Bauausgaben. Auch der vom Arbeitsmarkt tragen weiter zum po sicherungspflichtige Beschäftigung sind jahr wuchs die Zahl der Erwerbstätigen in Personen. Der Großteil der neuen Stellen Gegenüber dem Vorjahr war hier ein Plus stärksten beteiligt waren das verarbeitete leistungen, Abnahmen gab es lediglich im Zuge von Digitalisierung und Kostendr bei der Arbeitnehmerüberlassung. Die Jahre mit einem anhaltenden Wachstum den Herbstprojektionen, die Mitte Oktober tätigen bis 2020 um gut 1,3 Millionen zu und die Erwerbslosenquote auf 4,8 % fall

➔ EZB sendet Signale für allmähliche

Um Unsicherheit aus dem Markt zu neh 2018 zu einem weiterreichenden Leitzins Leitzinsen zumindest bis über den Somr 2016 bei 0 % liegende Leitzins im Eurora Geld leihen können, blieb 2018 unveränd zins auf Einlagen von Geschäftsbanken b die EZB ihr billionenschweres Programm („Quantitative Easing“) sukzessive zurück hekäufe von 30 Mrd. Euro auf 15 Mrd. Euro schloss die EZB die Beendigung ihres Pro men sich auf rund 2,6 Bio. Euro summiert abrupten Kehrtwenden den Markt veru länger aktiv sein, indem Gelder aus aus

Zinserhöhung hinaus reinvestiert werden. Entgegen den Erwartungen, das sukzessive Zurückfahren des Ankaufsprogramms führe zu einem Anstieg der Renditen für Staatsanleihen, blieb die Renditenwende bei deutschen Bundesanleihen aus. Die Furcht vor einer Abkühlung der Weltwirtschaft trieb zum Jahresende immer mehr Anleger in die als sicher geltenden Bundesanleihen. Die Rendite der zehnjährigen Titel fiel Ende Dezember auf einen Jahrestiefstand von 0,24%.

Branchenentwicklung

➔ Vermietungsmarkt: fortgeschrittene Flächenabsorption und steigende Mietpreise

Am Bürovermietungsmarkt in Deutschland haben sich die Umsätze nach einem schwächeren ersten Quartal wieder stabilisiert, und die wachsende Beschäftigungsquote hat sich in einer robusten Flächennachfrage und einem weiteren Rückgang der Leerstände niedergeschlagen. Nach Beobachtungen des Maklerhauses JLL werden Vermietungsumsätze durch das sich stetig verknappende Flächenangebot limitiert – nicht jedes nachfragende Unternehmen kann mit passenden Flächen bedient werden –, so dass im Jahresvergleich rund 6,5% weniger Umsatz in Quadratmetern zu Buche standen. Der eklatante Flächenmangel in zentralen Lagen ließ die Mietpreise steigen, wobei das geringe Fertigstellungsvolumen der letzten Jahre kaum zur Entspannung beitragen konnte. In jeder der sieben Immobilienhochburgen sank der Büroflächenleerstand binnen einem Jahr um eine zweistellige Prozentrate. Die kumulierte Leerstandsquote ging im Jahresvergleich um 110 Basispunkte auf 3,6% zurück.

Mit Blick auf die Fertigstellungszahlen 2019 erwartet JLL, dass dieser Wert weiter bis auf ca. 3,5% sinken wird, bevor der Boden im aktuellen Zyklus erreicht ist. Für die kommenden Quartale sehen die Researcher durch Neubautätigkeit steigende Fertigstellungsvolumina. Während 2018 mit 927.000 Quadratmetern nur etwa 10% mehr Büroflächen realisiert wurden als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, sollen 2019 nach aktueller Prognose 1,68 Mio. Quadratmeter und 2020 ca. 2,10 Mio. Quadratmeter neu auf den Markt kommen. Aufgrund der hohen Nachfragedynamik ist ein Großteil (71%) der 2019 zu erwartenden Flächen bereits durch Vorvermietung belegt, während 2020 noch rund 60% zur Verfügung stehen. Von den etwa 3,93 Mio. Quadratmetern Büroflächen, die sich aktuell im Bau oder in Sanierung befinden, stehen noch 44% zur Bedienung der Büroflächennachfrage zur Verfügung. Nach Einschätzung von JLL

kann die lebhaftere Bautätigkeit den Angebotsengpass auch zu beobachten, dass sich aufgrund der hohen Kosten, der langen Genehmigungszeiten und weiter verschobener Fertigstellungszeitpunkte verschieben.

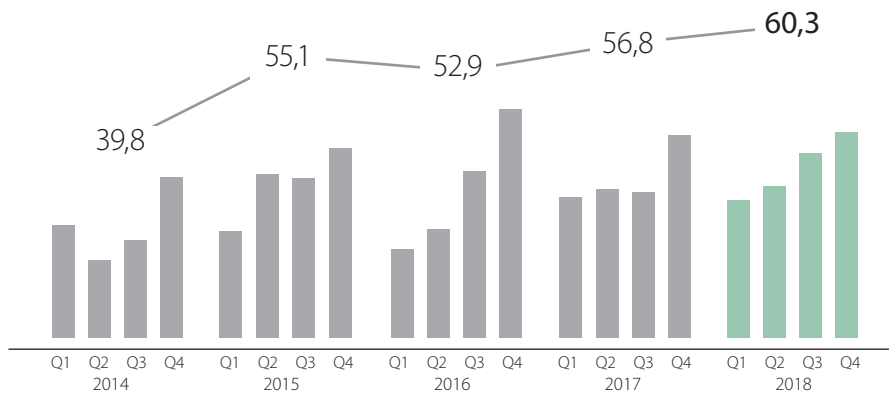
Befeuert durch den Angebotsmangel zogen die Mietpreise laut JLL im Schnitt um unterschiedliche Dynamiken: So legten die Mietpreise in den zentralen Innenstadtlagen. Den Marktexperten zufolge sind in fünf Jahre für Zweit- und Drittlagen mit 23% und in den Toplagen. Im Zuge der Flächenverknappung in den Top- und -Lagen ein Niveau erreicht, das nach Beobachtungen weichen der Nutzer auf Alternativen in peripheren Lagen mit im Schnitt weiterem Mietpreiswachstum, allerorts um 3,5%.

➔ Investmentmarkt: Aufwärtstrend noch intakt

Während alle europäischen Standorte in den vergangenen Jahren zu Unwägbarkeiten zu leiden hatten, erwies sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in der Summe nicht zu großem Schaden. Wie schon im Vorjahr, als die schwierige Finanzlage den Immobilieninvestmentmarkt trotz aller politischen Unsicherheiten ein neues Rekordjahr hin. Mit den Umsätzen des Segmentes übertraf das Transaktionsvolumen erstmals die 60-Milliarden-Euro-Marke, ein Ergebnis um etwa 6% übertroffen.

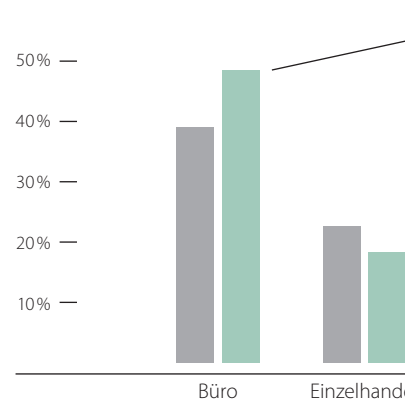
Die Aktivitäten ausländischer Investoren waren 2018 weiterhin verantwortlich. Ihr Anteil nahm insbesondere im Vergleich zu neben den klassischen Kapitalherkunftsländern um 10% zu. Die Investoren aus anderen europäischen Ländern und aus

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: JLL

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN

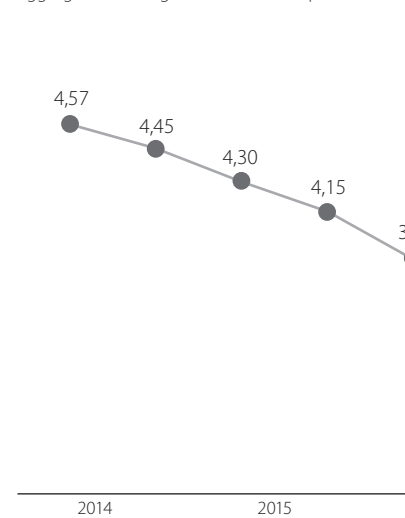


Quelle: BNP PARIBAS REAL ESTATE

Am höchsten in der Gunst der Investoren stand mit einem Anteil von knapp unter 50% wie in den vergangenen Jahren die Assetklasse Büro. Die Entwicklung der Büro-Vermietungsmärkte in den Top-7-Standorten spiegelt sich im Investmentmarkt. Bereits zur Jahresmitte waren Teilmärkte etwas abseits der Innenstadtlagen in den A-Standorten sowie Objekte mit Leerstand und kurzfristig auslaufenden Mietverträgen stärker gesucht, die Risikoaufschläge und Abstände zur Spitzenrendite nach Auswertungen von JLL auf ein historisch niedriges Niveau geschrumpft. Hintergrund ist die Verschiebung der Anlagepräferenzen seitens der Investoren zu Produkten und Lagen, die nicht den bislang gültigen Prime-Kriterien entsprechen und bei denen noch Potenzial gesehen wird, die angepeilten Renditeziele über geeignete Management-Maßnahmen und Neuabschlüsse zu höheren Mieten zu erreichen. 2018 waren Manage-to-Core-Objekte entsprechend begehrt und die geforderten Preise stiegen deutlich.

Zum Ende des Jahres betrug die gemittelte Spitzenrendite in den Top-7-Städten 3,11 %, nach 3,27 % im Vorjahr. In Kombination mit dem starken Mietwachstum hat sich 2018 für Büroimmobilien in den Top-7-Standorten ein Wertzuwachs von rund 12 % ergeben. JLL sieht den Zuwachs 2019 aufgrund der fortgeschrittenen Renditekompression im Schnitt bei etwa 4 % für den Gesamtmarkt der Büroimmobilien in den Hochburgen.

SPITZENRENDITEN BÜRO IN 1A-LAGEN
Aggregierte Anfangsrendite in den Top-7-Städten



Quelle: JLL

GESCHÄFTSVERLAUF

- Wachstum der Assets under Management in allen Geschäftssegmenten
- Transaktionsvolumen erreicht Rekordniveau von über 1,2 Mrd. Euro
- Längere Vertragslaufzeiten bei Mietabschlüssen
- Leerstand im Eigenbestand um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2 % abgebaut
- Marktwert des Commercial Portfolios like-for-like um rund 10 % gewachsen
- Renditestarke Neuerwerbe für den Eigenbestand stärken künftige Mieteinnahmen
- Trading-Plattform im Fondsbereich erfolgreich etabliert, hoher Ergebnisbeitrag aus Transaktions-Fees
- Zwei neue Fonds aufgelegt
- Verkauf der Joint Ventures komplettiert
- Vereinbarung über Veräußerung von TLG-Aktienbeteiligung getroffen
- Dienstleistungen ohne eigene Kapitalbeteiligung (Drittgeschäft) deutlich ausgebaut

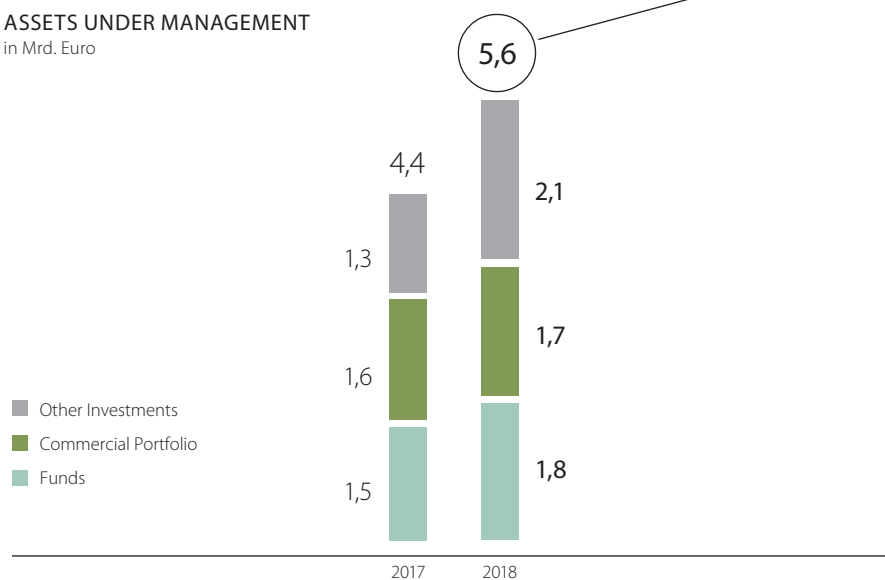


Das von
mögen –
stieg 201
wert v

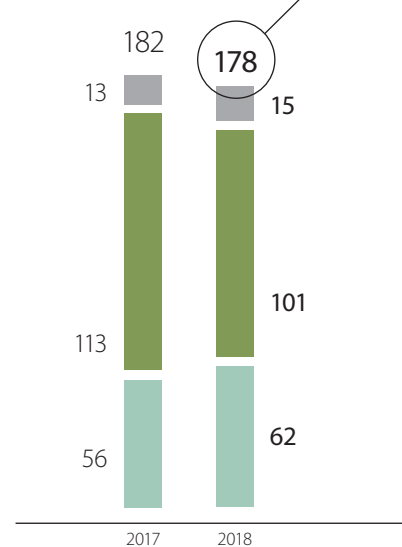
ENTWICKLUNG DES BETREUTEN IMMOBILIENVERMÖGENS

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 umfasste unser betreutes Immobilienvermögen 178 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 1,9 Mio. qm. Der Wert einschließlich des Drittgeschäfts wuchs auf 5,6 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund 1,7 Mrd. Euro auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios, 1,8 Mrd. Euro auf Fondsimmobilen sowie 2,1 Mrd. Euro auf das Segment Other Investments, das neben der Beteiligung an der kurz vor Abschluss stehenden Projektentwicklung MainTor und strategischen Investments, insbesondere unser wachsendes Drittgeschäft umfasst.

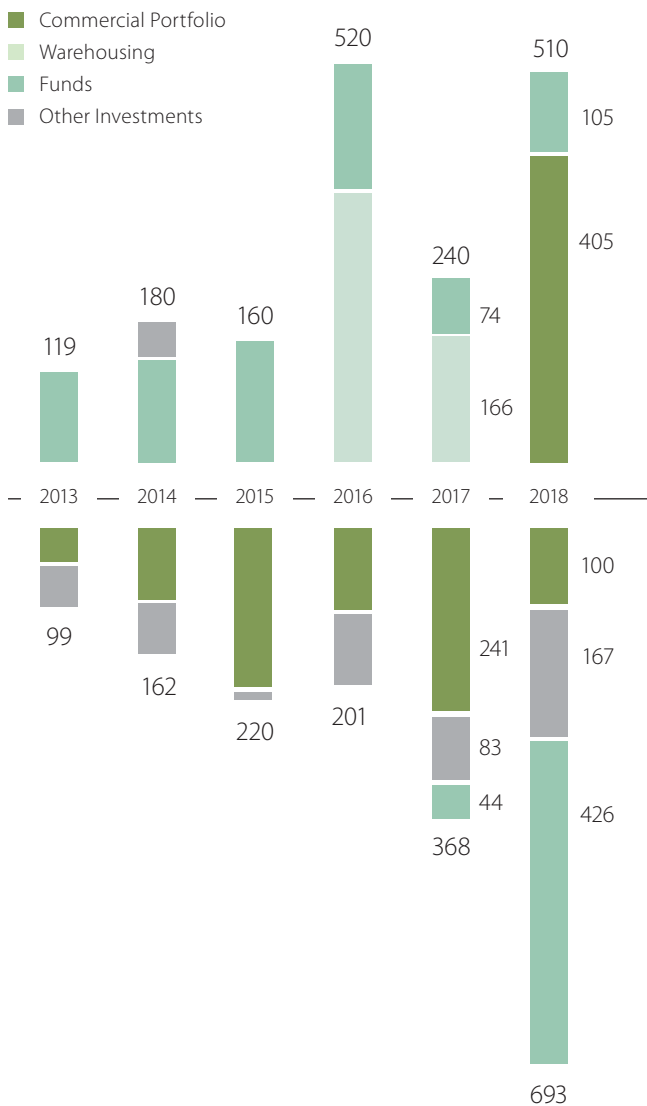
ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro



ANZAHL IMMOBILIEN



ANKAUFSVOLUMEN in Mio. EUR



VERKAUFVOLUMEN in Mio. Euro

ANKÄUFE

in Mio. Euro

Beurkundungen 20

Commercial Portfolio	405
Warehousing	0
Funds	105
Other Investments	183
Summe	693

Transaktionsvolumen von rund 1,2 Milliarden

Im Geschäftsjahr 2018 ist es uns gelungen, in e sowohl unsere geplanten Ankaufs- als auch unse und in Summe den Rekordwert von rund 1,2 Mrd ist das bis dato höchste realisierte Transaktionsv und beweist die abrufbare Erfahrung und das u rem Team.

VERKÄUFE

in Mio. Euro

Beurkundungen 20

Commercial Portfolio	100
Funds*	426
Other Investments	167
Summe	693

* einschließlich Anteilschein-Verkauf

➔ **Ankaufsvolumen 2018 übertrifft mit rund 510 Mio. Euro den Zielkorridor**

Insgesamt wurden Ankäufe mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro über alle Segmente getätigt und damit der Zielkorridor von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Wesentlichen Anteil haben mit 405 Mio. Euro renditestarke Akquisitionen für den Eigenbestand: Von den sechs Ankäufen für das Commercial Portfolio sind drei mit einem Investmentvolumen von zusammen rund 105 Mio. Euro vor dem Stichtag in unser Portfolio übergegangen, für eine weitere Immobilie erfolgt der Übergang voraussichtlich im zweiten Quartal 2019. Zwei Objekte mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund 256 Mio. Euro haben wir uns im Rahmen von längerfristigen Forward Deals vertraglich gesichert; ihr Übergang wird nach Fertigstellung

voraussichtlich Anfang 2020, respektive Anfang 2021, erfolgen.

➔ **Warehousing-Objekte wie geplant verwendet:**

Drei im Vorjahr gesicherte Neuerwerbungen mit einem Volumen von zusammen rund 166 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolien für neue Fonds. Im Rahmen des so genannten Warehousing wurden diese Objekte 2018 vorübergehend im Eigenbestand verwaltet. Während dieser Phase flossen uns die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung zu.

Für zwei im Dezember beurkundete Neuerwerbungen im Volumen von rund 51 Mio. Euro wird der Übergang in die Fondsvermögen voraussichtlich im ersten Quartal 2019 erfolgen. Ankäufe für Fonds machten im abgelaufenen Jahr mit rund 105 Mio. Euro einen geringeren Teil der Neuzugänge aus, da wir die Startportfolien unserer neuen Fonds mit bereits im Vorjahr gesicherten Objekten aus dem Warehousing formiert haben.

➔ **Verkaufstransaktionen von insgesamt fast 700 Mio. Euro marktgerecht strukturiert**

Verkaufstransaktionen mit einem Volumen von insgesamt rund 693 Mio. Euro über alle Segmente repräsentieren unseren aktiven Ansatz der kontinuierlichen Optimierung von Kapital- und

Know-how-Einsatz bei den Investments: im Commercial Portfolio lag das Verkaufsvolumen zur Portfoliooptimierung bei den geplanten rund 100 Mio. Euro. Hinzu kamen im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate Verkäufe im Volumen von rund 426 Mio. Euro. Aus dem Segment Other Investments haben wir planmäßig die letzten drei Joint-Venture-Objekte (167 Mio. Euro) veräußert; der Übergang des letzten Objekts wird im Laufe des Jahres 2019 vollzogen.

1,7

größtes Jahre

de

➤ Regionale Entwicklung: moderate Veränderung, stabilisierende Allokation

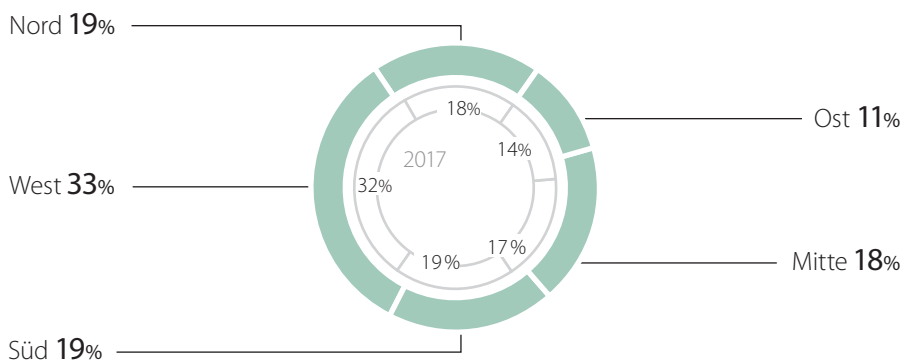
Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen leicht verschoben: Das Gewicht der Region Ost nahm um drei Prozentpunkte ab, die Regionen Mitte, Nord und West wiesen nach Flächen zum Stichtag einen um je einen Prozentpunkt höheren Anteil auf. Bruttomietrenditen waren in allen Regionen rückläufig, behaupteten sich jedoch weiter auf deutlich höherem Niveau als der von den Immobilienresearchern von JLL beobachtete Gesamtmarkt: Mit dem stärkeren Gewicht von Regionen, die am unteren Ende der Kompressionsbandbreite lagen, ergab sich in unserer regionalen Allokation ein moderater Rückgang von durchschnittlich 5,9% auf 5,4%. Zum Vergleich: JLL notierte den Schnitt der Büro-Spitzenrendite bei 3,11 % und den für Top-Objekte in Teilmärkten abseits der Spitzenlagen bei 3,44%.

Insgesamt zeigt sich erneut der stabilisierende Effekt der regionalen deutschlandweiten Verteilung unserer Investmentstrategie des Gesamtportfolios in der vergleichsweise attraktiven Gesamtrendite.

Eine ausführliche Aufstellung der Portfoliokennzahlen nach Regionen mit Vorjahresvergleich findet sich im Abschnitt „Übersichten“ auf Seite 196.

REGIONALSTRUKTUR GESAMTPORTFOLIO

nach Mietfläche, ohne Projektentwicklungen und Warehousing, ohne Drittobjekte



IMMOBILIENMANAGEMENT

➔ Höhere Vermietungsleistung im Commercial Portfolio und für Fonds

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben sich nach einer herausragenden Gesamt-Vermietungsleistung 2017 im abgelaufenen Jahr erfolgreich auf den weiteren Abbau von Leerständen konzentriert und damit deutliche Potenziale im Immobilienvermögen gehoben.

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 264.400 qm (Vorjahr: 273.600 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 35,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: rund 40,2 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Miete entfielen fast drei Viertel (73 %) der Vertragsabschlüsse auf Anschlussvermietungen (im Vorjahr: 45 %).

Nachdem im Vorjahr im Segment Other Investments wesentliche Großvermietungen erfolgreich abgeschlossen wurden, verteilt sich die Vermietungsleistung 2018 je zur Hälfte auf die Segmente Commercial Portfolio und Fonds, wobei in beiden die abgeschlossenen Vertragsvolumina gestiegen sind: Im Commercial Portfolio konnte mit 17,5 Mio. Euro an annualisierten Mieten eine um 1,5 Mio. Euro höhere Vermietungsleistung erreicht werden. Im Segment Fonds stieg die Leistung noch deutlicher, und zwar um mehr als 50 % von 12,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 18,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018.

➔ Nachhaltig erfolgreiche Vermietungen mit längeren Vertragslaufzeiten

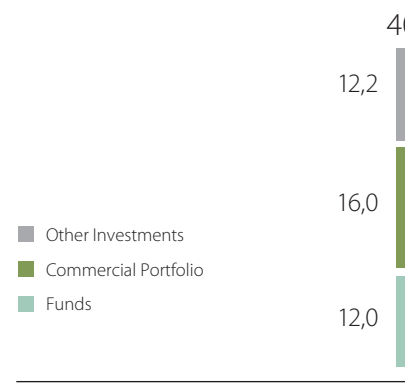
Deutliche Erfolge erzielten unsere Vermietungsteams mit Abschlüssen über längere Laufzeiten: So stieg die durchschnittliche Vertragslaufzeit der Neuvermietungen im Segment Fonds von 8,7 auf im Schnitt 10,6 Jahre (im Commercial Portfolio von 6,4 auf 6,5 Jahre). Für Anschlussvermietungen haben wir vor allem bei Bestandsmietern im Commercial Portfolio bei steigenden Durchschnittsmieten (11,18 Euro/qm; Vorjahr: 10,63 Euro/qm) deutlich längere Mietverträge unterzeichnet und statt für durchschnittlich 3,3 Jahre nun für im Durchschnitt 9,5 Jahre verlängert. Die erfolgreiche Vermietungsarbeit und nachweisliche Stabilität unserer Mieter führt zu signifikanten Wertzuwächsen unserer Immobilien; siehe dazu Abschnitt „Marktbewertung“ auf Seite 60.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH NUTZUNG

Büro	2
Einzelhandel	
Lager/Logistik	
Weiteres Gewerbe	
Wohnen	
Gesamt	2
Stellplätze	2.190

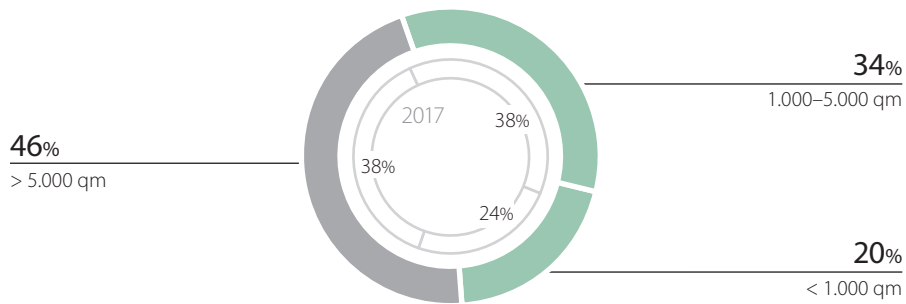
VERMIETUNGSLEISTUNGEN NACH SEGMENT

annualisiert in Mio. Euro



STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in qm – Commercial Portfolio und Funds



TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

			qm	Jahre
Land Niedersachsen	Funds	Hannover	9.900	20,3
BG BAU	Commercial Portfolio	Frankfurt	6.000	15,0
Maintrans Intern. Sped. GmbH	Commercial Portfolio	Langenselbold	5.800	10,0
Deutsche Bahn AG	Commercial Portfolio	Duisburg	3.600	10,0
Stadt Essen	Funds	Essen	3.600	10,0

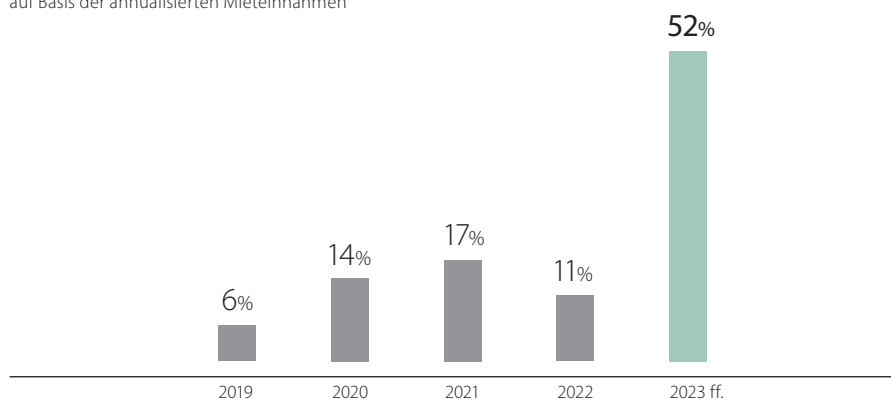
TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

			qm	Jahre
Deutsche Bahn AG	Commercial Portfolio	Duisburg	23.100	15,0
Allianz Deutschland AG	Funds	Leipzig	12.200	5,0
Freie und Hansestadt Hamburg	Commercial Portfolio	Hamburg	11.300	6,0
eBay GmbH Office	Funds	Berlin-Kleinmachnow	8.100	5,0
SiNN GmbH	Funds	Trier	7.400	5,8



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



Mietverträge wurden 2018 nicht nur über tendenziell größere Flächen abgeschlossen. Quadratmetern machten Mietflächen über

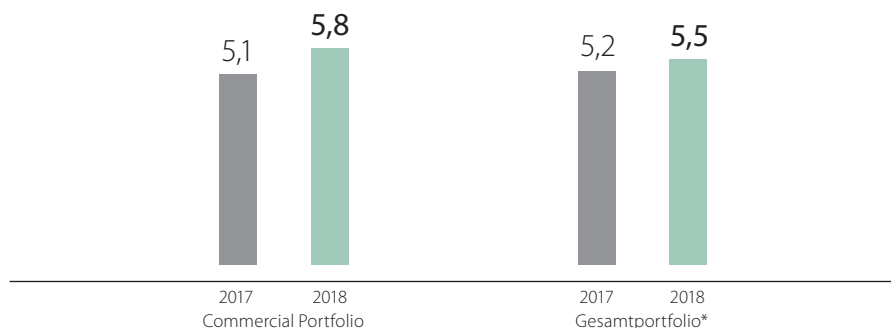
➔ Mehr langfristige Verträge im Portfolio

Die qualifizierte Vermietungsarbeit in 2018 unseres Portfolios nachhaltig zu stärken. Ende deutlich an: Über die Hälfte unserer (43%).

Im Commercial Portfolio verlängerte sich die Laufzeit der Mietverträge um ein Jahr, im Gesamtportfolio von 5,2 auf 5,5 Jahre. Dies ist hierfür auch unser erfolgreiches Asset Management schlaggebend.

DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT

in Jahren



Hannover, Mailänder Straße:
Die Niedersächsische Landes-
schulbehörde siedelt sich für über
20 Jahre an der Expo Plaza an.

*ohne Drittgeschäft, Warehousing und Repositionierungsobjekte

COMMERCIAL PORTFOLIO

Unser Commercial Portfolio umfasst zum Stichtag 101 Immobilien (Vorjahr: 113) mit einem Marktwert von rund 1,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,6 Mrd. Euro).

➔ Neuzugänge für das Wachstum des Bestandsportfolios

Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 405 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio getätigt.

Bei der Entscheidung für den Ankauf der Objekte legen wir Wert auf das zukünftige Potenzial hinsichtlich Struktur, Entwicklungsmöglichkeiten und vor allem der Lage.

- Den Auftakt bildete im Mai 2018 ein gerade fertiggestelltes, langfristig vollvermietetes Büroobjekt mit 13.300 qm in Leverkusen für rund 52 Mio. Euro (GIK, Gesamtinvestitionskosten), in hervorragender Lage und Qualität. Mieter ist die pronova BKK, eine der größten Krankenkassen Deutschlands.
- Im August erwarben wir mit dem „Palais Kronberg“ ein 12.800 qm umfassendes Multi-tenant-Bürogebäude in Kronberg im Taunus, in bester Lage, zentral in der Metropolregion Rhein-Main. Die Immobilie ist an namhafte Unternehmen vollvermietet und bietet sowohl aufgrund der Lage als auch der Struktur gutes Potenzial bei optimaler Bewirtschaftung.
- Im gleichen Monat haben wir uns das „Infinity Office“ in Düsseldorf vertraglich gesichert. Mit Abschluss des Forward Deals mit einem Volumen von voraussichtlich rund 164 Mio. Euro (GIK) erwerben wir einen Neubau für unser Commercial Portfolio, der sich durch seine hervorragende Lage, die auch zukünftig an Attraktivität gewinnen wird, und nicht zuletzt aufgrund des Ausbaustandards und der Vorvermietung eine optimale Erweiterung des Portfolios darstellt.



Düsseldorf, Kennedydamm

zwischen City und Airport:

Hauptmieter im „Infinity Office“

wird das Bankhaus Lampe.



Palais Kronberg: Büroimmobilie mit Weitblick und hervorragender Lage. Das markante Gebäude verfügt über eine sehr flexible Aufteilung und drei separate große Eingänge.



Karlsruhe, Bahnhofplatz: Das frisch modernisierte Haus in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof ist zu 100 % belegt.

- Anfang Dezember meldeten wir den Verkauf eines Objekts mit einem Volumen (GIK) von voraussichtlich 100 Millionen Euro. Das Objekt in Berlin nahe Kurfürstendamm und Halensee wird nach Fertigstellung zu einem modernen Bürogebäude mit hohem Ausbaustandard verfügen. Das Objekt ist in einer sehr gleich überdurchschnittlichen Lage am Markt für Nutzer und Investoren, an dem wir einen hohen Erfolg erwarten.
- Ende Dezember haben wir ein Objekt in Karlsruhe in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof verkauft. Das Objekt ist eine gerade modernisierte siebengeschossige Büroimmobilie mit vermietbare Fläche, die derzeit zu 100 % belegt ist. Das Objekt ist als wichtigem IT-Standort in Deutschland zu betrachten und hat ein bedeutendes Anziehungspotenzial.



➔ Verkäufe

Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 haben wir zehn nicht-strategische Objekte erfolgreich verkauft und damit das Commercial Portfolio mit guten Gewinnen bei einem Verkaufsvolumen von rund 100 Mio. Euro weiter optimiert. Im Durchschnitt haben wir bei den Verkäufen einen Erlös realisieren können, der um 17% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

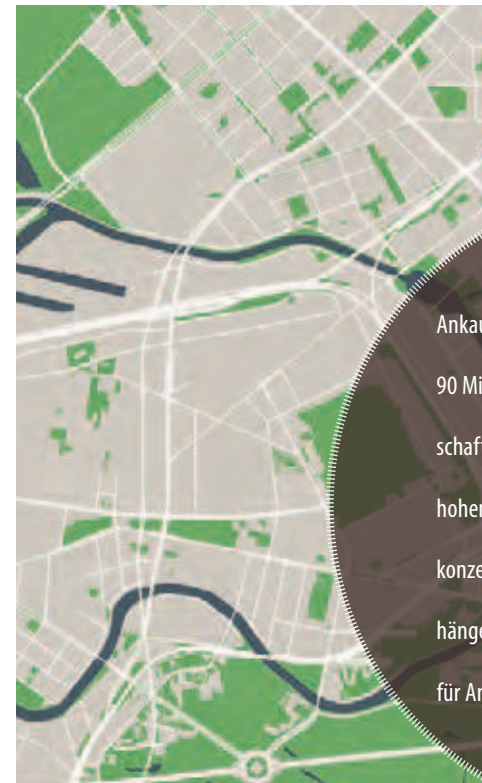
➔ Portfolioqualität wesentlich gesteigert

Die annualisierten Mieteinnahmen wuchsen im Geschäftsjahr 2018 von 95,5 Mio. Euro auf 97,6 Mio. Euro. Mit einer Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,7% von 89,9 Mio. Euro auf 92,3 Mio. Euro hatte unsere fokussierte Vermietungsarbeit daran den wesentlichen Anteil. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit verbesserte sich deutlich von 5,1 auf 5,8 Jahre, und die EPRA-Leerstandsquote ist von 9,5% um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2% per Ende 2018 gesunken.

➔ Repositionierungen im Bestand: Kaiserpassage Frankfurt kurz vor Wiedereröffnung, Umbau Regierungspräsidium Darmstadt gestartet

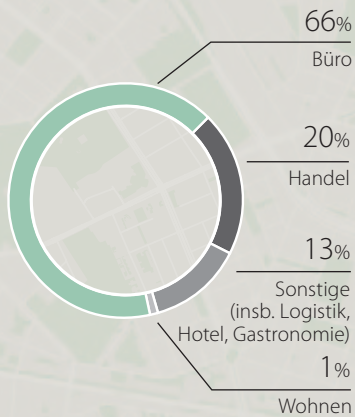
Die im Dezember 2016 begonnene Umgestaltung der Frankfurter Kaiserpassage ist inzwischen vollendet, und die vorherigen und neuen Mieter, mit denen langfristige Verträge abgeschlossen wurden, haben auf den entstandenen modernisierten Mietflächen von rund 9.700 qm ihre Geschäfte aufgenommen. Die Hotel- und Ladenflächen in dem lebhaften und – auch dank unserem Engagement – attraktiver werdenden Quartier hatten wir schon vor Beginn des Umbaus zu 97% unter Vertrag gebracht und sind nun voll vermietet.

Im vierten Quartal 2018 haben wir nach erfolgreichem Vertragsabschluss mit dem Land Hessen und Organisation eines Ausweichquartiers mit den Baumaßnahmen zur Modernisierung des Wilhelminenhauses in Darmstadt begonnen: Der 25.000 qm Mietfläche umfassende Verwaltungsbau in städtebaulich exponierter Lage am Luisenplatz ist ein prominenter Teil des hessischen Regierungspräsidiums. Er wird im Zuge des auf rund 18 Monate angelegten Umbaus grundsanitiert, barrierefrei gemacht, energetisch verbessert und dabei sowohl funktional als auch atmosphärisch für die Bediensteten und Bürger aufgewertet. Das Land Hessen hat einen Mietvertrag mit Laufzeit bis 2040 unterzeichnet.



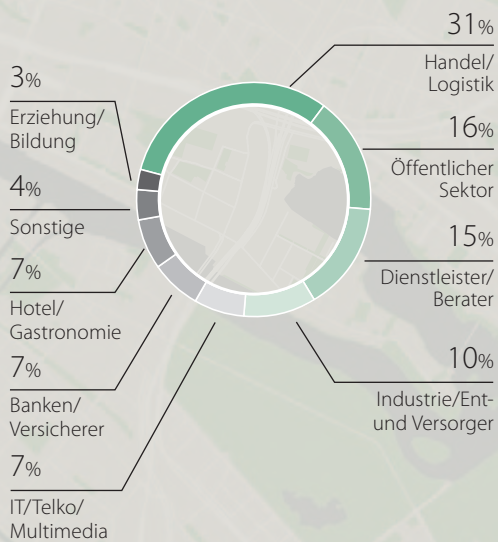
**NUTZUNGSARTEN
COMMERCIAL PORTFOLIO**

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



**BRANCHEN*
COMMERCIAL PORTFOLIO**

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



* Branchenzuordnung seit 30.06.2018 gemäß IHK-Branchenschlüssel

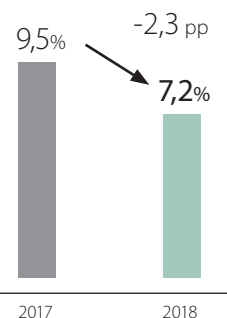
ENTWICKLUNG COMMERCIAL PORTFOLIO

- Anzahl Immobilien
- Marktwert in Mio. Euro
- Mietfläche in qm
- Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro
- Ø Miete in Euro pro qm
- Ø Mietlaufzeit in Jahren
- EPRA-Leerstandsquote in %
- Bruttomietrendite in %

* alle Werte ohne Projektentwicklungen und Warehouse durchschnittliche Mietlaufzeit

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

per 31.12.*



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

➔ **Marktbewertung: rund 160 Mio. Euro Wertzuwachs im Portfolio ohne Transaktionen**

Regelmäßig zum Ende jedes Jahres ermitteln externe Gutachter für unsere 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.

Der Bewertungseffekt auf die Immobilien unseres Commercial Portfolios betrug 159,4 Mio. Euro, das entspricht einer Veränderung von 10,4 %. Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 1.696,8 Mio. Euro, eine Steigerung um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr (1.639,2 Mio. Euro). Der EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) stieg um 21 % von 900,0 Mio. Euro auf 1.085,8 Mio. Euro. Der EPRA-NAV je Aktie belief sich auf 15,40 Euro nach 13,12 Euro im Vorjahr.

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS in Mio. EUR

Marktwert am 31.12.2017	1.639,2
Ankäufe	107,7
Verkäufe	-209,5
Bewertungseffekt (10,4%)	159,4
Marktwert am 31.12.2018	1.696,8

Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt 23,1 Mio. Euro in die Immobilien des Commercial Portfolios investiert. Der Bewertungseffekt des gesamten gemanagten Portfolios beträgt 13,2 %.

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. 134

Mehrwert schaffen im Bestand:

Mit Abschluss des Umbaus und

Wiedereröffnung der Kaiserpassage

Frankfurt erreichen wir eine spürbare

Aufwertung – für das Quartier und
unser Portfolio.

FONDSGESCHÄFT

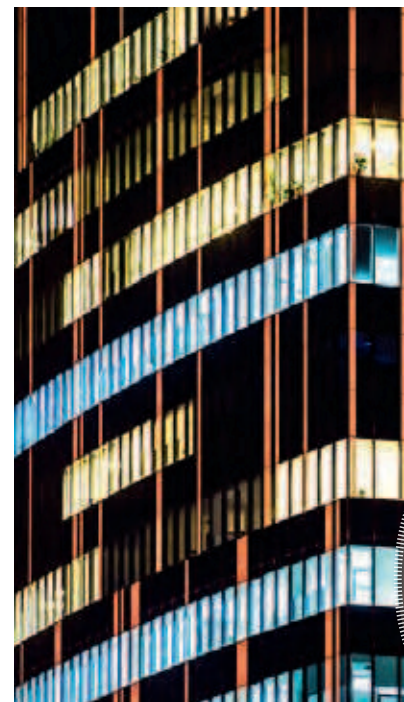
Für unsere institutionellen Investoren strukturieren wir im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Investmentprodukte mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Unsere Beteiligungsquote an diesen Fonds beträgt in der Regel zwischen 5 und 10%. Zudem erbringt die DIC Asset AG als Dienstleister das Asset- und Propertymanagement sowie die Strukturierung und Realisierung der An- und Verkäufe. Die Erträge im Fondsgeschäft steigern wir durch ein aktives Management der Fonds.

➔ Trading-Plattform etabliert, innovative Exitmöglichkeit geschaffen

2018 konnten wir unsere Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, sehr erfolgreich vorantreiben. Im März 2018 haben wir einen von uns gemanagten Fonds im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs an einen namhaften institutionellen Investor weiterplatziert. Der 2012 aufgelegte Spezialfonds DIC HighStreet Balance, an dem wir mit einem Kapitalanteil von 5% beteiligt waren, erwirtschaftete für die Anleger kontinuierlich Renditen oberhalb der Zielrendite von 5,0%. Mit dem Anteilscheinverkauf haben wir eine für die Fondsinvestoren nicht zuletzt unter dem Aspekt der Transaktionskosteneffizienz attraktive Exitmöglichkeit realisiert. Die Anleger konnten dadurch rund 13 Mio. Euro an Verkaufsnebenkosten einsparen. Für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung der Transaktion flossen uns Managementgebühren in Höhe von rund 5,9 Mio. Euro zu. Des Weiteren wurden zwei Objekte aus dem DIC Office Balance I und DIC Office Balance III mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro mit exzellentem Ergebnis verkauft.

➔ Siebter und achter Spezialfonds gestartet

Nach Abschluss des ersten Halbjahres haben wir den siebten offenen Spezial-AIF – den fünften in der erfolgreichen Reihe der DIC Office Balance-Fonds – aufgelegt. Der DIC Office Balance V investiert in Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und hat ein Zielinvestitionsvolumen von 350–400 Mio. Euro. In den neuen Fonds mit einer geplanten jährlichen Zielrendite von 4,0–4,5% wurde ein attraktives Startportfolio eingebracht, das wir bereits im Dezember 2017 vorab für den Fonds erworben hatten. Die Objekte im Volumen von rund 130 Mio. Euro wurden von uns zwischenzeitlich im Warehousing bewirtschaftet.



Ende September folgte die Strukturierung des achten offenen Spezial-AIF investiert schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, eine der stärksten Metropolregionen in Deutschland. Die geplante Ausschüttung erfolgt über eine Mischung aus Gewerbeimmobilien in Büro, Einzelhandel und gemischt genutzten Immobilien wie Hotel und Logistik-City-Light denkbar. Der Fonds verfügt über eine starke regionale Präsenz und Marktkenntnis.

➔ Fünf Ankäufe untermauern Wachstumsstrategie

Neben der Einbringung von Warehousing-Objekten haben wir 2018 fünf Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 105 Mio. Euro für bestehende Fonds gekauft:

- Im ersten Halbjahr erwarben wir für den DIC Office Balance IV ein Bürogebäude im Gewerbe-Campus Eschborn-Süd, der seit dem Umzug der Deutschen Börse in das Quartier stark an Attraktivität gewinnt. Das Gebäude mit rund 6.600 qm Mietfläche umfasst neben klassischen Büroflächen, die von IT-Dienstleistern und Wirtschaftsberatungen belegt sind, auch Showroomflächen, die als Orderbüros an dem überregional gut erreichbaren Standort genutzt werden. Zudem kauften wir ebenfalls für den DIC Office Balance IV ein Objekt in Mannheim, dessen 6.500 qm an Unternehmen aus Technologiebranchen und Gesundheitswesen voll vermietet sind. Als drittes Objekt für den DIC Office Balance IV übernahmen wir Ende Oktober ein Gebäude in Fürth mit rund 10.200 qm. Die drei Ankäufe beliefen sich zusammen auf ein Volumen (Gesamtinvestitionskosten) von rund 54 Mio. Euro.
- Für den im Juni 2018 aufgelegten Spezialfonds DIC Office Balance V haben wir zum Jahresende ein vollvermietetes Objekt mit 8.400 qm in Eschborn angekauft. Das Bürogebäude ist an insgesamt zwölf Mieter vermietet, wobei der Immobilienentwickler Aurelis sowie der Bürodienstleister Regus Management die größten Flächen angemietet haben. Der WALT beträgt 4,3 Jahre. Der Kaufpreis (GIK) lag bei 25,8 Mio. Euro.
- Eine im Dezember 2018 erworbene Immobilie in Cloppenburg ergänzt den sich ebenfalls in der Investitionsphase befindlichen Einzelhandelsfonds DIC Retail Balance I. Es handelt sich um ein Fachmarktcenter mit dem langjährigen Ankermieter Kaufland und einer angeschlossenen Shoppingzeile mit diversen Einzelhändlern. Das Objekt weist eine durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit von rund 13,7 Jahren auf. Das vollvermietete Center mit einer Gesamtfläche von rund 6.700 qm wurde Ende 2017 fertiggestellt. Der Kaufpreis (GIK) betrug 25,2 Mio. Euro.

Eschborn (OB IV): klassisch

Büros und großzügige Sho

flächen unter einem Dach.





Fürth (OB IV):
Das klassische Industriefloßhaus,
ehemals Sitz der Quelle-IT-Abtei-
lung, beherbergt inzwischen an-
sprechende Büro- und Praxis-
flächen.



Mannheim (OB IV): technisch
State of the Art und vermietet
an Firmen aus Zukunfts-
branchen wie Telemedizin,
Chemie- und Energietechnik.



Eschborn (O
zentrale des
entwicklers

➔ Top Verkäufe in Berlin

Der erste Fonds der DIC Asset AG, der DIC Office Balance I, hat im September seine Liegenschaft Rosenthaler Höfe im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens verkauft. Das in Berlin-Mitte am Hackeschen Markt gelegene und mit rund 13.000 qm vollständig an den deutschen Softwarehersteller SAP vermietete Objekt war 2010 Teil des Startportfolios. Dabei konnten die langjährigen Investoren des Fonds in besonderer Weise von der positiven Büromarktentwicklung in der Hauptstadt über einen deutlichen Kaufpreisaufschlag zum Verkehrswert profitieren. Das Transaktionsvolumen lag deutlich im dreistelligen Millionenbereich. Berlin war 2018 im Bürosegment der teuerste deutsche Standort mit Spitzenrenditen unter 3%.

Auch der DIC Office Balance III konnte mit dem Verkauf des „eBay Campus“ in Berlin/Kleinmachnow von der positiven Marktentwicklung im Hauptstadtgebiet profitieren. Das Gebäude-Ensemble aus drei Büro- und Geschäftshäusern mit einer Mietfläche von 19.300 qm ist an den Hauptmieter eBay vollvermietet.



Funds

Top Exits:

Berlin, Rosenthaler Höfe

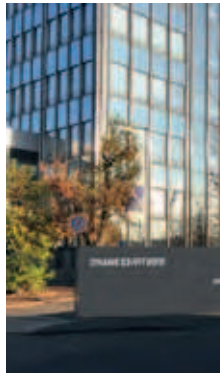
und eBay Campus

Funds

Top Entwicklung:
Wiesbaden,
Frankfurter Straße

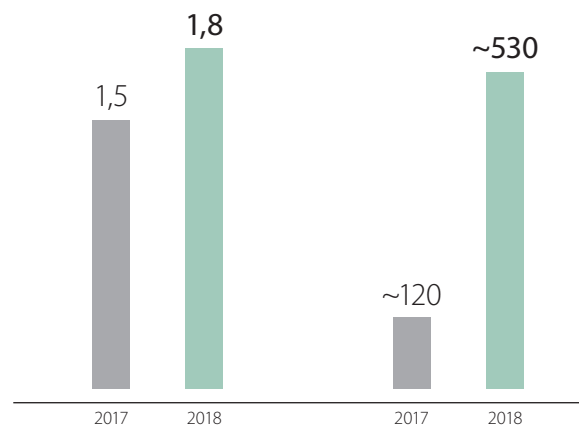
➔ Top Entwicklung

In Wiesbaden b
gebäude für e
schaft, ein Obj
haben wir bere
herigen Großm
Maßnahmen, n
Ausstattung de
fassen ein Inve





FONDSVOLUMEN in Mrd. Euro, Assets under Management
TRANSAKTIONSVOLUMEN in Mio. Euro



➔ **Signifikant**
Transaktio

Mit der Etablie
 Fondsbereich 2
 ten netto einer
 ein deutlich ge
 stichtag betru
 ment Funds 1,8
 1,5 Mrd. Euro). D
 auf rund 530 M
 sets under Man
 Anstieg der Er
 im Fondsgesch
 wachsenen Tra

Auflage

2010

2012

2014

2015

03/2017

09/2017



DIC Office
Balance I

DIC HighStreet
Balance

DIC Office
Balance II

DIC Office
Balance III

DIC Office
Balance IV

DIC Retail
Balance I

AuM (in Mio. Euro)

rd. 377

rd. 230

rd.355

rd. 293

rd.192

rd. 180

Zielvolumen (in Mio. Euro)

400–450

200–250

300–350

rd. 330

rd. 240

rd. 250

Zielrendite

rd. 6,0%

rd. 5,0%

4,5–5,0%

4,5–5,0%

4,5–5,0%

rd. 5,0%

Phase

Management

Management

Management

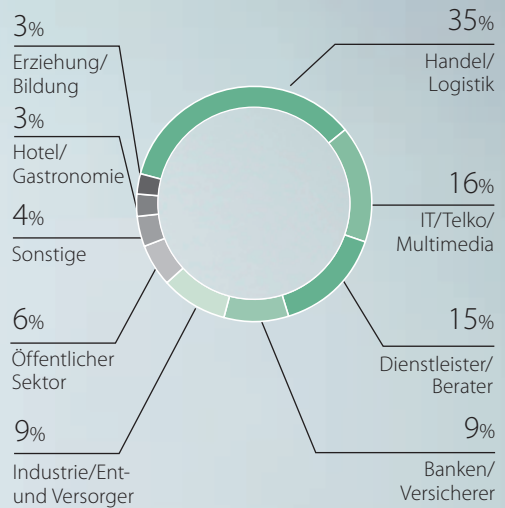
Management

Investition

Investition

BRANCHENSTRUKTUR* FUNDS

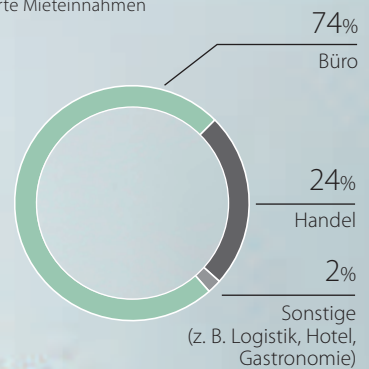
Basis: annualisierte Mieteinnahmen



* Branchenzuordnung seit 30.06.2018 gemäß IHK-Branchenschlüssel

NUTZUNGSARTEN FUNDS

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



OTHER INVESTMENTS

Das Segment Other Investments (2,1 Mrd. Euro) und dem wachsenden Drittgeschäft auch unsere Tor in Frankfurt, die sich kurz vor Finalisierung b Venture-Objekte haben wir 2018 veräußert, nach potenzielle durch Refurbishment und Repositioni

➔ Vollständiger Abbau Joint Ventures

Im Februar 2018 erfolgte der Übergang zweier Dezember 2017 beurkundet worden war. Wie gebliebenen drei Joint-Venture-Engagements mit veräußert. Zwei der Objekte gingen noch 2018 die letzte Joint Venture-Immobilie soll der Überlaufe des zweiten Halbjahres 2019 erfolgen. Damit Joint Ventures vollständig abzubauen, erreicht.

➔ TLG-Beteiligung: hoher Ergebnisbeitrag 20

Aus unserer im Laufe des Geschäftsjahrs auf rund Immobilien AG haben wir 2018 Dividendenerträ Im Dezember trafen wir mit der Ouram Holding gruppe Vereinbarungen hinsichtlich der Veräußer AG von in Summe rund 14% deren Grundkapitals Größenordnung von rund 376 Mio. Euro. Die Ve Aktienpaket von rund 6%, der Vertrag mit Bedr Vollzug der Transaktion, deren resultierendes si

Bilanzgewinn 2019 auswirkt, erwarten wir im ersten Halbjahr 2019. Der Veräußerungserlös soll für das weitere eigene Wachstum der DIC Asset AG genutzt werden. Im Rahmen der Vereinbarung wird uns auch die auf unsere Aktien entfallende Dividende, die die TLG für das Jahr 2018 ausschüttet, zufließen. Wir haben damit einen hoch attraktiven Beteiligungsertrag erzielt und erschließen uns mit den beträchtlichen freiwerdenden Mitteln neue Optionen für ein dynamisches Wachstum.

➔ **Projektentwicklung MainTor: Übergabe WINX für zweites Halbjahr 2019 erwartet**

Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus in Frankfurt sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Damit wird dann auch der rund 42.000 qm umfassende sechste und letzte Bauabschnitt des MainTor-Areals an den Endinvestor übergeben. Mit Fertigstellung des WINX-Turms schließen wir die Beteiligung an der Großprojektentwicklung vollständig ab und konzentrieren uns auf Repositionierungen im eigenen Bestand.

➔ **Wachsendes Drittgeschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen**

Unser Geschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte haben wir 2018 deutlich weiter ausbauen können und zusätzliche Aufgaben übernommen. So haben sich die Assets under Management des Drittgeschäfts auf rund 1,7 Mrd. Euro verdoppelt (Vorjahr: rund 0,8 Mrd. Euro), verteilt auf 13 Objekte mit einer Mietfläche von 0,3 Mio. qm (2017: 8 Objekte, 0,2 Mio. qm Mietfläche). Mit der Bewirtschaftung von Landmark-Objekten wie dem Japan Center und dem IBC in Frankfurt am Main erzielen wir weitere laufende Einnahmen. Vor dem Hintergrund unserer erwiesenen Immobilienkompetenz sind im Laufe des Geschäftsjahres unsere Dienstleistungen vermehrt nachgefragt und weitergehende Mandate erteilt worden, so dass die Bedeutung des Drittgeschäfts weiter steigen wird.

Im Drittgeschäft

Assets under M

Die Erlöse aus u

wuchsen auf 1,5

Mio. Euro), Ten



NACHHALTIGKEIT WIRD GROSSGESCHRIEBEN

Unsere Geschäftstätigkeit als eines der größten deutschen Immobilieninvestment- und Assetmanagement-Unternehmen hat ökologische, soziale und ökonomische Auswirkungen. Die Erfassung, Überwachung und mögliche Eindämmung dieser Auswirkungen stehen im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

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

Mit unserem langfristigen Anlagehorizont verfolgen wir einen langjährig tragfähigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten nach Möglichkeit auf kurzfristige Gewinnchancen zu Gunsten der kontinuierlichen Optimierung unserer Geschäftspraktiken.

Nachhaltigkeitsbericht erneut mit dem EPRA

Seit 2009 berichtet die DIC Asset AG kontinuierlich über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Im März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen Nachhaltigkeitsberichts, der die hohe Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in unserem Geschäftsmodell im Rahmen zu geben.



Bereits zum sechsten Mal ausgezeichnet – wir sind stolz auf die Auszeichnung mit dem EPRA Silber Award der European Public Real Estate Association (EPREA) für die Umsetzung der EPRA Best Practice (BPR) und Vergleichbarkeit im europäischen Immobilienmarkt.





Unser jeweils aktuellster Bericht ist auf der Unternehmenswebsite abrufbar unter www.dic-asset.de/unternehmen/nachhaltigkeit

Meilensteine der Nachhaltigkeit

- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Kontinuierliche Umsetzung der neuesten Reporting-Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) inkl. zusätzlicher Angaben zum Immobiliensektor im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichte, zudem Berücksichtigung und Überwindung von EPRA-Branchenstandards
- Einführung einer Compliance-Richtlinie für Mitarbeiter und kontinuierliche Weiterbildung (zuletzt aktualisiert 2018)
- Bestellung eines Compliance-Beauftragten und Einrichtung eines anonymen Meldesystems für Mitarbeiter
- Bündelung der gesamten Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio sowie seit 2014 für unsere eigenen Büros. Darüber hinaus stellt ein nicht unerheblicher Teil der Mieter mittlerweile auf klimaneutralen Ökostrom um.
- Fortlaufende Erhebung eines wachsenden Analyseportfolios (zuletzt ca. 76% des Gesamtportfolios) zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser zur Berechnung des CO₂-Beitrags
- Ohne Berücksichtigung von Portfolioveränderungen (like-for-like) konnte der Stromverbrauch im Analyseportfolio im Zeitraum von 2015 bis 2017 um 4,6% und der Wasserverbrauch um 1,4% gesenkt werden.
- Regelmäßige Teilnahme an diversen Nachhaltigkeitsinitiativen und -umfragen, u.a. Teilnahme am Carbon Disclosure Project (aktueller Score D im Januar 2019)

Nachhaltigkeit in der Bestandsentwicklung:

- Das Wilhelminenhaus in Darmstadt wird für den langfristigen Mieter grundsanierungsartig saniert und energetisch verbessert. Das Objekt erhält eine große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, eine bessere Wärmedämmung sowie neue Fenster und eine neue Solarthermieanlage. Ziel ist es, eine Energieersparnis von rund 40 Prozent zu erreichen und einen Großteil des Strombedarfs im Gebäude künftig regenerativ zu decken.

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.

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.

Arbeitgebermarke

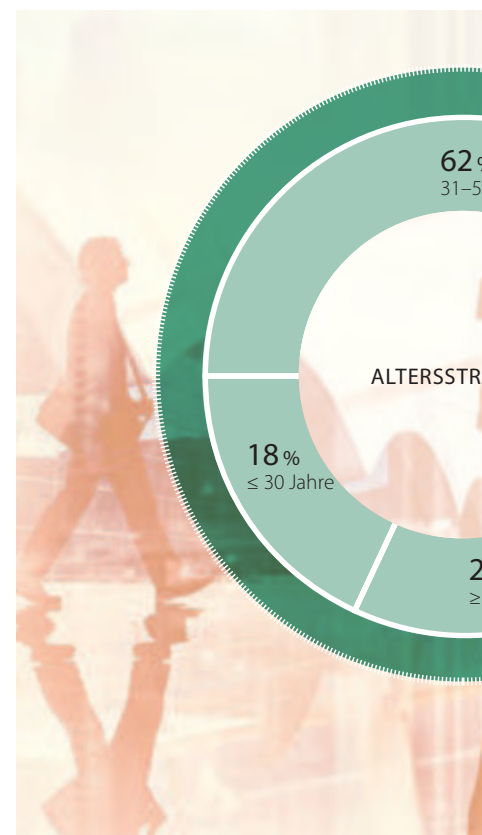
Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber. Wir bieten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

Bereits zum achten Mal war unser Unternehmen mit einem eigenen Stand beim IZ-Karrierefestival der Immobilien Zeitung am 9. Juni 2018 vertreten. Im Casinogebäude am Campus Westend der Goethe-Universität Frankfurt gaben Kolleginnen und Kollegen vor Ort interessierten

Studentinnen und Studenten einen Einblick in die Arbeit der DIC Asset AG. Mit rund 350 Besucherinnen und Besuchern wurde das Event wieder sehr gut frequentiert. Für uns war die Veranstaltung eine hervorragende Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen und Bewerberinnen und Bewerber für unsere offenen Stellen zu begeistern. Am 25. Mai 2019 findet das nächste IZ-Karrierefestival statt.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Talenten

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Wochenstunden) für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten wertvolle Einblicke in das Leben im Unternehmen. Hochschulabsolventen bieten wir die Möglichkeit, an einem 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramm teilzunehmen. Hier werden unsere Nachwuchstalente zu vollqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgebildet. Seit 2015 sind wir durch das Trainee-Programm



Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen.

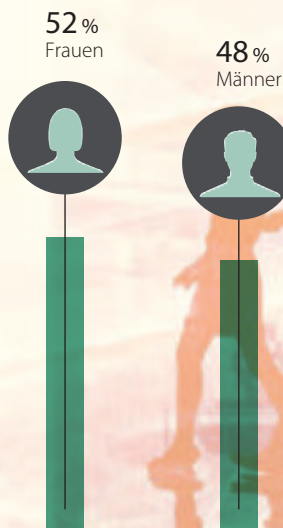
Am 26. April 2018 haben wir zum zweiten Mal am Girls' Day teilgenommen, dem größten Berufsorientierungsprojekt für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen der Veranstaltung lernten Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und hatten die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. 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.

Entlohnung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundlohn und variablen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltszahlung werden die individuellen Leistungsstandards, der leistungsorientierte Anteil sowie strategischer und operativer Leistungsbeitrag festgelegt werden. Im Jahr 2018 wurden 11,5 Mio. € an Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind 1,1 Mio. € für die Leistungen, dies entspricht einem Anteil von rund 10%. Die übrigen Leistungen summierten sich auf 2,1 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2018 stieg die Anzahl der Mitarbeiter im Investment und Fonds sowie im Asset-Management. In den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten im Immobilienvermögen und des Geschäftsfelds erweitert. Die Kompetenz und die Umsetzungsdynamik wurden durch den Rückgang der Mitarbeiter aufgrund des Rückgangs der Mitarbeiterzahl um 186 Mitarbeiter zum 31. Dezember 2018.

VERHÄLTNIS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



Vielfalt

Unser Unternehmen fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2018 waren 52% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Die DIC Asset AG beschäftigt Mitarbeiter aus neun Nationen. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an.

ANZAHL MITARBEITER

Portfoliomanagement und Investment

Asset- und Propertymanagement

Konzernmanagement und Administration

FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- Rekordniveau: FFO erreicht 68,0 Mio. Euro und übertrifft die Ziele für das dritte Quartal über Vorjahr
- Bruttomieteinnahmen übertreffen mit 100,7 Mio. Euro im Oktober angehobenen Zielspanne von 98–100 Mio. Euro
- Erträge aus Immobilienmanagement steigen um 10% auf 10,5 Mio. Euro
- Operative Kosten sinken um 5% auf 30,3 Mio. Euro

Die DIC Asset AG hat das Geschäftsjahr 2018 überaus erfolgreich abgeschlossen. In den letzten drei starken Quartalen wurde Anfang Oktober die Prognose für das dritte Quartal angehoben. Das operative Ergebnis aus der Immobilienmanagement- und der Fondsgeschäftsbereichen (FFO) – angehoben. Insbesondere aufgrund der Erträge aus dem Fondsgeschäft und den damit verbundenen Managemententgeltern des Segments Fondsgeschäft. Das operative Ergebnis (FFO) 2018 von einer Zielspanne von 62–64 Mio. Euro auf 68,0 Mio. Euro. Dies stimmt mit dem signifikanten Ergebnisanstieg von 68,0 Mio. Euro zum Jahresende bestätigt.

➔ **Mieteinnahmen übertreffen erneut die Erwartungen**

Die Bruttomieteinnahmen übertrafen auch die unterjährig von 95–98 Mio. Euro auf 98–100 Mio. Euro angehobene Prognose. Dieses gute Ergebnis ist insbesondere auf das erfolgreiche Assetmanagement zurückzuführen, das unsere Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand like-for-like um 2,7% steigern konnte. Zusätzliche Mieteinnahmen aus akquirierten Objekten und der später als geplante Übergang einiger Objekte aus dem Portfolio, durch den Mieterlöse länger als ursprünglich prognostiziert vereinnahmt werden konnten, trugen ebenfalls dazu bei, dass ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich die Bruttomieteinnahmen um 9% von 109,7 Mio. Euro auf 100,2 Mio. Euro, die Nettomieteinnahmen von 93,1 Mio. Euro auf 84,7 Mio. Euro planmäßig aufgrund von Verkäufen und Warehousing-Übergängen in die Fonds.

➔ **Höhere Rendite bei geringeren Verkaufserlösen**

Nach den hohen Verkaufsvolumina der vergangenen Jahre zur strategischen Optimierung unseres Commercial Portfolios haben wir das Volumen in 2018 mit 86,8 Mio. Euro (2017: 229,5 Mio. Euro) deutlich um 62% zurückgefahren. Die Verkaufsgewinne lagen bei 18,6 Mio. Euro (2017: 25,5 Mio. Euro) und sind damit im Verhältnis wesentlich besser (Rückgang um 27%). Folglich konnten wir unsere Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) von rd. 11% in 2017 auf rd. 21% in 2018 signifikant steigern.

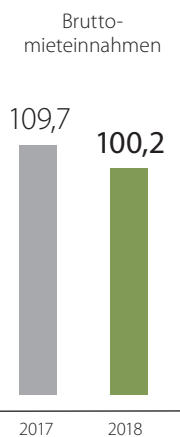
ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. EUR

Bruttomieteinnahmen
Erträge aus Immobilienmanagement
Erlöse aus Verkäufen
Sonstige Erträge
Gesamterträge

ERTRÄGE AUS DEM COMMERCIAL PORTFOLIO

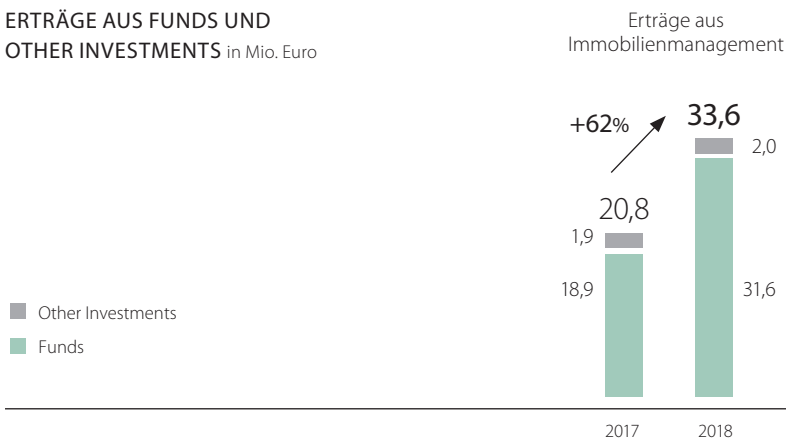
in Mio. Euro



➔ Funds: Trading-Plattform sorgt für starken Anstieg der Immobilienmanagement-Erträge

Die Erträge aus Immobilienmanagement haben wir mit 33,6 Mio. Euro deutlich um 62 % gesteigert (2017: 20,8 Mio. Euro). Dabei erhöhten sich die Erlöse aus den Managementleistungen im Segment Funds um 12,7 Mio. Euro auf 31,6 Mio. Euro (Vorjahr 18,9 Mio. Euro). Hierbei macht sich die wachsende Transaktionsdynamik der Trading-Plattform bemerkbar, die neben attraktiven Ankaufs- und Strukturierungs-Fees zunehmend auch Erträge aus dem Verkauf von Fondsobjekten erwirtschaftet. Im ersten Quartal dieses Jahres haben wir das Sondervermögen DIC HighStreet Balance im Rahmen eines Anteilsscheinverkaufs zu attraktiven Konditionen weiterplatziert, womit wir ebenfalls zusätzliche Fees generieren konnten. Ende des Jahres haben wir zwei Objektverkäufe aus den Sondervermögen DIC Office Balance I und DIC Office Balance III realisiert, die zu hohen transaktionsbezogenen Fees führten. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr stark gestiegene Transaktionserlöse in Höhe von 20,2 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro), während im Vorjahr insbesondere Strukturierungserlöse aus der Auflage der Fonds DIC Office Balance IV und DIC Retail Balance I für die Immobilienmanagement-Erträge im Segment Funds verantwortlich waren. Im Segment Other Investments stiegen die Erlöse aus den Dienstleistungen gegenüber Konzernfremden im Vergleich zum Vorjahr auf 1,5 Mio. Euro (2017: 1,3 Mio. Euro) weiter an, während die Erlöse aus Dienstleistungen im Zusammenhang mit den sich im Abbau befindlichen Joint Venture-Portfolien unverändert blieben.

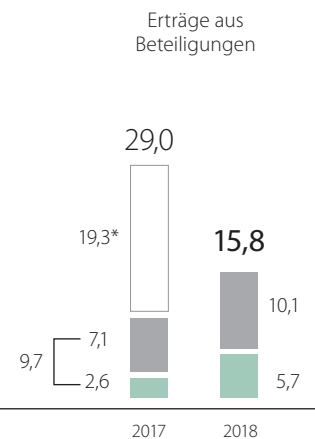
ERTRÄGE AUS FUNDS UND OTHER INVESTMENTS in Mio. Euro



➔ Beteiligungsergebnis durch Anstieg der FFO

Ohne den Einmalertrag des Vorjahres in Höhe von 10,1 Mio. Euro an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG ist das Beteiligungsergebnis von 9,7 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro im Segment Other Investments lag 2018 bei 10,1 Mio. Euro. Die vereinnahmte Dividende aus der TLG-Beteiligung im Jahr 2018 wirkte sich das Beteiligungsergebnis aus den Joint Venture-Beteiligungen wurde aufgrund der erfolgreicherer Verkäufe auf 5,7 Mio. Euro mehr als verdoppelt.

Das FFO-relevante Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Verkäufe konnte im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 Mio. Euro steigen (2017: 11,8 Mio. Euro).



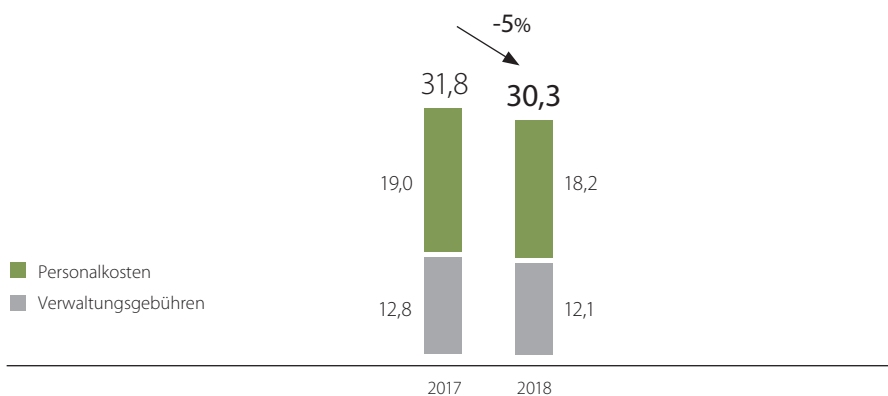
* Einmaleffekt aus dem Tausch der WCM in TLG AG-Aktien

➤ **Operative Kosten um 5 % gesenkt**

In 2018 wurden sowohl die Personal- als auch die Administrationskosten auf insgesamt 30,3 Mio. Euro und damit um 5 % im Vergleich zum Vorjahr gesenkt (2017: 31,8 Mio. Euro). Im Personalbereich haben wir durch kontinuierliche Prozessoptimierungen bei nahezu gleichbleibender Gesamtzahl der Mitarbeiter (186 Mitarbeiter vs. 187 Mitarbeiter im Vorjahr) das Verhältnis zugunsten der operativen Abteilungen Fondsgeschäft, Transaktionen und Immobilienmanagement (141 Mitarbeiter vs. 138 Mitarbeiter im Vorjahr) verlagert. Die administrativen Kosten waren im Vorjahr insbesondere durch Rechts- und Beratungskosten im Zuge des weiteren Aufbaus des Fondsgeschäfts geprägt. Insbesondere durch den Wegfall dieser konnten die administrativen Kosten um 5 % auf 12,1 Mio. Euro gesenkt werden.

OPERATIVE KOSTEN

in Mio. Euro



➤ **Zinsaufwand nach Anleiheemission**

Das Zinsergebnis verschlechterte sich 2018 (2017: -35,1 Mio. Euro), im Wesentlichen durch die Aufnahme der fünften Unternehmensanleihe 18/23 um 50 Mio. Euro, die vornehmlich der Refinanzierung der Rückstellungen für die im Juli planmäßig zurückgezahlte Anleihe 17/22 um 50 Mio. Euro aus, demgegenüber durch die im Juli planmäßig zurückgezahlte Anleihe 17/22 um 50 Mio. Euro. Ebenso positiv auf das Zinsergebnis wirkte der Wegfall von insgesamt 270 Mio. Euro aus, demgegenüber durch die im Juli planmäßig zurückgezahlte Anleihe 17/22 um 50 Mio. Euro aufgrund von Ankäufen entgegenwirkte.

ZINSERGEBNIS

in Mio. EUR

Zinserträge
Zinsaufwendungen
Zinsergebnis

➔ FFO signifikant um 13 % auf Rekordniveau von 68,0 Mio. Euro gesteigert

Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die wachsende Qualität des Commercial Portfolios hatten dazu geführt, dass wir nach drei starken Quartalen bereits im Oktober die Prognose für den FFO, der den Ertrag aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung wiedergibt, von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehoben haben. Grundlage der Prognoseanhebung waren Erfolge im Asset- und Propertymanagement, höhere Mieteinnahmen nach später als geplanten Abverkäufen, zusätzliche Einnahmen durch Akquisitionen und insbesondere sehr erfolgreiche Transaktionsaktivitäten der Trading-Plattform im Fondsgeschäft. Die erhöhte Prognose konnte mit einem FFO von 68,0 Mio. Euro zum Jahresende bestätigt werden (2017: 60,2 Mio. Euro). Zu dem Anstieg um 7,8 Mio. Euro trugen neben den genannten Faktoren auch die Senkung der operativen Kosten um rund 5 % bei.

Die FFO-Marge (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) verbesserte sich dadurch um rund 13 Prozentpunkte gegenüber 2017 auf 68 %. Der FFO je Aktie betrug 2018 bei einer um 1.380.221 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,97 Euro, nach 0,88 Euro im Vorjahr.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	2018	2017	Δ
Nettomieteinnahmen	84,7	93,1	-9 %
Verwaltungsaufwand	-12,1	-12,8	-5 %
Personalaufwand	-18,2	-18,1	1 %
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-0,1	0,2	>-100 %
Erträge aus Immobilienmanagement	33,6	20,8	62 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	16,6	11,8	41 %
Zinsergebnis	-36,5	-34,8	-5 %
Funds from Operations	68,0	60,2	13 %

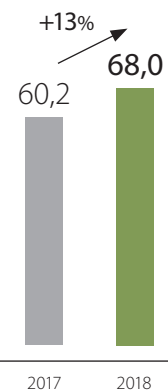
➔ Konzernergebnis erneut auf sehr hohem Niveau

Das Konzernergebnis lag mit 47,6 Mio. Euro unter dem Vorjahr, was maßgeblich durch den Einmaleffekt aus dem Verkauf von Grundbesitz AG in Aktien an der TLG Immobilien AG im Jahr 2017 bedingt ist. Das Konzernergebnis 2018 bei einer um 1.380.221 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl betrug 0,97 Euro (2017: 0,93 Euro).

➔ Segmentergebnisse

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Segmentierung. Die Kennzahlen, Umsatz- und Ertragsinformationen zu den Segmenten und Bilanzkennzahlen werden nicht dargestellt.

FFO
in Mio. Euro



FINANZLAGE

- Finanzierungsstruktur weiter optimiert
- Neue Anleihe über 150 Mio. Euro mit Kupon von 3,5% erfolgreich platziert
- Anleihe 17/22 um 50 Mio. Euro erfolgreich auf 180 Mio. Euro aufgestockt
- Durchschnittszins stabil bei niedrigen 1,8%
- 88% der Finanzierungen festverzinslich
- Rückzahlung der Anleihe 13/18 in Höhe von 100 Mio. Euro planmäßig im Juli erfolgt

➔ 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 erreichen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Erstmals haben wir auch eine Versicherung in unsere Finanzierungsstrategie aufgenommen. 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 Planung

Um unsere Finanzierungsstruktur möglicherweise grundsätzlich langfristig über mehrjährige Zeiträume hinweg zu stabilisieren, erfolgen auf Non-Recourse-Basis, die keine Sicherheiten der Gruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität ergibt sich für uns überwiegend gegen Zinsschwankungen.

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für die Fondsinvestments haben wir 2018 ein Finanzierungsvolumen von rund 1.099 Mio. Euro realisiert, nach dem die Anleihe 13/18 in Höhe von 530 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Die zum Jahresanfang bestehenden Wertschöpfungen der Fonds DIC Office Balance V und DIC M&A wurden im September 2018 komplett zurückgeführt.

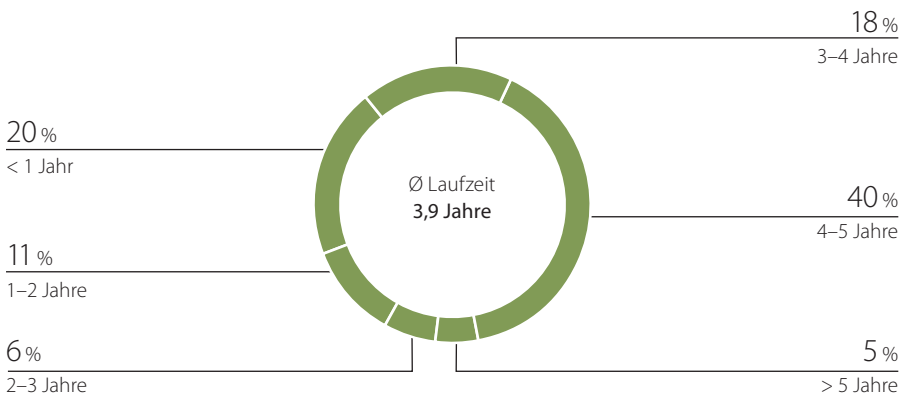
FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMPARISON

in Mio. EUR

Neuaufnahme von Darlehen
Rückführung Darlehen
Aufstockung und Begebung Anleihe
Rückzahlung Anleihe
Arrangierte Darlehen für Forward Deals (in 2018)

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per Ende 2018 bei den Bilanzierungen mit 1.481,1 Mio. Euro um 27,8 Mio. Euro gegenüber den Bilanzierungen der Vorperiode. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit unsere Anleihen (34%). Über alle Segmente hinweg haben wir im Jahr 2018 Finanzierungen in Höhe von 377 Mio. Euro vorgenommen, wovon ein Volumen in Höhe von rd. 225 Mio. Euro.

LAUFZEIT SCHULDEN per 31.12.2018



➔ Restlaufzeiten durch Aufstockung, Neuemission und Rückzahlung von Anleihen weiterhin auf komfortablen Niveau

Im März 2018 haben wir unsere in 2017 begebene Anleihe 17/22 erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro zu einem Ausgabewert von 102 % aufgestockt. Im Juli haben wir unsere Anleihe 13/18 planmäßig in Höhe von 100 Mio. Euro getilgt. Im Oktober des Geschäftsjahres haben wir eine weitere Anleihe mit einem Ausgabevolumen von 150,0 Mio. Euro erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren mit einem Kupon von 3,50% p.a. und wurde vornehmlich zur Refinanzierung der 2014 aufgelegten und zwischenzeitlich auf 175,0 Mio. Euro aufgestockten Anleihe 14/19 mit einer Verzinsung von 4,625% ausgegeben. Die Emission der neuen 3,50%-Anleihe war sehr erfolgreich, sodass wir in der Lage waren, am Tag der Platzierung das Volumen um 50,0 Mio. Euro auf insgesamt 150,0 Mio. Euro aufzustocken. Damit hat das Unternehmen die Refinanzierung der bestehenden Anleihe frühzeitig sichergestellt.

Durch die Rückzahlung der Anleihe 13/18 Mitte d...
neuen Anleihe 18/23 hat sich die durchschnittl...
stabilisiert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der...
per Ende Dezember 2018 3,9 Jahre, nach 4,6 Jah...
leihe betrug die durchschnittliche Restlaufzeit z...
finanzierungen ist mit Laufzeiten von mehr als ein...

➔ Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 88% ist die große Mehrheit der Finanz...
ichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies v...
und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 12% unse...
die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart...
sichert.

➔ Stabiler geringer Durchschnittszins

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverb...
1,8% und ist somit stabil auf niedrigem Niveau (Y...

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage rati...
ist mit 333% auf ähnlich hohem Niveau wie im V...
Zinsdeckungsgrad als Verhältnis von Nettomieter...
wir aufgrund der Etablierung unseres hybriden G...
nen Wachstum des Fonds- und Drittgeschäfts u...
löse aus dem Immobilienmanagement für nicht...
mieteinnahmen zu Zinsaufwand 2018: 184%; 2017...

➔ **Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

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

Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- 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 143 beschrieben.

➔ **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 wöchentlichen 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 2018 jederzeit in der Lage, alle finanziellen Verpflichtungen bis zum 31. Dezember 2018 betrug die freie Liquidität den Anspruch genommene Bankkredit- und

➔ **Cashflow durch laufende Geschäfts**

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist in erster Linie aus laufender Geschäftstätigkeit, Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, den Aufnahme von Darlehen und den Aufnahme von Einlagen im Rahmen von An- und Verkauf von Unternehmen an. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit hat den Cashflow aus Investitionstätigkeit überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Cashflow von 49,6 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist insbesondere aufgrund der sehr positiven Entwicklung der operativen Tätigkeit spiegelt somit die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft wider. Insgesamt zeigt der Cashflow aus operativer Tätigkeit (+10%) im Vergleich zum Vorjahr auf 61,9

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert aus dem Verkauf von Immobilienkäufen in 2018, die zu einem Mittelzufluss von 53,4 Mio. Euro führten. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit spiegelt den Cashflow aus dem Warehousing Immobilien in unsere neue Geschäftstätigkeit. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit spiegelt den Cashflow aus dem Erwerb von Objekten für unser Commercial Portfolio. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit spiegelt den Cashflow aus dem abfluss geführt. Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von +24,5 Mio. Euro aus (2017: +37,5 Mio. Euro). Der Cashflow aus operativer Tätigkeit spiegelt den Cashflow aus operativer Tätigkeit tragen der strategischen Ausrichtung von

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war in 2018 geprägt durch die Aufstockung unserer im letzten Jahr begebenen Anleihe um nominal 50 Mio. Euro sowie der Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe von 150 Mio. Euro. Gleichzeitig erfolgte die Rückzahlung der 2013 ausgegebenen Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wies mit -1,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit -44,3 Mio. Euro nur einen geringen Mittelabfluss aus, bedingt durch die Rückführung der Finanzierung aufgrund von Objektverkäufen. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 377,3 Mio. Euro zurück, während wir 304,6 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Für die Zahlung der Dividende wurden im Geschäftsjahr 24,6 Mio. Euro (Vorjahr: 27,4 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 84,9 Mio. Euro auf 286,9 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	2018	2017
Konzernergebnis	47,6	64,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	61,9	56,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	24,5	37,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1,8	-44,3
Zahlungswirksame Veränderungen	84,5	49,6
Erwerbsbedingter Zugang	0,4	0,0
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	286,9	202,0

VERMÖGENSLAGE

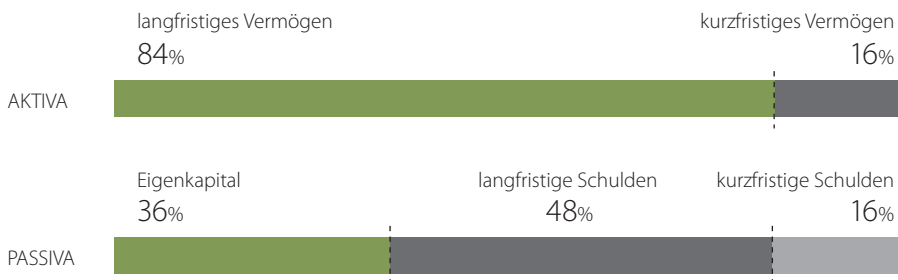
- Immobilienvermögen steigt auf 1.459,0 Mio. Euro
- Loan-to-Value (LTV) aufgrund hoher Bewertung
- EPRA-Net Asset Value auf 1.085,8 Mio. Euro
- Hohe Akzeptanz der Aktiendividende stärkt Bilanz
- Bilanzielles Eigenkapital um 67,0 Mio. Euro
- EK-Quote von 35,4% auf 36,0% erhöht

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr durch den Zugang von weiteren Objekten für das Commercial Portfolio sowie den Abbau von korrespondierender Schulden im Rahmen unserer Office Balance V und DIC Metropolregion Rhein-Neckar durch den Abschluss unserer Anleihetransaktionen. Das Immobilienvermögen stieg um insgesamt 2%, resultierend aus dem positiven Nettozufluss. Hinzu kommen ausserdem aus den Erträgen aus den Bausparanlagen heraus haben die guten Ergebnisbeiträge und die hohen Erträge aus den Bausparfinanzbeteiligungen als auch die Eigenkapitalstärke die Bilanzlage positiv beeinflusst. Der EPRA-Net Asset Value betrug 1.085,8 Mrd. Euro und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,5% (Vorjahr: 900,0 Mio. Euro).

➔ Bilanzierung nach Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Jedes Jahr werden jedes Jahr im Rahmen des Impairmenttests der Wertminderungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium wird der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert und fortgeführten Anschaffungskosten einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendung im Impairment-Tests waren 2018 keine Anpassungen auf

BILANZSTRUKTUR



➔ Optimierte Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2018 mit 2.490,1 Mio. Euro um 148,8 Mio. Euro (6%) über dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2018 einen Buchwert von 1.459,0 Mio. Euro gegenüber 1.437,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 21,8 Mio. Euro (+2%) geht im Wesentlichen auf Zugänge durch Ankäufe zurück, die unsere Verkäufe zur Optimierung des Portfolios überkompensierten.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich insbesondere aufgrund der Veräußerung der Anteile am Sondervermögen DIC HighStreet Balance von 90,8 Mio. Euro auf 87,0 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkten sich die positiven Ergebnisbeiträge insbesondere aus unseren Fonds sowie weiterer Investitionen in unser Fondsgeschäft aus. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 105 Mio. Euro für das Fondsgeschäft vorgenommen sowie rund 106 Mio. Euro von unserer Bilanz aus dem Warehousing in neue Fonds übertragen, die im Vorjahr in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in der Bilanz ausgewiesen wurden. Aufgrund von kapitalisierten Zinsen und Zahlungen zur Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen sind die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen um 20,1 Mio. Euro auf 130,2 Mio. Euro gestiegen. Dagegen sind die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 1,3 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro gesunken. Die Beteiligungen sind insbesondere aufgrund weiterer Zukäufe sowie positiver Bewertungs-

effekte zum Jahresende von 290,6 Mio. Euro. Anfang Dezember 2018 hat die DIC Asset Bewertungen über den Verkauf eines Aktienportfolios Grundkapital an der TLG Immobilien AG für das erste Halbjahr 2019 erwartet. Insgesamt hat sich das Eigenkapital um 7% oder 130,9 Mio. Euro auf 2.086,5 Mio. Euro erhöht.

Ebenso hat sich das kurzfristige Vermögen erhöht. Insbesondere durch die erfolgreiche Begebenheiten die damit verbundenen Fee-Erlöse haben sich die flüssigen Mittel um 13,7 Mio. Euro erhöht. Die wesentlichen auf Grund der Aufstockung der Euro Anfang des Jahres sowie der Begebenheiten im Oktober des Jahres. Gegenüber dem 2013 begebenen Anleihe 13/18 in Höhe von 24,6 Mio. Euro aus. Ausschlaggebend für die gehaltenen langfristigen Vermögenswerten war die Überführung von Immobilien

➔ Eigenkapital durch hohes Konzernergebnis gesteigert

Das Eigenkapital ist vor allem aufgrund des hohen Konzernergebnisses um 148,8 Mio. Euro von 828,9 Mio. Euro auf 977,7 Mio. Euro gestiegen. Ebenso positiv wirkten sich die Bewertungsbeiträge aus dem Anstieg der Rücklage für erfolgsneutral zugeordnete Instrumente in Höhe von 30,9 Mio. Euro aus. Die Rücklage für die Umtausch der Aktien an der WCM Beteiligungen Immobilien AG enthalten. Insgesamt wurden 13,7 Mio. Euro gezahlt. Im Zuge der freiwilligen Sachdienlichkeit wurden 13,7 Mio. Euro sowie die Kapitalrücklage nach Abzug der Rücklagen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich

Prozentpunkte auf 36,0%. Den Verschuldungsgrad (LTV) reduzierten wir insbesondere aufgrund der gestiegenen Immobilienwerte um 3,9 Prozentpunkte von 57,0% auf 53,1%.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	2.490,1	2.341,3
Langfristiges Vermögen	2.086,5	1.955,6
Kurzfristiges Vermögen	403,6	385,7
Eigenkapital	895,9	828,9
Langfristige Finanzschulden	1.181,0	1.109,6
Kurzfristige Finanzschulden	300,1	296,1
Sonstige Verbindlichkeiten	113,1	106,7
Summe Schulden	1.594,2	1.512,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote	36,0%	35,4%
Loan-to-Value*	53,1%	57,0%
EPRA-NAV	1.085,8	900,0

* Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen. Bereinigt um die nicht nachhaltigen Effekte aus Warehousing.

➔ EPRA-Net Asset Value um 21% auf 1.086 Mio. Euro gestiegen

Die Kennzahl EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettowert betrug 1.085,8 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2018.

Je Aktie betrug der EPRA-Net Asset Value 15,40 Euro, nach 13,12 Euro im Vorjahr. Der EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNAV) (siehe Anhang S. 133) je Aktie belief sich auf 15,55 Euro (2017: 13,58 Euro).

EPRA-NET ASSET VALUE

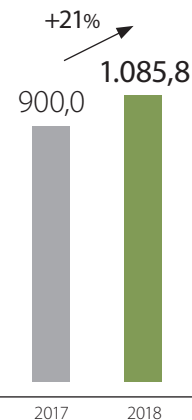
in Mio. EUR

Buchwert der Immobilien
Immobilien gem. IFRS 5
Wertdifferenz zum Zeitwert
Marktwerte Immobilienvermögen*
Marktwerte Beteiligungen
+/- Sonstige Aktiva/Passiva*
Nettokreditverbindlichkeiten
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)
Anzahl Aktien (Tsd.)
EPRA-NAV pro Aktie in Euro
EPRA-NNAV pro Aktie in Euro

* inkl. Minderheiten

EPRA-NET ASSET VALUE

in Mio. Euro



Weitere Angaben

➔ Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2018 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:

- finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug (über diese berichten wir ausführlich in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der auf unserer Website zum Download verfügbar ist)
- motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform
- langjährige Mieterbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern
- Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell
- vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit Analysten, dem Kapitalmarkt, Medien und Öffentlichkeit

Bestimmte geleaste, gepachtete oder ge... Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Imm... wesentlichen Einfluss auf die Vermögen... Seite 151.

Zu den immateriellen Vermögenswerten, DIC. Wir haben sie im Berichtsjahr konseq... Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitä...

NACHTRAGSBERICHT

Anfang Januar wurde der Ankauf einer Immobilie in Bremen für das Commercial Portfolio beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird für das erste Quartal 2019 erwartet.

Ende Januar wurde der Verkauf von einer Liegenschaft des Commercial Portfolios beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2019 erwartet.

Ebenso Ende Januar wurde ein Darlehen in Höhe von 55 Mio. Euro vollständig getilgt.



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

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Risiken zu identifizieren und zu steuern. Das Risikomanagementsystem (RMS) der DIC Asset AG ermöglicht es, bestandsmäßig mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des gewogenen Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen möglichst gehalten.

Die Organe des Konzerns haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen eine Steigerung des Unternehmenswertes darstellen, nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Unternehmens.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagement den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Das Risikomanagementsystem erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Als Risiken werden strategische sowie operative Risiken betrachtet, die wesentlichen Einfluss auf die Existenz und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben, die Wettbewerbsituation, die demografische Entwicklung und andere, die das Unternehmen betreffen werden untersucht. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstandes. Das Risikomanagementsystem ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem die Einhaltung der Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen eingehalten werden.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC Asset AG hat zum Ziel, alle relevanten Risiken und deren Ursachen zu erfassen, sie zu quantifizieren und zu kommunizieren. Damit wird sichergestellt, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Die jeweiligen Fachabteilungen 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. Dazu setzen wir unter anderem Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und detaillierte Checklisten für Routineüberprüfungen ein.

> Risikoanalyse 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. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

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 quartalsweise 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 und -controlling

Der Analyse- und Prognoseprozess 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.

> Risikomanagement

Die bestehenden Risiken und Zustände werden laufend überwacht und im Regelkreislauf des Risikomanagements

> Compliance

DIC Asset AG verfügt über eine verantwortliche Compliance-Strategie. Seit 2013 existiert ein Compliance-System im Konzern. Es wurde ein Compliance-Verstößen installierten Punkte

- Diskriminierung: Die Form von Diskriminierung, die gewünschte Vielfalt in Rasse, der ethnischen Herkunft/Weltanschauung, sexueller Identität
- Vermeidung von Konflikten: Die Geschäftsbeziehungen sowie die Compliance-Strategie liegt dem Geschäftsführer unter der Aufsicht der Amtsträger zur Verfügung zu gewährleisten. Die Diensthandlung des Unternehmens

- **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.

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 Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z.B. Geschäftsführer von Portfoliogesellschaften oder 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-Eins

Die Steu
me erfo
struktu
Beide s
Ausfälle
wendig

Im Rahm
die exte
sichtig
vel-Agr
leistern
DIC Ass
rum de

Der oro
gramm
Ergebn
der Abl

Unser k
zept ge
Viren u
zerns w
schützt
durch e

Sicher lässlic

Die Kor
keit und
Analyse
scher K
cherste
henswe
für die B
ternehm

bilien-gesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). 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 internen Kontrollsystems 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 wie beispielsweise die Empfehlungen der EPRA 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 Lagebericht und Anhang erfolgt auf Konzernebene.

Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem 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

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung

Strategie

- Portfoliomanagement
- Fonds
- Projektentwicklungen/Repositionierungen im Bestand

Operatives

- An- und Verkaufsplanung
- Vermietung
- Standort und Objekt
- Personal
- IT

Externes Umfeld

> Gesamtwirtschaft

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 deutsche Wirtschaft befindet sich nach Meinung von Experten in der Spätphase des seit 2013 anhaltenden Aufschwungs und verbuchte 2018 aufgrund zahlreicher inländischer und globaler Belastungsfaktoren einen gegenüber dem Vorjahr schwächeren Zuwachs von 1,5 % (2017: 2,2%). Positive Impulse leisteten im Gesamtjahr vor allem die Unternehmensinvestitionen, aber auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kräftig. Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach unten korrigiert, gehen aber davon aus, dass der Aufschwung insgesamt auch in 2019 und 2020 weiter geht. Wir erwarten 2019 für Deutschland ein gegenüber 2018 schwächeres Wachstum, das sich laut Prognose des Ifo-Instituts auf 1,1 % belaufen könnte. Garant für das Wachstum sollte die Nachfrage im Inland bleiben – v.a. der private Konsum und die Bauausgaben. Auch der expansive Dienstleistungssektor und die Impulse vom Arbeitsmarkt tragen zum positiven Ausblick bei. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich 2019 – wenn auch mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen.

Den positiven inländischen Rahmenbedingungen stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Konjunkturelle Risiken bestehen insbesondere durch eine mögliche Verschärfung des globalen Handelskonflikts, den weiterhin ungeklärten Austritt Großbritanniens aus der EU mit der Gefahr eines harten Brexits und die Verwundbarkeit vieler Schwellenländer mit hoher Auslandsverschuldung bei einer restriktiveren Geldpolitik mit sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen. Chancen ergeben sich dagegen vor allem aus einer möglichen Beilegung des Handelsstreits zwischen den USA und China.

Um Risiko
fristige
lung au
wirtsch

Eine sta
ten zw
wäre ei
für unse
cen-Pro
unwese
Portfoli
Anteil v
und ein
und mi

> Immo

Die Imn
zweige
enbewi
mit den
denen
nung, E
sowie d
Chance

Im Ver
eine ni
genver
Knapph
frage u
ren.

Bei der
ben wi
Nachve
Objekte
siert, Ch
starkes
dernde
nutzen

Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen und der guten ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch für ausländische Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führte das zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten. Im Mittel über alle Top-7-Städte sanken die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2018 weiter auf 3,11 %, in Berlin blieb die Rendite im Jahr 2018 mit 2,90% unter der 3%-Grenze.

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-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an A-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 wir durch unsere breite regionale Vernetzung hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden.

Die mit dem Brexit einhergehenden Veränderungen in Europa stellen aus unserer Sicht kurz- und mittelfristig eher Chancen als Risiken für unser Geschäft dar. Internationale Unternehmen, die eine Verlagerung ihrer Standorte nach Kontinentaleuropa oder eine Stärkung bestehender Standorte erwägen, könnten für positive Impulse auf dem deutschen Immobilienmarkt sorgen.

Wir gehen für 2019 weiterhin davon aus, dass der Vermietungs- markt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der weiterhin hohen Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2019 auf Verkäuferseite aufgrund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken und auf Käuferseite aufgrund unserer breiten und lokalen Vernetzung weiterhin adäquate Chancen.

Bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung gehen wir derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

> Regulatorische und politische Veränderungen

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 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. Daran dürfte sich unseres Erachtens 2019 nichts ändern.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus, könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft haben.

Für das Geschäft Chancen durch als wenig wahr- wirkungen schä

> Recht

Die DIC Asset A- men des norm- machen oder Kl- lichen Unterne- identifizieren un- der Nichteinhalte- hen.

Laufende Recht- lich Aktivprozes- gen. Für diese F- und Forderung

Wesentliche rec- ches Risiko dar- noch absehbar- ben sich aus ur- wurden ausreichend- wir das rechtlich- gering ein. Weit- im Anhang.

Finanzen

> 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 2018 sind 88% (VJ: 88%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 1,7 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,8% zum 31. Dezember 2018 (VJ: 1,8%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit 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.

Im März und Oktober 2018 haben wir die Marktfenster genutzt um uns frühzeitig am Anleihemarkt zu refinanzieren, im März 2018 durch Aufstockung der 2017/2022-er Anleihe um 50 Mio. zu 102% vom Nominalwert. Im Zusammenspiel mit etablierten Bankenpartnern wurde im Oktober 2018 eine weitere Unternehmensanleihe 2018/2023 mit einem Kupon von 3,5% erfolgreich platziert. Auf Basis des überzeichneten Orderbuchs wurde ein Volumen von 150 Mio. Euro erzielt, das über der ursprünglich angestrebten Höhe von 100 Mio. Euro lag. Die Verzinsung ist mit 3,5% weiterhin sehr attraktiv, v.a. im Vergleich zur auslau-

fenden 2014/2019 Anleihe die aktuell mit 4,625% verzinst ist. Mit dieser letzten Transaktion ist zum einen die Rückzahlung von 175 Mio. Euro aus der 2014/2019-er Anleihe sichergestellt, zum anderen werden die durchschnittlichen Kosten für die Verbindlichkeiten der DIC Asset AG nochmals gesenkt. Eine weitere Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten erfolgte durch die vollständige planmäßige Rückzahlung der 100 Mio. Euro-5,250%-Anleihe aus dem Jahr 2013 im Juli 2018.

Im Laufe des Jahres 2018 hat die DIC Asset AG für die Ankäufe Neufinanzierungen abgeschlossen. Die Bankpartner wurden in einem kompetitiven Prozess unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionsicherheit und Timing ausgesucht. Im ersten Halbjahr 2018 waren drei Fondsobjekte im Warehousing finanziert die im Laufe des Jahres in neue Fonds übertragen wurden; mit Übertragung wurden die bestehenden Warehousing-Fazilitäten zurückgeführt. Aktuell befinden sich keine Objekte im Warehousing. Die DIC Asset AG hat in 2018 neben dem Bankenmarkt auch den Versicherungsmarkt als alternative Finanzierungsquelle genutzt, u.a. zur Finanzierung des Forward-Ankaufs für das Infinity Office in Düsseldorf, dessen Finanzierung und Zinssatz bereits bei Vertragsunterschrift gesichert wurden. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC Asset AG auf ca. 352 Mio. Euro.

Wir erwarten für 2019 leicht steigende Zinsen auf einem 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 2019 wird die DIC Asset AG die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen nutzen, um weiterhin opportunistisch die Optimierung der Passivseite der Bilanz fortzusetzen.

> Finanzen

Das eng...
besond...
anderer...
raturen...
sehr ka...
Fremdk...

Die Na...
führt, d...
stellt ha...
sikapar...
expansi...
und die...
nem ho...
märkten...
reitscha...
Durch r...
Finanzie...
gesetzt...
tur vere...
rument...
lässliche...
und die...
rungsfo...

Die Fin...
erfolgt...
sich da...
Unter...
rung).

Die DIC...
Covena...
vereinb...
Kreditk...
zurückf...
Wesent...

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapaldienst) 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, sodass der Börsenkurs weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2018 wurden alle Covenants eingehalten. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu definierten Schwellenwerten 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 Bankkredit- und Avallinien in Höhe von rund 109 Mio. Euro zur Verfügung.

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 neue Formen von Mezzanine-Finanzierungen, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Ausfallrisiken möglich ist und die wir regelmäßig nutzen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung und Liquidität bezüglich ihrer Wahrscheinlichkeit wie auch ihrer Auswirkung als gering ein.

> Bewertung

Der Marktwert nach internationalen Gutachtern ermittelt, die durch externe Mietzinsniveau- und Vermietungsqu

Marktwertveränderungen des Anlagevermögens und Finanzierungsbedarfs verfolgen wir ein Portfolio, die Wertschöpfung ein konsequent und intensive Ve

Zur Quantifizierung durch die Gutachter stichtag durchgeführt, wie die Marktungssatz und die Preisabweichung der Diskonanz sich die Marktwertung des Kapitals Rückgang 85,7 % dem Anschaffungswertschwankungswinn- und Verlustungsbedarf er durch die Zeit- u

Sensitivitätsbetrachtung:

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25 %	-85,7 Mio. Euro	-37,7 Mio. Euro	+16,0 Mio. Euro
	0 %	-50,1 Mio. Euro	+/-0,0	+54,9 Mio. Euro
	-0,25 %	-12,9 Mio. Euro	+38,3 Mio. Euro	+94,3 Mio. Euro

Angesichts des erwarteten Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobilien-sektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2019 mit einer geringen bis mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig.

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

Strategie

> **Portfoliomanagement**

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 das Klumpenrisiko in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren, den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken v.a. 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, u.a. 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.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2019 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> **Fon**

Die DIC instituti mit bis ßige Be Fonds v tymana aktione

Chance der zu verwalt gen. Da der Pro werden werten beeinfl positive Exit Fee

Ein wei Anbiete Umsetz Stärkun nifikant gleichg

Risiken dere be solvenz einfluss unser e das die mietun

Seit 201 die Ret die Bür Office E V sowie

Laufe des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das Fondsvolumen auf aktuell rund 1,8 Mrd. Euro, vorrangig bedingt durch die Auflage von zwei neuen Fonds und Wertzuschreibungen in bestehenden Fonds. Im Jahr 2019 sollen weitere Fonds operativ starten. Der im Jahr 2018 per Anteilsscheinverkauf veräußerte Fonds DIC HighStreet Balance wurde bis Ende 2018 für Dritte gemagt.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten im Jahr 2018 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft als gering.

> Projektentwicklungen/Repositionierungen im Bestand

Die DIC Asset AG hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen innerhalb unseres Bestandsportfolios.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen im Bestand haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung 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 im Bestand 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 schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalun-

ternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Im Dezember 2016 wurde als Projektentwicklung im Eigenbestand die Modernisierung zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Bereits vor Beginn des Umbaus konnten 97% der Mietflächen von rund 9.700 m² vermietet werden. Die Übergabe der letzten Fläche an einen Lebensmitteleinzelhändler fand nach Ende des Berichtszeitraums im Januar 2019 statt.

Bei dem in 2018 während der Projektentwicklungsphase als Forward Deal veräußerten Joint Venture Objektes „Junges Quartier Obersendling“ wird eine langfristig an die Landeshauptstadt München zu vermietende Fläche von 40.000 m² in eine neue Nutzung als Sozialbürgerhaus, Kinder- und Jugendeinrichtung sowie mehrere Aus- und Weiterbildungszentren und Unterkünfte überführt. Baubeginn war Ende 2016, die Fertigstellung und Übergabe an den Käufer ist im Jahresverlauf 2019 geplant.

Auch bei unserem 40%-Beteiligungsobjekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir noch eine größere Projektentwicklung, bei einem Gesamtvolumen von rd. 800 Mio. Euro.

Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind fünf der sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben. Für den in Finalisierung befindlichen WINX-Tower sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Die insgesamt rund 42.000 m² des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind bis auf eine Gastronomiefläche voll vermietet.

Die Restrisiken bei den Projektentwicklungen bestehen vor allem in der Einhaltung von Zeit- und Kostenplanungen und den bei möglicher Nichteinhaltung daraus resultierenden Auswirkungen auf Vermietung und Verkauf bzw. sich ergebenden Erträge.

Auf Basis der laufenden und Repositionierungen schätzen wir die finanziellen Auswirkungen

Operatives

> An- und Verkauf

Unsere Planung der Gewinne, die durch prognostizierten Veränderungen, Abgesehen vom Transparenz Umfeld, umsetzungserfordernisse halten wir die V 2019 stärker abgeben die Chance ziele zu übertr wären gering bi

> Vermietung

Chancen aus der sierung und der im Fondsgesch bonitätsstarke M ment an. Bei Ak sive Objekt, Mark fristige Vermietu zur Anschluss- u wachung und V Objekte optimie

Vermietungsrisiken aufgrund mietungen. Der Wertberichtigu

wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2018 entfielen rund 43% 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, Telekommunikation und Handel. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2019 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 10,5 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 9,8 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 2019 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 1,1 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unseren Portfolien halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2019 fortsetzen.

> Standort und Objekt

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der Fehlbeurteilung 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 Objektchancen wie auch -risiken insgesamt für gering und sehen deren mögliche finanzielle Auswirkungen als gering an.

> Personal

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 analysiert, um bestenfalls vorzuziehen. Bei

Risiken können so die Aufgründung von Finanzierungsmitteln

> IT

Ein Verlust der IT-Systeme nutzt erhebliche Auswirkungen haben und die Angriffe zu stellen. rasch bei Zugriffen Arbeit in einer Integrität in

Im Geschäftsjahr einem weiteren

Aufgrund der Maßnahmen als weiteres Mittel

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

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 gefährden können.

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 eine deutliche Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- **Projektentwicklungsrisiken:** Die DIC Asset AG ist nur noch an zwei größeren Projektentwicklungen beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung MainTor (40%-Beteiligung) sind bereits fünf von sechs Bauabschnitten an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt WINX schreitet voran und wird voraussichtlich Ende 2019 abgeschlossen sein. Die zweite Projektentwicklung in München (20%-Beteiligung) ist verkauft und wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Anstelle von großen Projektentwicklungen rücken zunehmend Repositionierungen im Bestandportfolio in den Vordergrund.
- **Strategierisiken:** Mit dem sich abzeichnenden Abschluss der großen Projektentwicklungen sowie dem sukzessiven Abbau von Joint Ventures aus dem Segment Other Investments durch Verkauf verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Segmente. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios, das wachsende Fondsgeschäft und das Drittgeschäft.
- **Finanzierungsrisiken:** 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.
- **Mietausfallrisiken:** Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2018 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positivem Wachstum unserer like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC Asset AG hat sich damit gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Allerdings hat d
Jahres insbeson
zwischen den
mungslage der
sende Wirtschaft
orientierten deut
die Gefahr, die
land negativ zu
sich in Europa a
es zu einer zur
Desintegration

Die hieraus ents
Folgen können
Wirtschaft, ihre
ben. Jedoch sin
xität derzeit we

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2018

Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn prognostizierten Ziele haben wir allesamt komfortabel erreicht und einige Ziele davon deutlich übertroffen, wobei wir schon unterjährig die Prognose für die finanziellen Indikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO angehoben hatten.

Dank unserer deutschlandweit agierenden leistungsfähigen Immobilienmanagement-Plattform sind wir jederzeit in der Lage, Chancen auf den Immobilienmärkten zu erkennen und zu ergreifen und auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Der deutsche Investmentmarkt erwies sich wie schon im Vorjahr, als die schwierige Regierungsbildung in Deutschland in der Summe nicht zu größeren Irritationen führte, als äußerst attraktiv für inländische und ausländische Investoren. Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt legte trotz aller weltweiten politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten ein neues Rekordjahr hin und übertraf mit 60,3 Mrd. Euro das Transaktionsvolumen des Vorjahrs um etwa 6%. Auch wir haben unsere Aktivitäten am Transaktionsmarkt 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. Euro mehr als verdoppelt (Vorjahr: 608 Mio. Euro). Dabei haben wir unser zu Jahresbeginn prognostiziertes Ankaufovolumen von 450–500 Mio. Euro mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018 übertroffen. Ursächlich war, dass wir insbesondere für unser Commercial Portfolio – in einem Volumen von über 400 Mio. Euro – Chancen genutzt haben, um die Ertragskraft des Portfolios dauerhaft zu stärken und die Qualität deutlich zu steigern. Auf der Verkaufsseite konnten wir das geplante Verkaufsvolumen von 100–120 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 100 Mio. Euro erfolgreich umsetzen und damit den Verkauf nicht-strategischer Objekte und die Portfoliooptimierung weiter vorantreiben.

Durch d
generie
Diese tr
ger Ob
progn
erfolgre
men lik
mietein
abgege
98 Mio.
98–100

Die wa
geschä
Erträge
machte
schäfts
aus den
über Pl
anlasst
herer B
Geschä
Euro an
der wa
eingep
se Prog
ber 201

Gesamtaussage 2019

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Mit unserem hybriden Geschäftsmodell sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Wir haben 2018 durch unsere starke Vermietungsleistung und durch Ankäufe im Volumen von über 400 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios nochmals entscheidend verbessert und generieren dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Neben dem weiteren Anstieg der Assets unter Management durch Zukäufe, die zum Teil schon gesichert sind, rücken 2019 zunehmend Entwicklungsmaßnahmen im Bestand in den Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Fondsgeschäft haben wir mit der weiteren Etablierung unserer Tradingplattform die Möglichkeit geschaffen, die Transaktionsaktivitäten zu steigern und sie flexibel an die jeweilige Marktsituationen anzupassen. Wir planen, sowohl das Fondsgeschäft als auch das Drittgeschäft – die Asset- und Propertymanagement-Dienstleistungen für Konzernfremde – weiter auszubauen und sehen daher auch 2019 wachsende Erträge aus den Segmenten Funds und Other Investments.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2019

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 deutsche Wirtschaft befindet sich nach Meinung von Experten in der Spätphase des seit 2013 anhaltenden Aufschwungs und verbuchte 2018 einen gegenüber dem Vorjahr schwächeren Zuwachs von 1,5 % (2017: 2,2 %). Im Jahresverlauf trugen insbesondere zwei Sonderfaktoren zu der Abkühlung bei: die Probleme der deutschen Automobilindustrie im Zusammenhang mit dem neuen Abgastestverfahren und die Einschränkung der Binnenschifffahrt auf produktionslogistisch bedeutenden Versorgungsrouten infolge ungewöhnlich niedriger Wasserstände. Positive Impulse leisteten im Gesamtjahr vor allem die Unternehmensinvestitionen, aber auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kräftig. Angesichts wachsender internationaler Unsicherheit und politischer Risiken sowie einer sich abzeichnenden nachlassenden Dynamik der globalen Konjunktur hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft zum Jahresende hin verschlechtert. Im Dezember 2018 sank der ifo-Geschäftsklima-Index den vierten Monat in Folge und erreichte mit 101,0 den niedrigsten Wert seit Dezember 2016. Sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima merklich abgekühlt, lediglich im Bauhauptgewerbe blieb die Stimmung auf dem sehr hohen Niveau.

Auch führende
zuletzt ihre Pro
unten korrigiert
insgesamt auch
seien übertrieb
schaft normalisi
lich. Allerdings i
Unsicherheiten
insbesondere d
Handelskonflikte
ungeklärte Aust
eines harten Br
in Frankreich da
Zinsen vor allen
rungsbedingun
ren, was insbeso
schuldung treffe
einer Einigung
positive Impulse

Obwohl die exp
sich verschlech
Absatzmärkten
te die Expansio
in Folge weiter
das Baugewerb
der sehr guten
und vorteilhafte
erwarten 2019
tuts für Deutsch
Wirtschaftswach

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.

Die Büovermietungsmärkte profitieren weiterhin von der starken Binnenkonjunktur und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau. Mit einem Umsatzvolumen von rund 4 Mio. qm in den Top-7-Städten reihte sich 2018 in der ewigen Statistik auf Platz 2 ein – allerdings mit einem Rückgang von 6,5% gegenüber dem außergewöhnlich starken Vorjahr. Den Rückgang führen die Maklerhäuser auf den zunehmenden Angebotsengpass an adäquaten Büroflächen und nicht auf ein Abflauen der Nachfrage zurück. Das belegt auch die um 10% gestiegene Nettoabsorption von 1,2 Mio. qm. Obwohl das Fertigstellungsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 8% anstieg, verringerte sich die Leerstandsquote um fast 1,1 Prozentpunkte auf 3,6%. Mit der hohen Nachfrage und der angespannten Angebotsituation zogen 2018 sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten kräftig um rund 7% an.

Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für 2019 mit zurückgehenden Umsätzen auf hohem Niveau. Die immer stärker zutage tretende mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen in stark nachgefragten zentralen Lagen wird als limitierender Faktor der Vermietungsmärkte angesehen. Die weiter – wenn auch weniger dynamisch – wachsende Konjunktur in Deutschland sorgt für einen anhaltenden Beschäftigungsaufbau, der zusammen mit dem Nachfrageüberhang die Flächennachfrage auf hohem Niveau halten sollte. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Fertigstellungsvolumina für 2019 von rund 1,7 Mio. qm, von denen bereits über 70% vorvermietet oder von Eigennutzern beansprucht sind, dürfte die Leerstandsquote noch einmal leicht auf 3,5% zurückgehen. Und auch bei den Spitzenmieten der Top-7-Städte ist zumindest noch mit einem leichten Anstieg zu rechnen, bevor das ansteigende Fertigstellungsvolumen für eine Entspannung sorgen und der Boden erreicht sein könnte. Angesichts der Flächenverknappung und der stark gestiegenen

Spitzenmieten ist ein zunehmendes Ausweichen an periphere Standorte zu beobachten, das dazu führte, dass die Mieten in den B- und C-Lagen in den vergangenen 5 Jahren deutlich stärker anstiegen als in den A-Lagen. Dieser Trend dürfte sich auch 2019 fortsetzen.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt konnte 2018 seine hohe Anziehungskraft als „safe haven“ auf in- und ausländische Investoren bestätigen. Das Transaktionsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr um über 6% und erreichte mit rund 60 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch. Büros bleiben mit einem Anteil von knapp 50% die beliebteste Anlageklasse, und die Top-7-Standorte dominierten mit einem Anteil von knapp 55% das Transaktionsgeschehen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Städten gingen mit nachlassender Dynamik nochmals um 26 Basispunkte auf 3,11% zurück. Den mit 40 Basispunkten stärksten Rückgang auf 4,1% verzeichnete – befeuert durch die Dynamik und die guten Aussichten im Onlinehandel – die Spitzenrendite im Segment Lager und Logistik. Erstmals seit 2010 konnte für ein Segment wieder ein Anstieg der Renditen beobachtet werden: Für Shopping-Center stieg die Rendite um 20 Basispunkte an.

Nach Jahren des ungebremsen Optimismus am deutschen Immobilienmarkt machte sich zum Jahresende hin ein Stimmungsumschwung der Immobilieninvestoren bemerkbar. Es wird zunehmend deutlich, dass sich die Konjunktur in Deutschland im Spätzyklus eines langjährigen Aufschwungs befindet und die Störfaktoren zunehmen. Laut einer Studie von Union Investment gehen die europäischen Immobilieninvestoren nur noch mit verhaltenen Erwartungen ins Jahr 2019. Dennoch bleiben Immobilien in Deutschland das präferierte Ziel der Investoren in Europa; über alle Nutzungsarten hinweg sehen die Investoren hier die besten Gesamtbedingungen.

Die Rahmenbedingungen dürften sich 2019 aufgrund der zahlreichen ökonomischen und politischen Risiken geringfügig verschlechtern. Die Prognosen für die deutsche Wirtschaft sind im Jahresverlauf von führenden Forschungsinstituten nach unten korrigiert worden, deuten aber weiterhin auf ein Wachstum, und zwar von rund 1,1%, hin. Dies dürfte Arbeitsmarkt und

Vermiet
Seite so
jahrelan
gen ha
Null-Zin
Schritte
schloss
Anleihe
sen noc
historis
der wir
die erst
2016 er

Gleichv
Fokus o
leichter
heit de
und die
des deu
institut
fonds b
ditekon
cherwe
nutzen,
realisier
re-Bere
mina de
schon e
Core-Be
durch e
manag
den.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

➔ Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Für das Jahr 2019 rechnen wir mit einem weiteren Wachstum der Assets under Management. Insgesamt planen wir mit einem Ankaufsvolumen von rund 500 Mio. Euro.

➔ Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne

In einem starken Investmentmarkt und einem auch für 2019 prognostizierten Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, das Potenzial unserer Immobilien weiter auszuschöpfen, indem wir Bestandsimmobilien entwickeln, Leerstand reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und dadurch Wertsteigerungen erzielen. Ausgewählte Immobilien werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne zu realisieren und das Portfolio strategisch zu optimieren. Für 2019 planen wir mit gezielten Verkäufen für alle Segmente in einem Volumen zwischen 200–230 Mio. Euro.

➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2019

Durch die im Geschäftsjahr erfolgte deutliche Steigerung der Qualität des Commercial Portfolios und auf Basis der geplanten Vermietungsleistung und unter Berücksichtigung der geplanten Verkäufe rechnen wir mit stabilen Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98–100 Mio. Euro.

Mit dem Ausbau des Drittgeschäfts und Transaktionsaktivitäten im Fondsbereich soll 2019 eine weitere Steigerung der Tradingplattform einhergehen. Aufgrund der außerordentlich guten Transaktionsfees planen wir bei Ausbau des Geschäftes und „normalisierten“ Bedingungen ein gleichbleibendes Niveau der laufenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unter dem Strich planen wir ein über dem Vorjahr liegendes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 70–72 Mio. Euro (ca. 0,99–1,01 Euro je Aktie).

➔ Erwartete Finanzlage 2019

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel, werden aber auch 2019 Finanzierungsoportunitäten im anhaltenden Niedrigzinsumfeld laufend prüfen. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität werden 2019 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018, die 2019 anstehende Rückzahlung der Anleihe 14/19 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen.

Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, als Co-Investor Akquisitionen für das Wachstum des Fondsgeschäfts zu begleiten und vorzunehmen. In diesen Fällen können in Absprache mit den weiteren Fondsinvestoren zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen.

Wesentliche

Unsere Prognose
Annahmen:

- Die globalen Spannungen aus
- Es treten keine Spannungen
- Es tritt keine Krise in der Eurozone
- Es tritt keine Rezession in der Eurozone auf
- Der Brexit hat keine Auswirkungen in der Eurozone
- Die deutsche Arbeitsmarktsituation
- Der Vermietungsdruck
- Mieteinnahmen
- Es tritt keine Rezession
- Es findet keine günstigen Geschäft
- In der Finanzwirtschaft wesentliche hemmende Faktoren
- Es treten keine Krisen in Kr

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 Fondsmanagement werden im Wesentlichen über die 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 Beteiligungseingagements ergibt sich aus der Vermögens- und Finanzlage der Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) und ist insbesondere durch deren Immobilienvermögen gesichert. Die DIC Asset AG erstellt ihren Jahresabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2018 war im Wesentlichen geprägt durch unser Fondsgeschäft, das in 2018 erneut einen wesentlichen Teil zu den Beteiligungserträgen beigetragen hat. Darüber hinaus trugen die Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios zu Beteiligungserträgen auf Ebene der DIC Asset AG bei. Deren Ergebnis war insbesondere durch Transaktionen positiv beeinflusst. Zusätzlich haben sich Verkäufe von Aktien an der TLG Immobilien AG („TLG“) sowie die von dieser erhaltenen Dividende positiv auf die Beteiligungserträge ausgewirkt. Insgesamt sind unsere Beteiligungserträge mit 46,5 Mio. Euro nur geringfügig unter denen des Vorjahres von 49,9 Mio. Euro. Im Vorjahr waren diese insbesondere durch das Ergebnis aus dem Umtausch der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG („WCM“) in die TLG geprägt.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 5,1 Mio. Euro geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Der um 1,5 Mio. Euro verringerte Personalaufwand hat die um 1,1 Mio. Euro geringeren Umsatzerlöse und übrigen Erträge sowie insbesondere die aufgrund der Aufstockung der in 2017 begebenen Anleihe bzw. Begebung einer neuen Anleihe um 0,4 Mio. Euro erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen kompensiert. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen ist mit -18,0 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: -18,0 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren Anleihen betragen 17,9 Mio. Euro (Vorjahr: 15,8 Mio. Euro). Die Erhöhung ist auf die Aufstockung unserer in 2017 aufgelegten Anleihe im März 2018 in Höhe von 50,0 Mio. Euro sowie der Begebung einer neuen Anleihe über 150,0 Mio. Euro im Oktober des Geschäftsjahres zurückzuführen. Die in 2013 aufgelegte Anleihe über 100,0 Mio. Euro wurde planmäßig im Juli 2018 zurückgezahlt.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 23,1 Mio. Euro (Vorjahr: 26,9 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf geänderte Zinskonditionen zurückzuführen. Insgesamt erzielte die DIC Asset AG wiederholt einen sehr guten Jahresüberschuss in Höhe von 33,5 Mio. Euro (Vorjahr: 43,2 Mio. Euro). Das Vorjahr war insbesondere durch den positiven Einmaleffekt aus dem Umtausch der Aktien an der WCM in TLG-Aktien geprägt. Damit haben wir erneut ein weiteres Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 557,4 Mio. Euro und reduzierten sich damit geringfügig um 10,1 Mio. Euro (-1,8%). Hierfür war insbesondere die Reduzierung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Rückgang der Beteiligungen verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich stiegen signifikant um 79,1 Mio. Euro (+11,3%) auf 780,6 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten erhöhten sich um 52,0 Mio.

Euro au
hesteh
wie For
teiligun
1.153,6
gen (+1
Mio. Eu
to-Mitte

Das Eig
Euro (+
der Auf
Euro au
Anleihe
Mio. Eu
planmä
Höhe v
elle Eig
61,3%).

Zu Char
Risiko-
mittelb

Progn DIC A

Für 2018
Jahres
wir im
Euro de
Transak

Für 201
wirtsch
kaufzie
lichen V
Niveau
Dividen
den kar
seberic

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 70.526.248,00 Euro besteht aus 70.526.248 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. 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 Opportunity Fund GmbH, DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts und DIC Opportunistic GmbH.

Direkte und die 10% der

Hinsichtlich der Kapital der DIC Ass wird auf die Ang schluss verwies

Gesetzliche V Satzung über von Vorstand Satzung

Die Bestellung richtet sich nach Gemäß § 7 Abs destens einer P zelner oder sämt liche Sonde fang liegt in der Vorstandsmitgli ren. Eine wieder zeit, jeweils für Abs. 1 Satz 3 Ak

Satzungsänderu 133 AktG sowie nicht von der M nisse für Satzun Hauptversamm che Vorschriften abgegebenen S menmehrheit e chen Mehrheit Grundkapitals g gen ermächtigt

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
die
dire
3 S
falls
tion
Op
ode
ver
die
ent
aus

(iii) Die
Zus
me
vor
son
auf
ein
Ber

(iv) Die
Akt
Rah
we
nä

(v) Die
Um
vor
lun
ons
sch
DIC
ist,

Zum 31
eigene
mächtig

> Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 34.288.873,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Nach teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im April 2018 beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch 32.340.372,00 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 Schuld-

verschreibungen 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;

und nur, soweit die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage dieser Ermächtigung oder eines anderen genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und/oder Sacheinlage ausgegebenen Aktien insgesamt 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20%-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie neue Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, angerechnet.

> Bedingtes

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 34.288.873,00 Euro zu erhöhen (bedingtes Kapital). Nach teilweiser Ausnutzung des bedingten Kapitals unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im April 2018 beträgt das bedingte Kapital zum Bilanzstichtag noch 32.340.372,00 Euro. Den Aktionären ist bei Ausnutzung des bedingten 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,

– für 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 Schuld-

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 auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen 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;

und nur, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die von der Gesellschaft aufgrund solcher Schuldverschreibungen sowie aufgrund von auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen bzw. -genussrechten auszugeben sind, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals entfällt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20%-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung

aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, angerechnet. 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 Optionscheine 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
ren. Die
ferner je
onsaus
versch
ne Akti
notierte
vorgese
versch
lungs- b
gewähr

Zur Be
-pflicht
mächtig
1. Juli 2
Beschl
um bis
34.288.
erhöht

Der Vor
gung z
schreib

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 2014 (ISIN DE000A12T648) mit einem Volumen von 175 Mio. Euro (fällig September 2019), 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

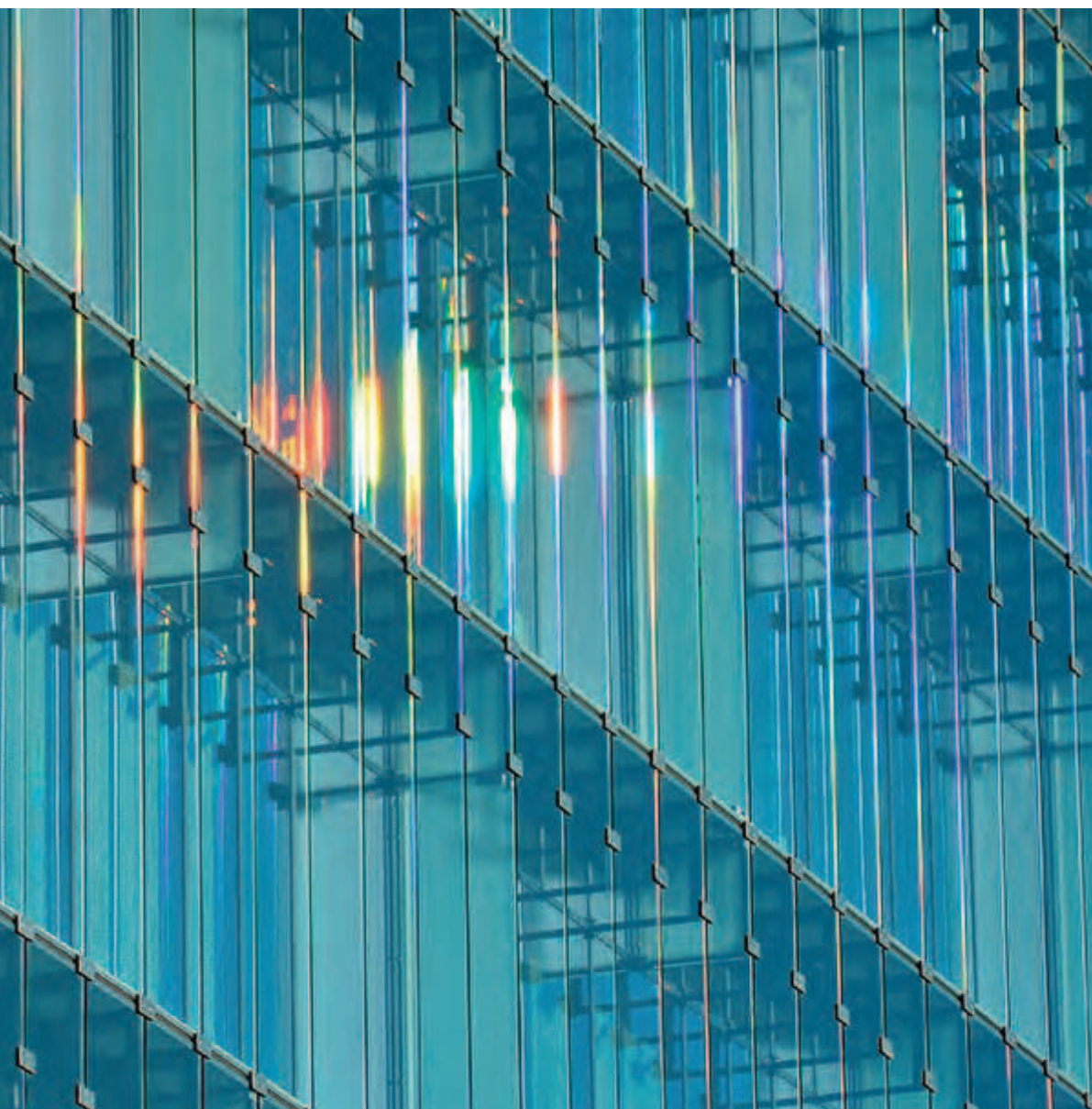
Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG aufgrund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 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 |



KONZERNABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GESAMTER ERGEBNISRECHNUNG

BILANZ

KAPITALFLUSSRECHNUNG

EIGENKAPITALRECHNUNG

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR

Gesamterträge
Gesamtaufwendungen
Bruttomieteinnahmen
Erbbauzinsen
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen
Nettomieteinnahmen
Verwaltungsaufwand
Personalaufwand
Abschreibungen
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren
Sonstige betriebliche Erträge
Sonstige betriebliche Aufwendungen
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen
Zinserträge
Zinsaufwand
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Latente Steuern
Konzernergebnis
Ergebnisanteil Konzernaktionäre
Ergebnisanteil Minderheitenanteile
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR

Konzernergebnis

Sonstiges Ergebnis

Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können

Marktbewertung Sicherungsinstrumente

Cashflow-Hedges

Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen

Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können

Gewinn/Verlust aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten

Marktbewertung Sicherungsinstrumente

Fair Value Hedges

Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*

Gesamtergebnis

Konzernaktionäre

Minderheitenanteile

* nach Steuern

KONZERN-BILANZ zum 31.12.2018

Aktiva in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anteile an assoziierten Unternehmen
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen
Beteiligungen
Immaterielle Vermögenswerte
Aktive latente Steuern

Langfristiges Vermögen

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Sonstige Forderungen
Sonstige Vermögenswerte
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Kurzfristiges Vermögen

Summe Aktiva

Passiva in TEUR

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Kapitalrücklage

Hedgingrücklage

Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente

Bilanzgewinn

Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital

Minderheitenanteile

Summe Eigenkapital

SCHULDEN

Unternehmensanleihen

Langfristige verzinsliche Finanzschulden

Passive latente Steuern

Summe langfristiger Schulden

Unternehmensanleihen

Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Derivate

Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten

Summe kurzfristiger Schulden

Summe Schulden

Summe Passiva

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR

LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern

Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Abschreibungen

Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen

Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit

Gezahlte Zinsen

Erhaltene Zinsen

Gezahlte/erhaltene Steuern

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Erhaltene Dividenden

Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Erwerb/Verkauf anderer Investitionen

Darlehen an andere Unternehmen

Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software

Cashflow aus Investitionstätigkeit

FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Einzahlungen aus Anleihenbegebung

Rückzahlung Minderheitenanteile

Einzahlungen von langfristigen Darlehen

Rückzahlung von Darlehen

Rückzahlung von Anleihen

Sicherheitsleistungen

Gezahlte Kapitaltransaktionskosten

Gezahlte Dividenden

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds

Finanzmittelfonds zum 1. Januar

Finanzmittelfonds zum 31. Dezember

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Hedging-rücklage	Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanz
Stand am 31. Dezember 2016	68.578	732.846	-206	3.162	-
Konzernergebnis					
Sonstiges Ergebnis*					
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können					
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges			95		
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen			111		
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				35.466	
Gesamtergebnis			206	35.466	
Dividendenzahlung für 2016					
Rückzahlung Minderheitenanteile					
Stand am 31. Dezember 2017	68.578	732.846	0	38.628	-
Konzernergebnis					
Sonstiges Ergebnis*					
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können					
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				43.124	
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-12.237	
Gewinn/Verlust aus Fair Value Hedge			1.243		
Gesamtergebnis			1.243	30.887	
Dividendenausschüttung für 2017					
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	1.948	17.381			
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-411			
Stand am 31. Dezember 2018	70.526	749.816	1.243	69.515	

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2018

118 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

118 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung	118
– Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	119
– Neue Standards und Interpretationen	119
– Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	122
Konsolidierung	127
– Tochterunternehmen	127
– Assoziierte Unternehmen	127
– Beteiligungen	128
EPRA-Ergebnis	128

129 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen
2. Erträge und Aufwendungen aus dem Verkauf von Betriebs- und Nebenko
3. Sonstige immobilienbe
4. Verwaltungsaufwand
5. Personalaufwand
6. Abschreibungen
7. Erträge aus Immobilien
8. Sonstige betriebliche E
9. Gewinn aus dem Verkauf von gehaltenen Immobilien
10. Ergebnis aus assoziierte
11. Zinsaufwendungen un
12. Ertragsteuern
13. Ergebnis je Aktie, EPRA-NAV und EPRA-NAV je Aktie

134 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	134
15.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	135
16.	Anteile an assoziierten Unternehmen	136
17.	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	137
18.	Beteiligungen	137
19.	Immaterielle Vermögenswerte	137
20.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	138
21.	Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	138
22.	Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139
23.	Sonstige Forderungen	139
24.	Sonstige Vermögenswerte	139
25.	Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	139
26.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	139
27.	Eigenkapital	139
28.	Verzinsliche Finanzschulden	143
29.	Derivate	144
30.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144
31.	Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	144
32.	Sonstige Verbindlichkeiten	145
33.	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	145

149 ERLÄUTERUNG ZUR KAP

150 SEGMENTBERICHTERSTA

151 LEASINGVERHÄLTNISSE

152 BERICHTERSTATTUNG ZU

156 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE FINANZIELLE VERPFLICHT

157 KAPITALMANAGEMENT

158 ANGABEN ZU BEZIEHUN UNTERNEHMEN UND PE

Nahestehende Unternehmen u
Rechtsgeschäfte mit nahesteh
Personen

163 SONSTIGE ANGABEN

185 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.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 5. Februar 2019 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach dem zum 1. Januar 2018 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Daten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet sind.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 basieren grundsätzlich auf den Bilanzierungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2017 zugrunde liegen. Änderungen, die Auswirkungen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss aufgeführt sind.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungsmethoden auf Ebene der assoziierten Unternehmen der DIC Asset AG zugrunde. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung in den assoziierten Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses 2018 festzulegen.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung der Gruppe, aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Berechnungen auf rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei nicht mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Pro

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 2018 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

> Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)

Am 8. Dezember 2016 hat der IASB den Änderungsstandard Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2014–2016) veröffentlicht. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2014–2016 umfassen drei Standards und betreffen im Einzelnen:

> IFRS 1: Streichung der kurzfristigen Befreiungen für erstmalige Anwender (Paragrafen E3–E7), da sie ihren beabsichtigten Zweck erfüllt haben.

> IFRS 12: Klarstellung hinsichtlich des Anwendungsbereichs des Standards (mit Ausnahme der Paragraphen B10–B16) in Bezug auf Beteiligungen, die zu Veräußerungs- bzw. Ausschüttungszwecken gehalten werden oder als aufgebene Geschäftsbereiche gem. IFRS 5 eingestuft wurden.

> IAS 28: Klarstellung, dass das Wahlrecht zur erfolgswirksamen Fair Value-Bewertung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bei Anwendern, denen diese Option zusteht (z.B. Venture Capital-Gesellschaften), für jede Beteiligung neu ausgeübt werden kann (investment on investment basis).

Die Änderungen an IFRS 12 sind bereits für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2017 in Kraft getreten, die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2018. Das EU-Endorsement erfolgte am 7. Februar 2018.

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen ergeben sich keine Änderungen.

> IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Derivaten bzw. Sicherungsbeziehungen, die durch den Verkauf von Derivaten abgelöst werden. Nicht ersetzt werden die Regelungen zu Zinsänderungsrisiken gemäß IAS 39. Dieser Standard wird weiterverfolgt. Die Neuregelungen des IFRS 9 betreffen die Bewertung von Finanzinstrumenten. Zum anderen werden auch die Regelungen für die Bewertung von Derivaten überarbeitet. Der Standard tritt frühestens für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2018 in Kraft, wobei eine vorzeitige Anwendung ab dem 22. November 2016 möglich ist. Die DIC Asset wendet den Standard ohne Anpassung der Vergleichsperiode an.

Für die DIC Asset ergeben sich bei der Kategorisierung von als available for sale klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten bei der Anwendung von IFRS 9 als erfolgsneutral zu bewerten. Diese werden als Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, eingestuft. Die Kategorisierung für finanzielle Vermögenswerte bei der Anwendung von IFRS 9 unverändert bestehen.

Das geänderte Wertminderungsmodell nach IFRS 9 wird für den Konzernabschluss angewendet.

Die ebenfalls durch die Einführung von IFRS 9 betroffenen Kategorien im Konzern entsprechend im vorliegenden Abschluss.

> IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“
Der IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15, die neue Regelungen zu Zeitpunkt und Höhe der Erlöserkennung. Sie ersetzen vollständig die bisherigen Vorschriften zur Umsatz- und Erlöserkennung nach IAS 11 sowie diversen Standardinterpretationen. Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden zulässig ist. Das EU-Endorsement des Standards im Geschäftsmodell der DIC Asset AG ergeben sich aus der Erfassung und Bewertung der Erlöse.

> Klarstellungen zu IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“
Die Klarstellung zu IFRS 15 wurde im April 2018 veröffentlicht und erleichternde Übergangsregelungen enthält. Sie enthält zwei Erleichterungen für die Praxis. Zum einen

len, die zu Beginn der frühesten dargestellten Periode abgeschlossen sind. Zum anderen werden die Auswirkungen aller Änderungen, die vor der frühesten dargestellten Periode vorgenommen wurden, aggregiert ausgewiesen. Die publizierten Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Das Inkrafttreten erfolgt somit zum gleichen Zeitpunkt wie die Einführung des IFRS 15 selbst. Das EU-Endorsement erfolgte am 31. Oktober 2017. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

> Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ - Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Änderung enthält Leitlinien zur Übertragung in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Änderung besagt, dass eine Übertragung möglich ist, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Nutzungsänderung bedeutet, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nun erfüllt bzw. nicht mehr erfüllt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen. Das EU-Endorsement erfolgte am 14. März 2018. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

> Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ - Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung

Die Änderungen an IFRS 2 beinhalten Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung bestimmter anteilsbasierter Vergütungstransaktionen mit Barausgleich. IFRS 2 schreibt vor, dass Unternehmen Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit anteilsbasierten Vergütungen in ihrem Abschluss auszuweisen haben. Diese enthalten Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung bestimmter anteilsbasierter Vergütungstransaktionen und erstrecken sich auf folgende Themen: (1) Berücksichtigung marktbezogener und nicht marktbezogener Ausübungsbedingungen bei der Bewertung von in bar erfüllten Zusagen, (2) Modifikation von bar zu erfüllenden Zusagen mit Änderungen der Klassifizierung hin zu in Eigenkapitalinstrumenten erfüllten Zusagen, (3) In Eigenkapitalinstrumenten erfüllte Zusagen mit Nettoerfüllungsvereinbarungen. Die Änderungen an IFRS 2 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 26. Februar 2018. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

> IFRIC 22 „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“

Die Interpretation stellt die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen klar, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten. Maßgeblich für die Bestimmung des Zeitpunkts der Transaktion ist die erstmalige Erfassung des sich aus der Vorauszahlung ergebenden nicht monetären Vermögenswerts bzw. der nicht monetären Schuld aus aufgeschobenem Ertrag. Gibt es im Voraus mehrere Zahlungen oder Erhalte, wird ein Transaktionszeitpunkt für jede Zahlung und jeden Erhalt bestimmt. Die erstmalige Anwendung der Interpretation erfolgt entweder rückwirkend im Einklang mit IAS 8 oder prospektiv auf alle Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge in fremder Währung, die in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen in Kraft. Das EU-Endorsement erfolgte am 28. März 2018. Für die DIC Asset ergeben sich keine Änderungen.

b) Nicht angewendete Standards und Interpretationen, die verpflichtend anzuwenden bzw. zum Teil in der E

Das International Accounting Standards Board (IASB) und die International Financial Reporting Standards (IFRS) haben weitere Standards und Interpretationen erlassen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. de

> Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Die Änderungen betreffen die Klarstellung des Anwendungsbereichs von IFRS 9. IFRS 9 wird nicht auf Joint Ventures oder einem Joint Venture angewendet, die eine Investition an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen. Der Standard steht noch aus.

> IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 wird zukünftig die Standards und Interpretationen für Leasingverhältnisse sein. Mit den Neuregelungen entfällt in Zukunft die Unterscheidung zwischen Leasing- und Leasing-ähnlichen Vereinbarungen. Stattdessen hat der Leasinggegenstand in Form eines Nutzungsrechts zu bezeichnen, wenn der Vertrag als Leasingvertrag abgeschrieben wird. Korrespondierend dazu sind die zukünftigen Leasingzahlungen zu passivieren und

Die Abgrenzung von Leasingverhältnissen beim IAS 17.

Der Standard tritt mit dem 1. Januar 2019 in Kraft.

Die DIC Asset hat im Rahmen einer konzernweiten Analyse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, die Auswirkungen dieser Analyse erwartet die DIC keine wesentlichen Änderungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung voraussichtlich modifiziert retrospektiv erfolgen.

> Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“ - Vorwärtige Bewertung

Die Änderung betrifft die Klassifizierung von Finanzinstrumenten, die als negativer Ausgleichsleistung. Die Zahlungsstrombe

nicht erfüllt, wenn der Kreditgeber im Fall einer Kündigung durch den Kreditnehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Die Neuregelung sieht vor, auch bei negativen Ausgleichszahlungen eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (bzw. erfolgsneutral zum Fair Value) zu ermöglichen. Ebenfalls klargestellt wurde, dass der Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit nach einer Modifikation unmittelbar erfolgswirksam anzupassen ist. Die Änderungen sollen retrospektiv für Geschäftsjahre angewendet werden, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen. Das EU-Endorsement erfolgte am 22. März 2018.

> IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“

Die neue Interpretation klärt die Unsicherheiten über die für das Geschäftsjahr zu zahlende Steuerlast, da die steuerliche Anerkennung vorgenommener Gestaltungen erst später geklärt wird. Wenn steuerlich die Anerkennung zwar unsicher, aber wahrscheinlich ist, erfolgt die Bilanzierung im Einklang mit der Steuererklärung, wobei die Unsicherheit unberücksichtigt bleibt. Wenn die steuerliche Anerkennung nicht wahrscheinlich ist, erfolgt die Bewertung der Steuerlast entweder nach dem wahrscheinlichsten Wert oder dem Erwartungswert. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen in Kraft. Das EU-Endorsement erfolgte am 23. Oktober 2018.

> IFRS 17 „Versicherungsverträge“

Am 18. Mai 2017 wurde IFRS 17 ‚Versicherungsverträge‘ herausgegeben. 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 einheitlicheren Bewertung und Darstellung aller Versicherungsverträge. Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> **Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)**

Am 12. Dezember 2017 hat der IASB den Änderungsstandard *Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015–2017)* veröffentlicht. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2015–2017 umfassen drei Standards und betreffen im Einzelnen:

> IFRS 3 und IFRS 11: Klarstellung zur Bilanzierung von zuvor gehaltenen Anteilen an Joint Operations für den Fall des Erreichens erstmaliger gemeinsamer Kontrolle. Erlangt ein Investor erstmalig alleinige Kontrolle, ist eine Neubewertung der zuvor gehaltenen Anteile vorzunehmen. Wird hingegen lediglich gemeinsame Kontrolle erworben, besteht kein Anlass für eine Neubewertung.

> IAS 12: Klarstellung zur Bilanzierung steuerlicher Effekte aus Finanzinstrumenten, die als Eigenkapital ausgewiesen werden. Dadurch wurde verdeutlicht, dass alle ertragsteuerlichen Auswirkungen von Dividenden im Betriebsergebnis auszuweisen sind, unabhängig davon wie sie entstehen.

> IAS 23: Klarstellung zur Bestimmung von Forderungen, die als Vermögenswert fertig gestellt wurde. Klärung, wann ein Vermögenswert aufgenommen worden sind, nach dem die Finanzierung anderer Vermögenswerte abgeschlossen ist.

Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderung an IAS 19: Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen
Am 7. Februar 2018 hat das IASB Änderungen an IAS 19 veröffentlicht. IAS 19 wird nun spezifisch vorgegeben, dass nach dem Ende eines leistungsorientierten Pensionsplans die Bewertung für die verbleibende Periode unter Verwen- den der Planänderungen neu zu errechnen sind. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Änderungen, Kürzungen oder Abgeltungen auf die Bilanzgrenze auswirken. Die Änderungen treten ab dem 1. Januar 2019 in Kraft. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Überarbeitung des Rahmenkonzepts
Am 29. März 2018 hat das IASB eine überarbeitete Version des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Darin enthalten sind überarbeitete Definitionen und Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, die in den einzelnen Standards sind, und die ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.

> Änderungen an IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“
Am 22. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“ veröffentlicht. Mithilfe der Änderungen wird es möglich sein, ob ein Betrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Das EU-Endorsement steht noch aus.

> Änderungen an IAS 1 und IAS 8 „Definition eines Geschäftsbetriebs“
Am 31. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen an IAS 1 und IAS 8 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen die Zusammenfassung von Abschlussinformationen mit zusätzlichen Anwendungsinformationen. Die Ersteller eines IFRS-Abschlusses die Beurteilung der Auswirkungen der Änderungen sichergestellt, dass die Definitionen eines Geschäftsbetriebs erfolgreich sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden derzeit geprüft bzw. sind noch nicht final abgeschlossen, so dass momentan keine verlässlichen Aussagen, sofern nicht anders beschrieben, zu den möglichen Änderungen möglich sind.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 17.50 linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des Geschäftsmodells unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sowohl Umsatzerlöse als auch die Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlöschmälerungen mit Erfüllung der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner realisiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Umsatz aus Veräußerungsgeschäften (z.B. Investment Properties) wird erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wurden. 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.

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 gebrauchsfähigen 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

in Jahren
Wohnhäuser
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Hotelgebäude
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte
Parkhäuser, Tiefgaragen

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich im Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten (Bewertungswerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bewertet. Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige nach internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgehend auf der Grundlage von diskontierten künftigen Cashflows (Discounted-Cashflow-Methode) oder, sofern verfügbar ansonsten, auf der Grundlage von Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert wird unter Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächliche

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert, sondern abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für Sachanlagen betragen 3 und 13 Jahren.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn dies aufgrund der Umstände anzeigt, dass der Buchwert nicht mehr

Software für kaufmännische Anwendungen wird über die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechte bewertet. keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter

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 Vermögenswerten erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gem. IFRS 9.5.5ff.

Sofern das Geschäftsmodellkriterium und/oder die zugrundeliegenden Klassifizierungsregeln erfolgsneutral sind, unterliegen ebenfalls den Wertminderungen

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von werteten finanziellen Vermögenswerten, Vermögenswerten, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien gem. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste sind den vertraglich vereinbarten Zahlungen abzüglich des Barwerts der Vermögenswerte abzüglich der enthaltenen Erlöse aus Sicherungsverkäufen abzüglich der Anteil des jeweiligen Vertrages sind.

Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich für die sich keine signifikante Erhöhung des Wertes hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des Buchwerts (1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Wertes verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, die der Stufe 3 zuzuordnen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gem. IFRS 9.5.15 an. Danach wird die Wertberichtigung den Kreditverluste bemessen. Für weitere Informationen siehe die Berichterstattung zum Risikomanagement.

Für die übrigen Vermögenswerte, die im Abschlussmodell von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Geschäftsmodell entsprechen, werden erwarteten Verluste finanzielle Vermögenswerte entsprechend zusammengefasst bzw. individuell 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 aktienbasierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei der Bilanzierung von aktienbasierter Vergütungstransaktionen mit Barauszahlung wird der beizulegende Zeitwert bewertet. Der Vergütungsaufwand wird über die Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratiomäßig und unter Berücksichtigung der Unverfallbarkeit erfasst.

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Liefer- und Dienstleistungsinstrumenten mit negativem beizulegendem Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente nach der effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Verbindlichkeiten bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn die Fälligkeit nach dem Bilanzstichtag liegt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen dem Buchwert in der Steuerbilanz und auf steuerliche Verlustvorträge abgeschrieben. Latente Steuern sind grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latente Steuern werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese in Folgejahren auch realisiert werden können. Eine latente Steuerforderung stellt, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, ein latente Steuerforderung eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit ein, die zu einem positiven oder negativen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Wert führt. Die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Bilanzstichtags als auch zum Zeitpunkt der Realisierung.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden gebildet, wenn ein berechtigter Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten beziehen sich auf Ertragsteuern, die auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Wert führen, werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte gebildet, 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 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 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 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 Cashflow-Hedges im Eigenkapital erfasst. Der Gewinn oder Verlust der unwirksamen Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Be-

träge werden in der Periode als Ertrag oder Aufwand erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, werden die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, wenn das Sicherungsinstrument im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintragszeitpunkt vor dem Abschluss der Gewinn- und Verlustrechnung erreicht, werden die kumulierten Gewinne oder Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste, die Gewinn- und Verlustrechnung umgebildet.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges werden in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

In Einzelfällen setzt die DIC Asset Derivate zur Sicherung von Zahlungsströmen ein. Der Abschluss der Transaktion dokumentiert das 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 Cashflow-Hedges designiert sind, wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste. Der Sicherungsgewinn oder -verlust wird über das sonstige Ergebnis in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital erfasste. Der Gewinn oder Verlust der unwirksamen Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste. Im Eigenkapital erfasste Be-

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung erfüllen, werden entsprechend den Bewertungskategorien in der Bilanz ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value through profit or loss) bzw. (FLFVtPL) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste.

Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis darstellt, erfolgt auf Basis der wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zur Bilanzierung. Es erfolgt eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vereinbarten Zahlungen zu einem bestimmten Vermögenswert oder bestimmten

zung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

> Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil der Chancen und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert (IAS 17.8). Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasing-Vertrags entstehen, werden gemäß IAS 17.52 dem Buchwert des Leasinggegenstandes hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode, in der sie erwirtschaftet werden, als Ertrag erfasst.

Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Leasingverhältnisse dieser Art werden im Konzern nicht abgeschlossen.

> Konzern als Leasingnehmer

Leasinggegenstände, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden, wie z.B. PKW-Leasing, werden als Operating Leasing klassifiziert. Leasingzahlungen für Operating-Leasing-Verhältnisse werden gemäß IAS 17.33 linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses im Aufwand erfasst.

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 zurückgekauft 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 Annahmen, Schätzungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansaetze und Schulden, der Erträge und Aufwendungen und die Auswirkungen dieser auf die Bilanzschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen sind:

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Barwerts im Rahmen von Impairmenttests,
- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen
- die Realisierbarkeit von Forderungen,
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge

Sämtliche Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und auf Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können in zukünftigen Perioden von den Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen der 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 Beteiligungsunternehmens 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 Erwerbzeitpunkt 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 Sinn 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 der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihrer Erwerb mit ihren Zeitwerten angesetzt.

Wenn der Konzern die Beherrschung über einen Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet oder Verlust erfasst. Darüber hinaus werden die auf dieses Unternehmen in die GuV umgelegten

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schmelzflüsse im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen der Konsolidierung vollständig eliminiert werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen gebracht.

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beherrschung, da der Konzern in allen Fällen über die Beherrschung (Kapitel Übersichten).

Zum 31. Dezember 2018 wurden neben dem Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen keine wesentlichen nichtbeherrschenden A

Die DIC Asset AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr den Unternehmenszusammenschluss im Sinn d

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur sind drei Gesellschaften neu gegründet. An diese Gesellschaften werden nun nicht mehr voll konsolidiert und erstmalig konsolidiert.

Assoziierte Unternehmen

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen führt zu den Berechnungen für ein assoziiertes Unternehmen. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den beizulegenden Zeitwert der identifizierten Vermögenswerte wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Das Buchwertes der Beteiligung und wird nicht

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 umgliedert.

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 15 (2017: 14) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 188).

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 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.

EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association und umfasst die Mitgliedsunternehmen in Europa. Die EPRA hat Empfehlungen für Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen und zu veröffentlichen, die mit den IFRS-Ergebnissen einflusslos bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die finanzielle Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Kennzahlen sind folgende EPRA-Ergebnisse:

in TEUR
Ergebnis nach IFRS
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung von gehaltenen Immobilien
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinvestitionen
Sonstiges
Sonstige Einmaleffekte
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklung)
Minderheitsanteile
EPRA-Ergebnis
EPRA-Ergebnis je Aktie

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen reduzierten sich um 9.477 TEUR hauptsächlich bedingt durch die Objektverkäufe der Jahre 2017 in Höhe von 7.335 TEUR und 2018 in Höhe von 3.218 TEUR. Aus Ankäufen der Jahre 2017 und 2018 resultieren Erhöhungen der Bruttomieteinnahmen von 3.547 TEUR bzw. 1.864 TEUR.

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 5.557 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 4.127 TEUR wegfielen.

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 2.503 TEUR (2017: 1.827 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 sowie Nebenkosten bei leerstehenden Flächen.

4. Verwaltungsaufwand

in TEUR

Rechts- und Beratungskosten
Miet- und Nebenkosten
Marketing/Investor Relations
Nebenkosten der Geldbeschaffung
Versicherungen/Beiträge und Abgaben
Vorsteuerschaden
Kfz-Kosten
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten
Prüfungskosten
EDV-Kosten
Aufsichtsratsvergütung
Fremdleistungen
Übrige

Gesamt

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütung des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden 6 TEUR erstattet. Weitere Details, insbesondere die Vergütung des Aufsichtsrats, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil der „Corporate Governance“ auf Seite 177 ff. angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 durch die Röll & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, angefallenen folgenden Honorare angefallen:

in TEUR

Abschlussprüfungsleistungen
Sonstige Bestätigungsleistungen

Gesamt

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von 15.829 TEUR (2017: 28.996 TEUR).

Die Reduktion im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus dem Einmaleffekt aus dem Tausch von Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Aktien der TLG Immobilien AG in Höhe von 19,3 Mio. Euro. In 2018 hat die erhaltene Dividende von der TLG Immobilien AG in Höhe von 10,2 Mio. Euro einen wesentlichen Beitrag geliefert. 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, DIC HighStreet Balance (bis 31.3.2018) und dem DIC Retail Balance I und planmäßig rückläufige Ergebnisse aus Vermietung und Verkauf von Immobilien aus Joint Venture-Portfolios.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 1.120 TEUR (2017: 1.632 TEUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch die vorzeitige Ablösung von Refinanzierungen im Vorjahr.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 20.591 TEUR (2017: 17.926 TEUR).

12. Ertragsteuern

in TEUR	2018	2017
Laufende Steuern	-6.241	-5.856
Latente Steuern	-2.079	-209
Gesamt	-8.320	-6.065

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 3.831 TEUR (2017: 3.365 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 2.410 TEUR (2017: 2.491 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 Wertminderungen durch die Unternehmensleitung zur Realisierung der Vermögensgegenstände ist die Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne. Die Bewertungsdifferenzen können durch Bewertungsunterschiede umkehren und steuerpflichtig werden. Die DIC Asset AG geht davon aus, dass zukünftige steuerpflichtige Einkommen aus den Vermögensgegenständen wahrscheinlich realisieren zu können. Die Auswirkungen der latenten Steuern kann sich ändern und ist nicht abschließend zu beurteilen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge sowie gewerbsteuerliche Verlustvorträge wurden keine latenten Steuern gebildet.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Besteuerung der Vermögensgegenstände gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Die latente Steuerlast wird auf der Basis des Körperschaftsteuersatzes von 15 % und der spezifischen Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,10 %)

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR
Steuerliche Verlustvorträge
Immobilienbewertung
Derivate
Anleihebegebung
Übrige Anpassungen
Gesamt

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorräte	19.332	0	20.791	0
Immobilien	7.294	13.604	4.694	11.464
Derivate	0	20	0	0
Kapitaltransaktionen	229	3.002	343	1.829
Übrige	22	48	9	54
Summe	26.877	16.674	25.837	13.347

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen -1.088 TEUR (2017: -548 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Fair Value-Hedges des Konzerns -20 TEUR (2017: 0 TEUR) und auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente -1.068 TEUR (2017: -548 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 13,0 Mio. Euro (2017: 12,9 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 1,1 Mio. Euro (2017: 0,9 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand wie folgt überleiten:

in TEUR
Konzernergebnis vor Steuern
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)
Erwarteter Steueraufwand
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze
Steuerfreie Erträge
Nicht abzugsfähige Aufwendungen
Auswirkungen assoziierter Unternehmen
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten
Steuern für Vorperioden
Sonstige Effekte
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland ermittelten Körperschaftsteuerbelastung ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925 % auf Basis des nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidarzuschlag und des nominalen Gewerbesteuerzuschlag von 16,10 % angesetzt. Der Gewerbesteuerzuschlag der Stadt Frankfurt am Main.

13. 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	2018	2017
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	47.691.041,75	63.592.143,04
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	69.957.968	68.577.747
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,68	0,93

Für 2018 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 33.853 TEUR (0,48 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 („Aktividivende“) zu leisten. Die Dividende wird in Höhe von 3.328 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 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 2018 und 31. Dezember 2017 berechnet:

in TEUR
Buchwert der Immobilien
Immobilien gemäß IFRS 5
Wertdifferenz zum Zeitwert
Marktwert der Immobilien*
Beteiligungsbuchwert assoziierte Unternehmen
Wertdifferenz zum Zeitwert
Marktwert der assoziierten Unternehmen
+/- sonstige Aktiva/Passiva
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5
Minderheitenanteile
EPRA-NAV
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert
EPRA-NNAV
Zeitwert der Finanzinstrumente
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten
EPRA-NNNAV
EPRA-NAV/Anteil
EPRA-NNAV/Anteil
EPRA-NNNAV/Anteil

*inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.669.895	1.803.263
Zugänge aus Erwerb	103.190	0
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	23.398	19.786
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-32.213	35.723
Abgänge	-62.617	-188.877
Stand 31.12.	1.701.653	1.669.895
Abschreibungen		
Stand 01.01.	232.681	219.831
Zugänge	28.609	29.767
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-7.047	-12.490
Abgänge	-11.592	-4.427
Stand 31.12.	242.651	232.681
Buchwert 01.01.	1.437.214	1.583.432
Buchwert 31.12.	1.459.002	1.437.214
Beizulegender Zeitwert*	1.696.772	1.639.200

*inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und (c) für die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2018 dargestellt.

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	1.696.772	

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowerwerte) sind vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck durch PricewaterhouseCoopers (PwC) im Auftrag von hman & Wakefield und ENA Experts, die eine Bewertung der Immobilien vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktgerechte Werte herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung der Unsicherheiten der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Cashflow-Periode (Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode bis zum Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus dem Zinssatz langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, plus einer Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Verfügbarkeit der Immobilie im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Anleihen. Die ermittelte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 1,46% (2017: 1,46%). Die Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 1,54% bis 9,00%. Die effektive Diskontierungssatz betrug 3,00% bis 9,00% (2017: 3,00% bis 9,00%).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz ist auf dem Kapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einer Risikoprämie in Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte festgelegt. Die effektive Diskontierungssatz lag zwischen 3,75% und 6,50% (2017: 4,25% und 7,00%).

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investitionsimmobilien sind die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehalten“ klassifizierten Immobilien, dem höheren der Buchwerte und dem beizulegenden Zeitwert zu vergleichen.

werten 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 95 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

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-114,2 Mio. Euro	-44,8 Mio. Euro	+32,5 Mio. Euro
	0%	-70,8 Mio. Euro	+/-0,0	+79,6 Mio. Euro
	-0,25%	-25,8 Mio. Euro	+46,8 Mio. Euro	+129,1 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze in der unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen bzw. sinken, so würden die Nutzungswerte um 114,2 Mio. Euro sinken bzw. um 25,8 Mio. Euro steigen. Reduzieren sich die Zinssätze um 25 Basispunkte, so würden die Nutzungswerte um 32,5 Mio. Euro steigen bzw. um 79,6 Mio. Euro sinken.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2018 (2017: 334 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2018 (2017: 334 TEUR) aktiviert. Der Fremdwert zum 31. Dezember 2018 (2017: 334 TEUR) beträgt 129,1 Mio. Euro.

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen für die Investition in gehaltene Immobilien und keine Verpflichtungen, zu erwerben oder gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu verkaufen.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich für die Jahre 2019 und 2020 finanzielle Verpflichtungen aus Kaufverträgen 0,3 Mio. Euro (2017: 1,1 Mio. Euro) zur Sicherung von Immobilien in Berlin und 237,0 Mio. Euro.

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR
Anschaffungskosten
Stand 01.01.
Zugänge
Abgänge
Stand 31.12.
Abschreibungen
Stand 01.01.
Zugänge
Abgänge
Stand 31.12.
Buchwert 01.01.
Buchwert 31.12.

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2018 aufgeführt. Die unten aufgeführten Unternehmen haben alle Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR

Beteiligungen an:

DIC Office Balance I (Fonds)
DIC Office Balance II (Fonds)
DIC Office Balance III (Fonds)
DIC Office Balance IV (Fonds)
DIC Office Balance V (Fonds)
DIC Retail Balance I (Fonds)
DIC HighStreet Balance (Fonds)*
DIC Metropolregion Rhein-Main (Fonds)
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG
DIC MSREF HT Portfolio GmbH
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH
Übrige
Summe

* bis 31.03.2018

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	DIC Metropolregion Rhein-Main
Vermögenswerte	539.746	501.222	373.364	225.592	161.276	114.301	73.365	25.913
Schulden	489.726	205.051	127.193	1.548	33.126	228	421	75
Nettovermögen	50.020	296.171	246.171	224.044	128.150	114.073	72.944	25.838
Erträge	12.044	99.218	16.590	11.084	4.238	5.668	286	241
Aufwendungen	15.564	16.133	12.290	909	1.906	461	152	39
Jahresergebnis	-3.520	83.085	4.300	10.175	2.332	5.207	134	202

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, DIC Metropolregion Rhein-Main.

Der Konzern ist mit 9,8% (DIC Office Balance I), 4,6% (DIC Office Balance II), 3,3% (DIC Office Balance III), 2,5% (DIC Office Balance IV), 4,6% (DIC Retail Balance I), 40,7% (DIC Office Balance V) bzw. 44,4% (DIC Metropolregion Rhein-Main) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsizes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht, 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. 158.

in TEUR	IAS 24.9	2018	2017
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	36.831	32.855
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	30.089	29.213
DIC MainTor GmbH	b (ii)	40.130	24.281
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	23.156	21.591
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	0	2.203
Summe		130.206	110.143

18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der die zum Bilanzstichtag mit ihren beizulegenden bzw. 30.424 TEUR (2017: 31.026 TEUR) anges

19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten Identifizierungs- und Officeprogramme.

in TEUR

Anschaffungskosten

Stand 01.01.

Zugänge

Abgänge

Stand 31.12.

Amortisation

Stand 01.01.

Zugänge

Abgänge

Stand 31.12.

Buchwert 01.01.

Buchwert 31.12.

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Mieten sowie Betriebs- und Nebenkosten. 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

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehen an Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Unternehmen und Personen“ auf S. 158 dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	
	IAS
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b
DIC MainTor GmbH	b
DIC Opportunistic GmbH	b
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b
DIC MainTor III GmbH	b
DIC Office Balance II (Fonds)	b
DIC Office Balance III (Fonds)	b
DIC Office Balance IV (Fonds)	b
DIC Retail Balance I (Fonds)	b
DIC Office Balance V (Fonds)	b
DIC Starwood Immobilien GmbH	b
Sonstige	b
Summe	

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	2018	2017
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	13.208	939
Kautionen	3.916	3.720
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.801	1.576
Umsatzsteuer	1.689	4.356
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	868	825
Rückforderung Sondertilgungen	2.513	0
Forderungen aus künftigen Zahlungsansprüchen	0	5.000
Übrige	2.411	827
Summe	26.406	17.243

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.188 TEUR (2017: 1.204 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 33.176 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Ende 2018 wurde die Veräußerung von zwei Immobilien aus dem Commercial Portfolio beurkundet, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2019 stattfindet. Diese Immobilien wurden in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Darüber hinaus werden Anteile an den Fonds DIC Office Balance V und DIC Metropolregion Rhein-Main, die im Laufe des nächsten Jahres veräußert werden sollen, unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2018 Gewinne in Höhe von 4.776 TEUR (2017: 467 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 70.526.000 € (2017: 68.577.747) auf den Namen lautende unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Die Mitgliedschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Unternehmen im Sinne von § 186 AktG werden, sie den Aktionären zum Bezug anzuwenden, doch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats

b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Generalversammlung das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit einer mehrmaligen Ausgabe neuer, auf den Namen lautende Aktien um bis zu insgesamt 34.288.873,00 € zur Ausnutzung des genehmigten Kapitals und/oder der Ausgabe von Aktien im April 2018 beträgt das genehmigte Kapital 34.288.873,00 €. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Unternehmen im Sinne von § 186 AktG werden, sie den Aktionären zum Bezug anzuwenden, doch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktien
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlagen ausgeben werden, den Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen den Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Aktien dürfen zugunsten der zugunsten ausgegebenen Aktien darf nicht mehr als 10% der Aktien weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung während der Laufzeit dieser Ermächtigung entsprechende Anwendung des § 186 AktG. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die den Aktionären bzw. -pflichten aus Options- und/oder

rechten 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;

und nur, soweit die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage dieser Ermächtigung oder eines anderen genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und/oder Sacheinlage ausgegebenen Aktien insgesamt 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20%-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie neue Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, angerechnet.

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juli 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 450.000.000,00 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 34.288.873,00 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 der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechts ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung den Preis der Schuldverschreibungen den nach dem ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen übersteigt. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens dem oder – falls dieser Wert geringer ist – dem Wert der bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf die während der Laufzeit dieser Ermächtigung sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des Bezugsrechts ausgegeben wurden oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung ausgegeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben sind;
- 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;

und nur, wenn auf die Summe der neuen Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden oder veräußert worden sind, sowie auf die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung. Auf die vorstehend genannte 20%-Grenze werden eigene Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie neue Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, angerechnet. Die Anleiheemissionen können in Teil

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 beigelegt, 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 2. Juli 2015 bis zum 1. Juli 2020 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 um bis zu 34.288.873,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 34.288.873 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015).

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

d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, Aktien im Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gesellschaft befindlichen Grundkapitals zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen Zinsen und Dividenden der Gesellschaft befallen oder ihr nach der Ausnutzung der Ermächtigung mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Aktien dürfen in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Aktien dürfen ein- oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer dieser Zwecke, abhängig oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft oder auf Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands an der Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zum Kauf erfolgen.

Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zum Kauf darf nicht überschritten werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot das Volumen des Kaufangebots das Volumen des Grundkapitals überschreitet, kann der Erwerb im Umfang des überschrittenen Volumens nicht erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihr Aktienvermögen zu veräußern, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bei der Ausübung der Ermächtigung angedienter Aktien je Aktionär sowie die Zahl der Aktien und der Bruchteile von Aktien können vorgeschrieben sein. Das Erwerbsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen, wenn ein Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zum Kauf weitere Bedingungen enthält.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung der Hauptversammlung erworbene eigene Aktien zu veräußern, auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, um das Grundkapital des Konzerns weiteren Hauptversammlungsbeschlüssen zu unterbreiten. Das Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch den Vorstand, das die übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft im vereinfachten Verfahren, ist durch die 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 2018 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 749.816 TEUR (2017: 732.846 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildet die ergebnisneutralen Effekte

g. Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden

Die Rücklage bildet den Bewertungseffekt aus den Teilungen ab.

h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss und ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	
Gewinn-/Verlustvortrag	
Konzernjahresüberschuss	
Gewinnausschüttung	
Gewinnanteile Konzernfremder	
Aus Rücklage für zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente umgegliederter Betrag	
Konzernbilanzgewinn	
davon Gewinne aus der Gewinn- und Verlustrechnung	
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2018 Euro pro Aktie.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestand ein derivatives Finanzinstrument:

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Aktien-Option	n/a*	14.847	0	0

* Bei der bestehenden Aktien-Option handelt es sich um die Stillhalterposition einer Call-Option über 6.196.377 Aktien der TLG AG.

Zum 31. Dezember 2017 bestanden keine derivativen Finanzinstrumente.

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	n/a	14.847	0	0
Laufzeit > 1 Jahr	0	0	0	0

Zur Absicherung der Zeitwertänderung der unter den Beteiligungen ausgewiesenen Aktien der TLG AG hat der Konzern die Stillhalterposition einer Call-Option über 6.196.377 Aktien der TLG AG abgeschlossen.

Es ergeben sich die folgenden Auswirkungen aus dem Sicherungsgeschäft:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Aktien-Option	n/a	14.847	1.243	Derivate

Es ergeben sich die folgenden Auswirkungen aus d

in TEUR	
Art des Grundgeschäfts	Buchwert
Beteiligung	161.106

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Unwi
die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewies

30. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun
resultieren in Höhe von 340 TEUR (2017: 346 TEUR)
Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind in

31. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkomm

in TEUR	
Gewerbesteuer	
Körperschaftsteuer	
Summe	

32. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Erhaltene Anzahlungen	21.479	0
Ausstehende Rechnungen	13.850	11.305
Kautionen	3.905	3.729
Verpflichtungen aus Kaufverträgen	3.455	0
Tantiemen	2.702	2.620
Sicherheitseinbehalte	1.652	1.483
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	1.132	1.322
Umsatzsteuer	826	867
Anteilsbasierte Vergütungen	686	525
Im Voraus bezahlte Mieten	592	528
Prüfungskosten	494	601
Aufsichtsratsvergütungen	395	395
Steuerberatungskosten	341	318
Übrige	3.116	2.641
Summe	54.625	26.334

Die erhaltenen Anzahlungen stehen im Zusammenhang mit den abgeschlossenen Verträgen hinsichtlich der Veräußerung eines Aktienpaketes an der TLG Immobilien AG.

Die ausstehenden Rechnungen beinhalten u. a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, Beraterkosten, sonstige Dienstleistungen und Betriebs- und Nebenkosten.

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder halten Ende 2018 Optionen auf 315.000 (2017: 315.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von zwei bis drei Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2018 mit je 3,19 bzw. 2,90 Euro für Frau Wäringtges und Herrn von Mutius, 2,98 Euro für Herrn Hasselbring und 3,19 Euro für Herrn Karaduman (Vorstand bis zum 30.9.2017). Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 9,07 Euro (2017: 10,53 Euro), der Ausübungspreis von je 5,88 Euro, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 15,80% (2017: 14,78%) sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von zum Vorjahr unverändert 0,01%. Die Volatilität gemessen an der Stan-

dardabweichung der erwarteten Aktienkurse des letzten Jahres.

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 155.000 gewährten Optionen (einschließlich ehemals 155.000 TEUR (2017: 525 TEUR)). Insofern wurden in den Aufwendungen für Stock Options erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen sind nach der Gliederung der Entgelte nach den Kriterien der nächstehenden Unternehmen und Personengruppen den Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufwendungen zugeordnet.

33. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsansprüche sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten wird angenommen, die den Barwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten wird auf Basis der Bewertungsmethoden basierend auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktwert der Instrumenten, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Black-Scholes-Modell) unter Verwendung beobachtbarer Parameter (z. B. Zinssatz, Standardabweichung) ermittelt. Der Barwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der Verbindlichkeiten, der auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze ermittelt wird.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und die Bewertungsmethoden der Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien (z. B. OCI (FVOCI), Financial assets measured at amortised cost (FLAC).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Immobilien der TLG Immobilien AG wurde mit dem Börsenkurswert der am Bilanzstichtag gültigen Grund der bestehenden Verträge bewertet. Der beizulegende Zeitwert in Höhe von +30.887 TEUR. Für die Bewertung

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.18	Wertansatz nach Fortgeführte Anschaffungskosten
Aktiva			
Beteiligungen	FVOCI	382.578	
Sonstige Ausleihungen	FAAC	130.206	130.206
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	515	515
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	4.182	4.182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	9.382	9.382
Sonstige Forderungen	FAAC	26.406	26.406
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	1.545	1.545
Flüssige Mittel	FAAC	286.903	286.903
Summe	FAAC	459.139	459.139
Passiva			
Derivate	n/a	14.487	
Unternehmensanleihe	FLAC	497.822	497.822
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	857.601	857.601
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	125.681	125.681
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.149	2.149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	16.104	16.104
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	54.625	54.625
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	0	0
Summe	FLAC	1.553.982	1.553.982

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.17	Wert
			(Fortgef. Anschaffungsk
Aktiva			
Beteiligungen	AFS	290.575	
Sonstige Ausleihungen	LaR	110.143	11
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	13.816	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.484	4
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	10.721	1
Sonstige Forderungen	LaR	17.243	1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.681	
Flüssige Mittel	LaR	201.997	20
Summe	LaR	360.085	36
Passiva			
Unternehmensanleihe	FLAC	398.185	39
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	810.992	81
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	196.530	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.245	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	15.252	1
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	26.334	2
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	47.568	4
Summe	FLAC	1.496.106	1.49

Der Zinsertrag und der Zinsaufwand pro Kategorie stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2018	2017	2018	2017
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC, Vorjahr LaR)	9.266	8.701		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			-40.205	-38.861

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 31.12.2018 wie folgt dar:

in TEUR
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral bewertete Beteiligung

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral bewertete Beteiligung

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

in TEUR
01.01.
Zugang
Bewertungseffekt
31.12.

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) - Eigenkapitalinstrumente	30.887	
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AFS)		35.466
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	401	
Kredite und Forderungen (LaR)		712

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 (Vorjahr: Wertminderungen) aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FAAC).

ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Cashflow bezieht sich auf die in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kasse und Guthaben bei Kreditinstituten, die innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Die Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten, die in der Kapitalflussrechnung ableiten lassen, sind im Wesentlichen durch die folgenden Faktoren zurückzuführen:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Der internen Berichterstattung und Steuerung folgend wird auf die Segmente Commercial Portfolio, Funds sowie Other Investments abgestellt.

Für den Vorstand sind im Hinblick auf Entscheidungen über die Ressourcen zu den Segmenten und ihrer Ertragskraft vor allem die dargestellten operativen Kennzahlen maßgebend.

Das Segment Commercial Portfolio beinhaltet die in eigenem Bestand gehaltenen Immobilien. Wesentliche Ergebnisbeiträge sind die Mieteinnahmen sowie Gewinne aus gezielten Verkäufen zur Portfoliooptimierung. Der FFO-Beitrag aus dem Commercial Portfolio ist insbesondere aufgrund der geringeren Mieteinnahmen durch Verkäufe und Einbringungen in neue Fonds von 47,1 Mio. Euro auf 43,5 Mio. Euro zurückgegangen. Der Wachstum der Assets under Management in diesem Segment unterstreicht unsere Wachstumsstrategie mit unserem hybriden Geschäftsmodell.

Im Segment Funds fassen wir unsere Immobiliensparinvestitionen zusammen, die sowohl passiv beteiligt sind und andererseits durch das Immobilienmanagement aktionsabhängige Dienstleistungserträge erwirtschaften. Der FFO-Beitrag aus unserer Trading-Plattform und der damit verbundene FFO-Beitrag aus der Immobilienverwaltung hat sich der FFO-Beitrag in diesem Segment verdreifacht. Der Aufbau der Assets under Management in diesem Segment wider.

Projektentwicklungen, Joint Ventures und Finanzbeteiligungen sind im Segment Other Investments erfasst. Der Rückgang des FFO im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die Aufwendungen aufgrund der Investition in den Assets under Management zurückzuführen. Entwickelte sich die Erträge aus Immobilienverwaltung in diesem Segment unseres Drittgeschäfts.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	2018				Commercial Portfolio
	Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt	
Ergebniskennzahlen					
Bruttomieteinnahmen (GRI)	100,2			100,2	109,7
Nettomieteinnahmen (NRI)	84,7			84,7	93,1
Gewinne aus Immobilienverkauf*	18,6			18,6	25,5
Erträge aus Immobilienverwaltung		31,6	2,0	33,6	
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5,7	10,1	15,8	
Zinsergebnis	-28,5	-1,0	-7,3	-36,8	-29,9
Funds from Operations (FFO)	43,5	22,7	1,8	68,0	47,1
Segmentvermögen					
Anzahl Immobilien***	101	62	15	178	113
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro ***	1.697	1.800	2.149	5.646	1.639
Mietfläche in qm***	893.538	676.853	289.791	1.860.182	957.529

* nicht FFO-relevant

** hiervon 17,1 Mio. Euro nicht FFO-relevant

*** nicht anteilig/auf Basis 100%, inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2018 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2018	2017
Marktwert AuM gesamt	5.646	4.399
abzgl. Other Investments	2.149	1.266
abzgl. Funds	1.800	1.494
abzgl. Zeitwertdifferenz	213	85
abzgl. IFRS-5-Objekte	25	117
Summe	1.459	1.437

LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl unterschiedlichster Gestaltung über unterschiedlichste Leasingverhältnisse gehaltene Immobilien. Die Vereinbarungen haben Laufzeiten von bis zu fünf und zehn Jahren. Sie beinhalten eine Marktpreisoption, die es dem Leasingnehmer ermöglicht, wenn die Verlängerungsoption ausübt. Dem Leasingnehmer steht die Möglichkeit, die Immobilie am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben.

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestitionen 1.459.002 TEUR (2017: 1.437.214 TEUR) im Rahmen der Bilanzierung im Konzern ausgewiesen, gemäß IAS 17.56 und .57 geforderten Angaben die Leasingkosten der Periode verweisen wir auf die Bilanznote „Immobilien“.

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten sind im Jahr 2018 Mietzahlungen erhalten:

in TEUR
< 1 Jahr
1–5 Jahre
> 5 Jahre
Summe

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu jedem Bilanzstichtag die zu Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Termin zu zahlenden Mietzahlungen, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder ein Vertragsende tatsächlich zu erwarten ist.

Im Jahr 2018 bestanden im Konzern vor allem Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise variablen Miete. In den Mietverträgen flossen dem Konzern Mieten vor, die keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) an den Leasinggeber darstellen.

Hinsichtlich der in 2018 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	2018	2017
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.555	1.840
Immobilien, die leerstehen	0	0

Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 2.095 TEUR (2017: 1.786 TEUR). 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. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2018	2017
< 1 Jahr	2.000	1.765
1–5 Jahre	6.106	5.765
> 5 Jahre	361	2.759
Summe	8.467	10.289

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKO

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist wie dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und den sonstigen finanziellen Risiken ein integraler Bestandteil der Risikopraxis der Gruppe. Die Risikopraxis der Gruppe ist eine wesentliche Komponente der Risikopraxis der Gruppe. Die Risikopraxis der Gruppe wird vom Vorstand von

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und der Risikopraxis der Gruppe unter dem Abschnitt Risikomanagement der Risikopraxis der Gruppe. Die Risikopraxis der Gruppe 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu ei

Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Vertragspartner seine Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nicht erfüllen kann. Ein Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienende Vermögensgegenstände einen Wertverlust erleiden. Ein Ausfallrisiko besteht aus dem Risiko eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mehr als dem Kreditwert der kreditwürdigen Vertragsparteien Geschäftsverbindungen. Ein Ausfallrisiko besteht aus dem Risiko, dass ein Vertragspartner die Gestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern überwacht das Ausfallrisiko (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Kreditrisiken über nahestehenden Unternehmen) sowie Risiken aus dem Risiko, dass ein Vertragspartner schließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzin

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber verschiedenen unterschiedlichen Branchen verteilten Mietern. Das Ausfallrisiko wird im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen bewertet und beurteilt und gesteuert. Mietverträge werden nur mit kreditwürdigen Vertragspartnern geschlossen. Die Bonitätseinstufung wird regelmäßig und aktualisiert. Hierzu werden die vorliegenden Informationen über schlechterungen überprüft. Vertragspartner ohne je nach dem Risiko I zugeordnet. Spät- oder Nichtzahlungen von offener Forderungen eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und in der Risikopraxis (Risikostufe II). Forderungen, die subjektiv ungenügend sind, werden bei der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, werden in die Risikostufe II eingestuft. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im Rahmen der Risikopraxis Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko bei der Risikoeinstufung werden Wertminderungen in Höhe

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 2018 bestanden Garantien in Höhe von 160.752 TEUR (2017: 199.976 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset AG fällt, beträgt zum Stichtag 128.140 TEUR (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

Basierend auf den Risikoeinstufungen stellen sich die Buchwerte je Risikostufe nachfolgend dar:

in TEUR	2018			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	Bankguthaben
Risikostufe I	3.314	130.206	9.382	286.903
Risikostufe II	868	-	-	-
Risikostufe III	-	-	-	-
Summe	4.182	130.206	9.382	286.903

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wie folgt abgewickelt:

in TEUR
Stand 01.01.
Zugänge
Verbrauch
Auflösung
Stand 31.12.

Die Veränderung der Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führt zu den folgenden Veränderungen. Die Zugänge basieren im Wesentlichen auf den Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Für alle anderen Vermögenswerte, die der Konzern an der Bilanzstichtag bewertet hat, ergaben sich keine wesentlichen erwarteten Wertminderungen.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der Vermögenswerte wiedergegeben.

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn der Konzern in einem Geschäftsbereich im Konzern generieren. Kein Mieter hat einen wesentlichen Anteil an den Umsatzerlösen der Konzern. Im Jahr ca. 45 % der gesamten Mieterlöse. Die größten Mieter sind größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem im Einzelhandel.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen. Dies kann durch das Halten von Rücklagen, Kreditlinien, die über prognostizierten und tatsächlichen Zahlungen hinausgehen, zu den finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten führen. Es besteht die Möglichkeit, dass neben dem geplanten Geschäftsbetrieb bedient werden kann.

Die Liquidität des DIC Asset-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. Covenantbrüche, 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 2018 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2019 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 286.903 TEUR (2017: 201.997 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 108.628 TEUR (2017: 43.849 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolios teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 255 Mio. Euro (2017: 266 Mio. Euro).

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten bestehenden Verbindlichkeiten einschließlich geschätzt sich um undiskontierte Bruttobeträge inkl. geschätzt

in TEUR

Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Langfristige verzinsliche Finanzschulden

Kurzfristige Finanzschulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Sonstige Verbindlichkeiten

Derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Summe

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR

Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Langfristige verzinsliche Finanzschulden

Kurzfristige Finanzschulden *

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Sonstige Verbindlichkeiten

Derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Summe

*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 2018 hält der Konzern keine Zins-Derivate im Bestand.

Zur Absicherung der Zeitwertänderung der unter den Beteiligungen ausgewiesenen Aktien an der TLG AG hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr eine Stillhalterposition über eine Call-Option abgeschlossen (siehe Seite 144).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und Restlaufzeiten der bestehenden Derivate am Ende der Berichtsperioden.

in TEUR	2018		2017	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	n/a	14.847	0	0
Laufzeit 1–5 Jahre	0	0	0	0
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	0	0

Zum 31. Dezember 2018 waren 88% (2017: 88%) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, so dass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2018 12% (2017: 12%) der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS die Effekte von Änderungen der Marktzinsen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital. In den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zu Grunde, dass sich die Zeitwerte der Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nicht ändern, während die Zeitwerte der variabel verzinslichen Instrumente mit den sich ändernden Zinssätzen bewertet sind. Die Auswirkungen von Zinsänderungsrisiken auf die Kosten bewerteteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung sind gemäß IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Instrumente wurde der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag folgendermaßen geschätzt: Ein um jeweils 100 Basispunkte Erhöhung der Zinssätze zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf die Bewertung latenter Steuern gehabt:

in TEUR

Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte ist im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.

Für die Option auf die Aktien der TLG Immobilien AG wurden über die Laufzeit keine realisierbaren Auswirkungen erwartet.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Die DIC Asset AG hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypotheken Bank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG	Darlehensvertrag Commercial Portfolio
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Frankfurt am Main	Sicherheit für Planungsleistungen MT WINX
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Dodel Metallbau GmbH	Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Siemens Immobilien GmbH & Co. KG	Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekenbank	Darlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG (ehem. DIC Blue GmbH)
Erfüllungsgarantie	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen	Schuldscheindarlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG (ehem. DIC Blue GmbH)
Garantieerklärung	Berlin Hyp AG	Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH
Vertragserfüllungsbürgschaft	IVG Institutional Funds GmbH	Kaufvertragserfüllungen gemäß Kaufvertrag für etwaige Mängelbe Bauvorhaben MT Panorama
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen Kaufvertrag MT Porta
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG	Sicherung der mietvertraglichen Ansprüche des Mieters im Rahmen MT Porta
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WinX Verwaltungs GmbH	Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im
Kreditsicherungsgarantie	Bankhaus Lampe KG	Darlehensvertrag DIC Office Balance I GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO
Zahlungsbürgschaft	Cummins Deutschland GmbH	Bauvorhaben Kaiserpassage Frankfurt
Kostenüberschreitungs-/ Kapitaldienstgarantie	Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt
Zahlungsbürgschaft	Schwitzke Project GmbH	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt
Vertragserfüllungsbürgschaft	Ferox	Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt

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

Es besteht zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, die als Generalmieter für die Gruppe auftritt, ein Untermietvertrag mit einer festen Laufzeit bis 31. März 2024 für die Räumlichkeiten im Gebäude MainTor Primus. Die DIC Asset AG hat dort als Untermieterin die Obergeschosse 2–7 angemietet. Aus diesem Vertrag gehen jährliche Zahlungen in Höhe von 1.209 TEUR zzgl. 191 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen hervor. Das Untermietverhältnis bezüglich der Flächen im 1. OG ist vorzeitig zum 31. Oktober 2018 beendet worden, die Flächen im 8. OG hat die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA anderweitig untervermietet.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 151 f.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 134 f.

KAPITALMANAGEMENT

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist die Erhaltung und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der operativen Aktivitäten zu bleiben.

Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen Kriterien und den finanziellen Möglichkeiten abgeleitet. Wir haben eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur angestrebt.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens der Gruppe durch Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen der Bilanzsumme, eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur zu gewährleisten. Die Kapitalanforderungen für Aktiengesellschaften sind durch den Kapitalmarkt zu decken.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kennzahl zur Bewertung der Kreditwürdigkeit durch die Banken genutzt.

in TEUR
Eigenkapital
Bilanzsumme
Bilanzielle Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenwärtig bei ...

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 15 (2017: 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
- DIC Opportunistic GmbH
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungs GmbH
- MSREF Funding Inc. zusammen mit den beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe
- Forum European Realty Income II L.P. (im Folgenden „Forum“ genannt)
- DICP Capital SE
- German Estate Group GmbH & Co. KG zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Weitere nahestehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

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 die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütet wurde. Die Interessen der Anteilhaber des herrschenden Unternehmens wurden nicht verletzt.“

Nachfolgend werden die Rechtsgeschäfte und -beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen und Personen dargestellt.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Es besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) und der Deutschen Immobilien Chancen Beteiligungs AG mit den Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Schmitt als Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Die Gesellschaft mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Kapitalgeber, Herr Ulrich Höller ist Aufsichtsrat der DIC AG & Co. KGaA.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 19 Objekte der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allg. für die Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung des technischen Gebäudemanagements sowie für die Betriebskostenabrechnung). Die Summe der von der Gesellschaft insgesamt erhaltenen Vergütungen betrug 33.639 TEUR (2017: 20.818 TEUR). Für die von der Gesellschaft der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütungen betrug 1.100 TEUR (2017: 1.100 TEUR).

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Die Vereinbarung ist rückzahlbar p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für das Darlehen hat die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21. Dezember 2016 eine Kreditlinie bei der TTL Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22% der Bilanzsumme) in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 876 TEUR (2017: 876 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die Gesellschaft in Höhe von 876 TEUR (2017: 851 TEUR). Das Darlehen ist in der Bilanz ausgewiesen.

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH 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 und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2018 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.319 TEUR (2017: 1.057 TEUR) für die DIC Asset AG und 218 TEUR für die DIC Onsite AG. Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

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 36.831 TEUR zum 31. Dezember 2018 (2017: 32.855 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 9.828 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 19.828 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. Das Darlehen wird mit 5,75 % p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 2.003 TEUR (2017: 1.973 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 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 6. Dezember 2018 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2020. 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 40.130 TEUR (2017: 24.281 TEUR). Im Geschäftsjahr 2018 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.398 TEUR (2017: 3.159 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 DIC MainTor GmbH.

DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH

Die DIC Asset AG hat mit der DIC MainTor Z Juli 2008 einen Darlehensvertrag über 8.000 TEUR mit der DIC MainTor Z als Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist mit Nachtrag vom 10. Oktober 2018 Ansprüche aus dem Darlehen wurde der Darlehensnehmerin eingeräumt. Mit Nachtrag 1 vom 10. Oktober 2018 wurde das Darlehen um 4.000 TEUR auf 12.000 TEUR erhöht. Die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag vom 4. Juli 2008 bis zum 31. Dezember 2019. Die Höhe der Zinsgutschriften für das Geschäftsjahr 2018 betrug 21.591 TEUR (2017: 21.591 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.973 TEUR (2017: 1.973 TEUR).

DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance V, DIC Retail Balance I und DIC Retail Balance II

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltung (TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 3.130 TEUR (2017: 3.130 TEUR), DIC Office Balance II, 3.130 TEUR (2017: 3.130 TEUR), DIC Office Balance III, 1.533 TEUR (2017: 3.676 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance I sowie 7.279 TEUR (2017: 7.279 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I sowie 7.279 TEUR (2017: 7.279 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance II.

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs GmbH

Aufgrund des „German Investment Program“ und der „German Investment Program And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2008 zwischen der DIC Asset AG und ihre jeweiligen Tochtergesellschaften der DIC Beteiligungs AG i

DIENSTLEISTUNGSVEREINBARUNGEN

Gesellschaften	
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	
DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH	
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	
Getroffene Vereinbarungen	
Erbringung von Management-Dienstleistungen	
Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien	
Accounting Fee	
Vergütungen für Weitervermietungen (Tenant Improvement Fee)	
Entwicklungsvergütungen	
Arrangement Fee	

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 MSREF FF Südwest Portfolio GmbH 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 2018 und 2017 sind an die DIC Beteiligungs AG (als Anteilhaber des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen steuerlich zu berücksichtigen (in TEUR):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2018	2	247
	2017	10	85
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2018	7	465
	2017	22	52
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2018	7	0
	2017	23	105
Gesamtsummen	2018	16	712
	2017	56	242

Die DIC Beteiligungs AG beschäftigt außer dem Vorstand auch im Berichtsjahr bei der Erbringung der ihr nach den Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungsvereinbarung vom 31. Juli 2012 berechneten Vergütung (s. Anlage 1) der DIC Beteiligungs AG (als Anteilhaber der DIC Asset AG) dafür der DIC Beteiligungs AG, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft die Dienstleistungen im Berichtsjahr als Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingerechnet werden kann.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien eine Vergütung in Höhe von 0,8% der Nettojahresmiete bzw. in Verkaufsfällen beträgt 0,13% bis 0,38% des realisierten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt ist. Die Vergütung bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung.

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben die DICI-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 28 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2018 und 2017 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICI 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/Develop- ment Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Summe
DIC MainTor GmbH	2018	0	0	0	84	0	84
	2017	0	0	0	98	0	98

Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF)

Die DIC Asset AG hat sich gemeinsam mit anderen Investoren an den MSREF-Objektgesellschaften beteiligt. Dies betrifft:

- die von der MEAG übernommenen Objektgesellschaften und ihren jeweils 100%igen Tochtergesellschaften, die im Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilienobjektgesellschaften und ihren jeweils 100%igen Tochtergesellschaften, die im Dezember 2006;
- die von der Falk-Gruppe übernommenen Objektgesellschaften und ihren jeweils 100%igen Tochtergesellschaften, die im August 2006;

(im Folgenden zusammen „Joint Venture-Gesellschaften“)

An den Objektgesellschaften des FF Südwestfalen sind die MSREF-Objektgesellschaften über die übernommenen Immobilien ist bzw. war die DIC Asset AG an den Objektgesellschaften beteiligt. Daneben ist die DIC Asset AG an den MSREF-Gruppe noch die Deutsche Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Hinsichtlich der Verteilung der Gewinne der MSREF-Gruppe des jeweils erreichten internen Zinsfußes (IFZ) beträgt ab einem Zinsfuß von 17,5 % 10 % der Gewinn, bei einem Zinsfuß von mehr als 27,5 % auf bis zu maximal 30 % des Gewinns.

Die Gesellschaft steht weiterhin mit den Joint Venture-Gesellschaften in Darlehensbeziehungen. Die Darlehensbeziehungen sind jeweils als Kontokorrentdarlehen mit einem Zinssatz von jährlich jeweils 6 % p.a. vereinbart. Die Zinsen sind jeweils zum Monatsende fällig bzw. der Hauptsumme zuzurechnen. Die Darlehen sind durch Sicherheiten gesichert. Bezüglich der zu den Bilanzen der Joint Venture-Gesellschaften Nr. 17.

GEG Real Estate Management GmbH

Die DIC Asset AG hat mit der GEG Real Estate Management GmbH eine Vereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen abgeschlossen. Im Gegenzug erhält die DIC Asset AG eine jährliche Vergütung von 260 TEUR, die quartalsweise in Raten zu unbestimmter unbestimmter Laufzeit und kann mit einer Frist von drei Monaten

Mit Vereinbarung vom 21. März 2017 wurde vereinbart dass die IT-Umlage für den Zeitraum 1. April bis 30. Juli 2017 auf jährlich 97,5 TEUR und ab dem 1. August 2017 auf jährlich 32,5 TEUR sinkt. Für die HR-Umlage wurde mit der Vereinbarung vom 21. März 2017 vereinbart, dass diese vom 1. Oktober 2016 bis 30. März 2017 auf jährlich 32,5 TEUR und ab dem 1. April 2017 auf jährlich 16 TEUR reduziert wird. Für das Geschäftsjahr 2018 hat die DIC Asset AG aufgrund der Vereinbarung insgesamt eine Vergütung von TEUR 9 (2017: TEUR 99) erhalten. Die Vereinbarung zur Erbringung von HR-Dienstleistungen wurde mit Wirkung zum 31. Januar 2018 gekündigt, die Kündigung der IT-Umlage ist mit Wirkung zum 31. März 2018 erfolgt.

Die GEG Real Estate Management GmbH erbrachte im Zusammenhang mit in 2018 abgewickelten Objektverkäufen Unterstützungsleistungen gegenüber der DIC Asset AG. Insgesamt hat die DIC Asset AG hierfür im GJ 2018 TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 916) gezahlt.

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	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	1.994	1.792
Anteilsbasierte Vergütung	142	253
Gesamt	2.136	2.045

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 177 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt v

in TEUR

Kurzfristig fällige Leistungen

Gesamt

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 im Lagebericht angegeben. Zusätzlich wurden den von 6 TEUR erstattet.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Mangels, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partnerleistungen sowie Verauslagung von Gebühren erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien, unmittelbar und mittelbar einschließlich einer beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 A

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

Anfang Januar 2019 wurde der Ankauf einer Immobilie in Bremen für das Commercial Portfolio beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das erste Quartal 2019 vorgesehen.

Ende Januar wurde der Verkauf von einer Liegenschaft des Commercial Portfolios beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2019 erwartet.

Ebenso Ende Januar wurde ein Darlehen über 55 Mio. Euro vollständig getilgt.

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 „<http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/entsprechenserklaerung.php>“ zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzer)
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertreter)
- Herr Michael Bock (bis 16.03.2018), Geschäftsführer der DIC Asset GmbH, Leverkusen
- Herr Ulrich Höller, Vorsitzender des Aufsichtsrats der DIC Asset GmbH, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Düren
- Herr Eberhard Vetter (seit 16.03.2018), Leiter des Bereichs Personalmanagement
- Herr Dr. Anton Wiegers, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Rheinland Versicherung AG und Leiter des Bereichs Schadenbearbeitung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleiche Stimmrechte. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleiche Rechte als Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*	Ulrich Höller	DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats	
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Deutsche Immobilien AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats	
	DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**		ZIA-Zentraler Immobilienverband e.V., München: Vize-Präsident und Mitglied des Aufsichtsrats	
	Noalpina Capital Group S.à.r.l., Luxemburg: Non-Executive Chairman		Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats	
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Prof. Dr. Ulrich Reuter	Bayerischer Versicherungsverband, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*			Bayerische Landesbank AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*			Bayern-Versicherungsverband, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats			Sparkasse Aschaffenburg, Aschaffenburg: Vorsitzender des Verwaltungsausschusses
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats			Sparkassenverband Bayern, München: Verbandsvorsitzender
DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**	Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsausschusses			
DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**				
Klaus-Jürgen Sontowski	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Eberhard Vetter (seit 16. März 2018)	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats	
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		Deutsche Immobilien AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats	
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats	Dr. Anton Wieggers	GRR AG, Erlangen: Mitglied des Aufsichtsrats	
	Pegasus CP Holding GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Lippische Landesbank AG, Lippstadt: Mitglied der Gewährungsausschüsse	
	S&P Commercial Development GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Savills Fund Management AG, München: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	
Michael Bock (bis 16. März 2018)	MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats	Savills Investment Management AG, München: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		
	TTL Beteiligungs- und Grundbesitzgesellschaft AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats	Tresides Asset Management AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats		

* 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 Wärtges (Vorsitzende), CEO,
Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main

Frau Sonja Wärtges ist bei den folgenden Gesellschaften
in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA,
Frankfurt am Main:
Vorsitzende des Aufsichtsrats
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main:
Mitglied des Aufsichtsrats
- Leifheit AG, Nassau an der Lahn:
Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Dirk Hasselbring, Vorstand Fondsgeschäft,
Diplom-Betriebswirt,
Kronberg im Taunus

- Herr Johannes von Mutius, 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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN AUFGABEN

Wir versichern nach bestem Wissen, dass die Angaben im Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermitteln und die Lage des Konzerns unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Frankfurt am Main, den 5. Februar 2019

Der Vorstand



Sonja Wärtges



Dirk Hasselbring

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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 geprüft. Die in der Anlage 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 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 in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (EU-APrVO) unter Beachtung der vom Institut für Abschlussprüfung in Deutschland (IAP) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung) in Verbindung mit diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt 4.1 des Berichts über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen rechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen Anforderungen mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus haben wir die EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungen durchgeführt haben. Wir sind der Auffassung, dass die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Bilanz

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche, die nach unserem Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Die Sachverhalte sind mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Gesamtheit hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes

Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

■ Risiko für den Abschluss

Im Konzernabschluss der DIC zum 31. Dezember 2018 sind Immobilien in Höhe von EUR 1.459 Mio. ausgewiesen, die als gehaltenen Immobilien nach dem Anschaffungskostenwert in Verbindung mit IAS 16. Die Buchwerte der als gehaltenen Immobilien jährlich auf ihre Werthaltigkeit gem. den Vorschriften der Bilanzierung, der Abschätzung der Marktwerte sowie der Nutzung der Immobilienbranche spezialisierten, anerkannten (KPMG als Experts) in Auftrag gegeben. Die Bewertung erfolgt über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren. Die gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Schätzunsicherheiten und Ermessen verbundener Parameter können zu wesentlichen Abweichungen der Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Parameter sind die Marktmieten und die Diskontierungs- und Kapitalwertespiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilien

wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahr darstellen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht durch die beizulegenden Zeitwerte abzüglich Verkaufskosten bzw. Nutzungswerte 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 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 wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete pro qm und der geplanten Instandhaltung pro qm. Für eine teilweise zufallsbasiert und teilweise unter Risikogesichtspunkten bewusst ausgewählte Stichprobe von Objekten haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt und die von den Gutachtern vorgenommene Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der DIC beauftragten externen Gutachter überzeugt, die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 36 beurteilt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IAS 36 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

■ **Unsere Schlussfolgerungen**

Die DIC hat ein durch Gutachten gestütztes sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, die Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu belegen. Die ausgewiesenen Buchwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.459 Mio. sind auf Basis der getroffenen Annahmen durch die beizulegenden Zeitwerte abzgl. Veräußerungskosten bzw. Nutzungswerte gedeckt. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IAS 36 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen umfassen:

- die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk des zusammengefassten Lageberichts,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, des zusammengefassten Lageberichts sowie
- den Corporate Governance Bericht nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss beruhen sich nicht auf die sonstigen Informationen. Ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form v

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir zu lesen und dabei zu würdigen, ob die so

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und den zusammengefassten Lageberichts

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der deutschen gesetzlichen Vorschriften im Konzernabschluss unter Beachtung des sachgerechten Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Richtigkeit der Angaben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen oder unbeabsichtigten – fa

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses haben die gesetzlichen Vertreter die Fähigkeit des Konzern zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen. Sie haben die Verantwortung, Sachverhalte offenzulegen, die die Fortführung der Geschäftstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Die Angaben bilden die Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Bilanzierung, es sei denn, es besteht die Absicht, den Geschäftsbetrieb zu beenden oder es besteht keine re

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der 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 bei der Bewertung der Risikohaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und in den zusammengefassten Lageberichten und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch, um ausreichende Nachweise, die ausreichend und geeignet sind, zu erhalten, um die Risiken der falschen Darstellungen zu bewerten. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen übersehen werden, ist höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße häufig absichtlich, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben, die die internen Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung der Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Konzerns eingesetzten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der in den zusammengefassten Lageberichten dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängende Informationen.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes durch den Konzern sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, über den Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten, die eine wesentliche Unsicherheit über die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmung zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit über die Erteilung eines Bestätigungsvermerks auf die dazugehörigen Angaben besteht, um den zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen und unsere Prüfungsurteile zu modifizieren.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die Anforderungen der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach den deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns angemessenes Bild vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise ein, um die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu beurteilen. Wir übernehmen keine Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.



CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR
UNTERNEHMENSFÜHRUNG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG
VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VERGÜTUNGSBERICHT



BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Vorstand erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance der DIC Asset AG nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex und berichtet zeitgleich über die Unternehmensführung. Der Bericht über die Corporate Governance im Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung für die Gesellschaft und den Konzern

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern großen Wert bei. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sichern. Die Corporate Governance der DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand und das Risikomanagement im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen zum Risikomanagement) und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen zum Risikomanagement) angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance- und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen zum Risikomanagement) und Gesetz. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern. Die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern werden kontinuierlich an die Unternehmensbedingungen angepasst.

Die Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern wurde im Berichtszeitraum erstellt und das Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und die Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ehrlichkeit, Integrität und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und Verhaltensrichtlinien. Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht der DIC Asset AG sind die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern. Die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern werden kontinuierlich an die Unternehmensbedingungen angepasst. Die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern werden kontinuierlich an die Unternehmensbedingungen angepasst. Die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern werden kontinuierlich an die Unternehmensbedingungen angepasst. Die Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern werden kontinuierlich an die Unternehmensbedingungen angepasst.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2018 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 5. Februar 2019, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich 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 und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- > Der Kodex empfiehlt 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 verbessert würden.
- > Der Kodex empfiehlt 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 und wird dies auch künftig so handhaben. 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 empfiehlt 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 ein langfristiges, geräumtes und gewährt werden gewähren. Der Durchschnittsreferenzzeitraum vertraglich Vorstandsmitgliedern auf die Ausübungszeitraum Begrenzung nach unserer Konkreten Begrenzung einzelner Vorstandsmitgliedern. Beim Abschluss, dass die Beendigung der Leistungen (Abfindung) Anstellungsabs. 4 des K Vorstandsvorsolche Verdes regelmgeschlossenen Vorstandschaft eine

seitig 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 empfiehlt 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. Vor diesem Hintergrund hält die Gesellschaft daran fest, die Vorstandsvergütung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 des Kodexes wurde und wird 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 und wird 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 Gesamtaufichtsrat 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 und wird keine solche Regelgrenze benennen. 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 erfolgt 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 empfiehlt 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 Empfehlung lässt offen, ob dieser Lebenslauf als Bestandteil der Einberufung der Hauptversammlung veröffentlicht werden muss. Die Gesellschaft hält daran fest, die Lebensläufe der Kandidaten auf der Internetseite der Gesellschaft zusammen mit den weiteren der Hauptversammlung zugänglich zu machenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Veröffentlichung von Lebensläufen in der Einberufung zur Hauptversammlung würde nach unserer Auffassung deren Leserlichkeit beeinträchtigen. Vorsorglich wird daher eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 des Kodexes erklärt.
- > 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
hal
den
onä
Auf
Akt

Frankfu
Vorstan

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 Ge-

schäftsführung. 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 des Vorsitzenden bei Stimmgleichheit 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 Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. 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.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern, mit Sonja Wärtges als Vorsitzender (CEO), auch zuständig für Finanzen & Controlling, Johannes von Mutius, zuständig für Ankauf und Verkauf (CIO), sowie Dirk Hasselbring, zuständig für das Fondsgeschäft.

Dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung einen Vorsitzenden gewählt. Die Amtszeit bis zur Beendigung über die Entlastung der Amtszeit beginnt mit dem Beginn der Amtszeit und endet mit dem Ende der Amtszeit zu unterschiedlichen

Die konkrete Regelung im Geschäftsbericht § 285 Nr. 10 HGB

Nachfolgeplanungskonzept

Der Aufsichtsrat langfristige Nachfolgeplanung Besetzung von Nachfolgern für das Unternehmen, die bisherige Tätigkeit, die bisherige sowie Kenntnisse und Eignungskriterien

Der Aufsichtsrat des Vorstands erarbeitet auf folgende Aspekte

- Die Mitglieder der Geschäftsordnungsgremien mit besonderen Kenntnissen verfügen.
- Die Mitglieder der Gewerbeämter, Mitglieder des Aufsichtsrats mit besonderen Erfahrungen im Unternehmensmanagement

zung 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 drei fachlich und persönlich in unterschiedlichen Bereichen qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen ein weibliches Mitglied, Frau Sonja Wärtnges, als CEO. Dem Diversitätskonzept wurde nach Auffassung des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum genügt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat die von ihm festgelegten Ziele für seine Zusammensetzung, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes berücksichtigen, im Februar 2018 ergänzt. Diese Ziele beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept.

- Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen in ihrer Gesamtheit mit der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.
- Es soll gewährleistet sein, dass folgende Kenntnisse bzw. Erfahrungen zumindest bei einzelnen Mitgliedern im Aufsichtsrat vorhanden sind: (i) Vertrautheit mit der Branche der Gewerbeimmobilien, (ii) Kenntnisse im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement, (iii) Kenntnisse im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung, (iv) Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied, (v) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen.
- Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. Mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats soll im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodexes unabhängig sein. In Bezug auf Interessenkonflikte entspricht der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.

■ Anfo-
ten:
son-
nich-
unte-
solle-
keit
beit-
wes-
stü-
Bere-
hab-
zu e-
übu-

■ Dar-
höre-
lifiz-
auf-
verz-
zu b-

■ Bei-
Aufs-
den-
liche-
und-
tung-
zug-
hat-
Frist-
gest-

Die vor-
zugute-
sichtsr-
Hauptv-
rücksic-
Kandid-
von Au-
vom be-

setzlichen Vorgaben orientieren und hierbei die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund stellen.

Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht – mit Ausnahme der Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat – nach Auffassung des Aufsichtsrats den gesetzten Zielvorgaben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in ihrer Gesamtheit mit dem für die Tätigkeit der Gesellschaft relevanten Immobiliensektor vertraut, wobei mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats mindestens drei seiner Mitglieder: Prof. Dr. Ulrich Reuter als Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Dr. Anton Wiegers und Eberhard Vetter. Mit Ulrich Höller ist ein ehemaliges Vorstandsmitglied der DIC Asset AG im Aufsichtsrat vertreten.

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 1/3 (33,33%) übertroffen. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird aktuell mit einer Quote von 0% nicht erreicht. Eine Nachwahl in den Aufsichtsrat hat im März 2018 stattgefunden; mit seinem Vorschlag an die Hauptver-

sammlung zur Nachwahl von Herrn Eberhard Vetter hat der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele und des Kompetenzprofils für den Gesamtaufwärtsrat die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten in den Vordergrund gestellt.

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 überschritten und der Anteil beträgt 18,18% (2/11).

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

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 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) und legt in Abstimmung mit ihm 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
- Dr. Anton Wiegers

Der Vorsitzende verfügt über be- Gebieten der R Mitglieder des mit dem Immo

D&O-Versich

Es besteht für di Directors & Offi sem Rahmen si der Aktionäre d faltspflichtverle können. Die Kos Die Mitglieder d nem Selbstbeh

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

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 nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist.

Die Vorstandsvergütung 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 ausbezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons 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 am operativen Ergebnis des DIC Asset-Konzerns und berücksichtigt damit positive wie negative Entwicklungen.

Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder ein positives operatives Ergebnis des DIC Asset-Konzerns. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden. Unternehmensbezogene und persönliche Ziele werden 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 ebenfalls 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 (vgl. dazu die Tabelle „Virtuelle“ Aktienoptionen). Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 5,88 Euro je „virtueller“ Aktie. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeit-

pur
fest
201

Tätigke
und/od
unterne
standsv

Regel Vorsta

Die Vor
ausdrü
fehlung
Kodexe
glieder
schließ
tungen
als die

Verstirb
Vorstan
ble Ver
Ablauf
ist, pro
ein Vor
arbeits
nach de
unfähig
Bezüge
zur Bee

Zusage
Vorstan

Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2018

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung*	Aktienkursorientierte Vergütung**	Sonstiges***	Summe 2018	Summe 2017
Sonja Wärntges	520.000,00	260.000,00	58.700,00	31.516,66	870.216,66	726.376,42
Dirk Hasselbring	360.000,00	180.000,00	45.900,00	24.602,65	610.502,65	150.089,39
Johannes von Mutius	390.000,00	195.000,00	37.200,00	33.059,21	655.059,21	639.409,38
Aydin Karaduman (bis 30.09.2017)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	529.030,27
Gesamt	1.270.000,00	635.000,00	141.800,00	89.178,52	2.135.778,52	2.044.905,46

* Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2018; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 20.000 Euro

** Rückstellungsbetrag zum 31. Dezember 2018

*** Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

„VIRTUELLE“ AKTIENOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Sonja Wärntges	50.000	31.12.2018
	75.000	31.12.2020
Johannes von Mutius	30.000	31.12.2018
	45.000	31.12.2020
Dirk Hasselbring	40.000	31.05.2020

Leistungen a
Geschäftsjahr

Herr Aydin Karaduman wurde im Jahr 2017 aus dem Vorjahr für seine 2018 Leistungen vergütet, die sich zu dem Ende des Jahres 2017 in Höhe von 529.030,27 Euro, insbesondere privater Dienstwagennutzung, Versicherungen und Zuschüssen zu Versicherungen wurden berücksichtigt, dass diese keine Rückstellungen zum 31. Dezember 2018 hatten. Ebenfalls wurde die Rückstellung für die Rückstellungen folgswirksam er

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	50.000,00	50.000,00	5.000,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	37.500,00	37.500,00	
Michael Bock (bis 16.03.2018)	6.250,00	6.250,00	2.500,00
Ulrich Höller	25.000,00	25.000,00	
Prof. Dr. Ulrich Reuter	25.000,00	25.000,00	8.750,00
Eberhard Vetter (seit 16.03.2018)	18.750,00	18.750,00	
Dr. Anton Wiegers	25.000,00	25.000,00	3.750,00
Gesamtsumme	187.500,00	187.500,00	20.000,00

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 25.000,00 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 25.000,00 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 5.000,00 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 10.000,00 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer.

Die Ges
TEUR in
mitglie
Rechtsa
Aufsich
beteilig
gen für
der Ma
Enthalt
Geschä
zogene
Fragen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat auch im Geschäftsjahr 2018 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zu dem internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden 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.

2018 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Präsenzsitzungen und weiteren sechs außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden bis auf eine Ausnahme als Telefonkonferenzen abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat während seiner Amtszeit nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats oder weniger teilgenommen. Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 97 Prozent.

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

Der Vorstand erläuterte in den Sitzungen die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage, die jeweils gemeinsam diskutiert wurden. 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. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. In begründeten Fällen wurden Entscheidungen auch durch schriftliches Votum eingeholt, dies betraf insbesondere die Zustimmungsbeschlüsse des Aufsichtsrats zur teilweisen Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Zusammenhang mit der Durchführung der Aktiendividende im März/April 2018.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

> Februar 2018

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung standen die Geschäftsberichte 2017/2018, die ausführlich dargelegt und diskutiert wurden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschlussvorschlag des Vorstands und schloss sich dem an. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsberichte 2017/2018 geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat hat die Tagesordnung und Beschlüsse der ordentlichen Sitzung gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgeschlagenen Dividendenzahlung in bar ab. Der Aufsichtsrat hat die Dividendenzahlung zwischen der Dividendenzahlung in bar beschlossen. Darüber hinaus wurde der schriftliche Beschluss zur Verabschiedung der Geschäftsberichte verabschiedet. In Übereinstimmung mit dem Corporate Governance Kodex wurde das Kompetenzprofil und das Diversitätskonzept

Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Sitzung war die Erörterung der strategischen Optionen, insbesondere der geplante Verkauf des Spartenanteils, der ausführlich erörtert und dargestellt wurden.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung wurde über die strategischen Optionen für die an der TLG Immobilien AG bestehenden Optionen für die an der TLG Immobilien AG bestehende Beratung einer Erhöhung der Beteiligungen

> März 2018

Zentrales Thema der außerordentlichen Sitzung war die strategische Diskussion der Geschäftsberichte 2017/2018. Nach ausführlicher Diskussion mit dem Vorstand wurde die Ausrichtung der im Juli 2017 begebenen Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 180 Mio. Euro zu

Des Weiteren überprüfte der Aufsichtsrat die Höhe der variablen Vergütung des Vorstands

> April 2018

In einer außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung 2018 und erörterte mit dem Aufsichtsrat die

Im Rahmen einer strategischen Diskussion wurden die Maßnahmen in Hinblick auf das weitere Wachstum des Konzerns erörtert. In diesem Zusammenhang wurden die aktuellen operativen K

dargestellt und das Ergebnis der Due Diligence mehrerer potenzieller Ankaufsobjekte für den Eigenbestand erläutert. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Beratung der Weiterverfolgung der Ankaufspläne zu.

> Juni 2018

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2018. Der Aufsichtsrat stimmte anschließend im Umlaufverfahren der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts zu, der Gegenstand einer prüferischen Durchsicht war und eine entsprechende uneingeschränkte Bescheinigung enthielt.

Für das Geschäftssegment Funds wurden das Startportfolio sowie die Finanzierungsstruktur des neuen Fonds DIC Office Balance V erörtert, dessen Auflage zum 30. Juni 2018 geplant war. Auch der Planungsstand weiterer Fondsprodukte wurde erläutert. Für das Commercial Portfolio wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung, großflächige Vermietungsoptionen sowie der Umsetzungsstand der Repositionierung des Objekts Kaiserpassage in Frankfurt erörtert. Darüber hinaus bildeten strategische Fragen einen Schwerpunkt der Sitzung.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über das Feedback der Investorenansprache bei der erfolgten Aufstockung der Unternehmensanleihe 2017/22 und stellte Zeitplan, Eckdaten und Term Sheet der geplanten neuen Unternehmensanleihe 2018/23 vor. Der Aufsichtsrat stimmte der Umsetzung der Pläne zur Begebung der Anleihe an der Börse Luxemburg zu.

Schließlich stellte der Vorstand den Entwurf des Nachhaltigkeitsberichts 2017 vor. Nach Durchsprache der wesentlichen Eckdaten und der ökologischen und sozialen Kennzahlen stimmte der Aufsichtsrat der Veröffentlichung zu.

> August 2018

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis der Due Diligence weiterer Ankaufsobjekte für das Commercial Portfolio und der Aufsichtsrat stimmte einem Ankaufsvorhaben zu. Der Vorstand präsentierte außerdem die Vorschau des 9-Monatsergebnisses und des Jahresergebnisses und ging dabei insbesondere auf die Ergebnisentwicklung im Zuge unterjähriger Verkaufsaktivitäten ein. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurden dabei mögliche Auswirkungen auf die Gesamtjahres-Prognose diskutiert.

Des Weiteren informierte der Vorstand über den Sachstand der geplanten Begebung der fünften Unternehmensanleihe 2018/23, die mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. Euro platziert und an der Börse Luxemburg gelistet werden soll.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Beteiligung an der TLG Immobilien AG und deren Geschäftszahlen zum ersten Halbjahr 2018.

> September 2018

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats präziserte der Vorstand das Ergebnis des Jahresergebnisses und des Jahresergebnisses und ging auf die Transaktionsaktivitäten im laufenden Geschäftsjahr sowie die geplante Gesamtjahres-Prognose ein.

Weitere schwerpunktmäßige Themen der Sitzung waren die Begebung der Unternehmensanleihe, die Ankaufplanung für das Commercial Portfolio sowie die Transaktionsaktivitäten im Fondsgeschäft. Hierzu erläuterte der Vorstand das Management nach vollzogener Auflage des Fonds DIC Office Balance V sowie die geplante Auflage des Fonds DIC Metropolregion. Die Begebung der Anleihe wurde im Juni 2018 abgeschlossen.

> November 2018

In zwei außerordentlichen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Verkauf der TLG Immobilien AG und diskutierte mit dem Vorstand über die Begebung der Anleihe und die Verkaufsoptionen. In der ersten Sitzung stimmte der Aufsichtsrat der Begebung der Anleihe und der Verkaufsoptionen bzw. einem An- und Verkauf der TLG Immobilien AG zu. In der zweiten Sitzung stimmte der Aufsichtsrat nach eingehender Diskussion der bilanziellen Folgen zu, dass Verhandlungen über den Verkauf eines größeren Aktienpakets geführt und ggf. zum Abschluss gebracht werden.

> Dezember 2018

In der ordentlichen Sitzung skizzierte der Vorstand das Ergebnis des Jahresergebnisses und des Jahresergebnisses. Ebenfalls wurden für das Geschäftsjahr 2019 die operativen Ergebnisse sowie die Transaktionsaktivitäten sowohl für das Geschäftsjahr 2019 als auch für das Geschäftsjahr 2020 vorgestellt und diskutiert.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat - nach zwischenzeitlicher Einholung der Zustimmung der Aktionäre - hinsichtlich des Verkaufs eines Aktienpakets von TLG Immobilien AG. Der Vollzug Ende Q1/Anfang Q2 2019 erfolgte sowie zu erwartenden Ergebnis der Beteiligung.

Abschließend diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2019 inklusive der Begebung der Anleihe zum Abschluss des Geschäftsjahrs 2018.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2018 dreimal zusammentrat. An allen drei Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2018 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2017 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte (insbesondere Verkäufe im Jahr 2017, Aktientausch im Zuge der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG Übernahme durch die TLG Immobilien AG, die Auswirkung der Refinanzierung auf den Abschluss 2017 sowie die Anleiheemission und Auflage neuer Fonds im Jahr 2017) und der Key Audit Matters der Prüfung des Konzern- und Einzelabschlusses (Bewertung der Immobilien und Werthaltigkeit der Finanzanlagen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 und dem Compliance-Management-System der DIC Asset AG.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2017 wurden Empfehlungen verabschiedet. Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2018 vorzuschlagen. Der Prüfungsausschuss hatte sich vorab von der Unabhängigkeit sowie der Qualität der Abschlussprüfung der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft überzeugt. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung 2018.

In der Sitzung im Juni 2018 hat der Prüfungsausschuss im Rahmen einer konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden neu gewählt.

In der Sitzung im Dezember 2018 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2018 und legte gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte und besonders wichtige Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2018 fest.

Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Stand des Prüfverfahrens des Konzern- und Jahresabschlusses 2017 der DIC Asset AG durch die Deutsche Prüfungsstelle für Rechnungslegung (DPR) sowie mit den von der DPR festgelegten Prüfungsschwerpunkten 2019 und deren Relevanz für die DIC Asset AG.

Corporate Governance überprüft,

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat dem Thema Corporate Governance beschäftigt. Der Aufsichtsrat hat auch den Handlungsbedarf nicht festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand eine Empfehlung zur Rechnungslegung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen der Fassung vom 7. Februar 2017 abgegeben. Diese Empfehlung ist als „Corporate Governance zugänglich gemacht“ und als „Empfehlung zur Unternehmensführung“ des Aufsichtsrats detailliert über die Unternehmens-

Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte offen. Im Berichtszeitraum sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltskanzlei Prof. Dr. Gerhard Schnitzler, Nürnberg, bestehen seit 2018 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat ein Mitglied hat an der Beschlussfassung nicht mit-

Jahres- und Konzernabschluss 2018

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 und den Konzernabschluss nach den Vorschriften der Rechnungslegung gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendend dem Konzernlagebericht zusammengefasst der Hauptversammlung am 16. März 2018 zum Beschluss. Die Abschlussprüfer der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft haben eine uneingeschränkten Bestätigungsvermerk v-

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich der Lage- und Konzernlageberichte sind Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses, an denen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnehmen. Die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung sowie die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte

fungshandlungen ein. Key Audit Matter für die Prüfung des Konzernabschlusses war die Bewertung der Immobilien. Für die Prüfung des Einzelabschlusses der DIC Asset AG wurde die Werthaltigkeit der Finanzanlagen 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 2018, 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 2018 eine Dividende von EUR 0,48 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 „Aktividende“) zu leisten.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft und berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsbescheid erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung:

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind;
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften keine wesentlichen Interessenkonflikte vorliegen, die die Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht beeinträchtigen.

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer wurden rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt. In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen der Gesellschaft zum Abschlussprüfer zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass die Erklärungen des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen der Gesellschaft zum Abschlussprüfer zu erheben sind.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

In der Besetzung des Vorstands haben sich im Berichtsjahr keine Änderungen ergeben.

Im Aufsichtsrat haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben: Herr Michael Bock hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 16. März 2018 niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Gernot Zusammenarbeits und seinen hervorragenden Einsatz für die Gesellschaft in seiner Funktion als Vorsitzender des Prüfungsausschusses dankend anerkannt.

Die Hauptversammlung hat am 16. März 2018, auf Vorschlag des Aufsichtsrats, Herrn Dr. Gernot Zusammenarbeits für eine Amtszeit von der Beendigung der Hauptversammlung 2018 bis zur Beendigung der Hauptversammlung 2020 gewählt. Der Aufsichtsrat wurde durch Herrn Dr. Gernot Zusammenarbeits und Herrn Dr. Gernot Zusammenarbeits als Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

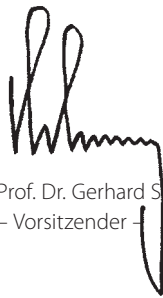
| ÜBERSICHTEN |

In Nachfolge von Herrn Bock wählte der Aufsichtsrat am 19. Juni 2018 Herrn Dr. Anton Wiegers zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses und der Prüfungsausschuss wählte in seiner anschließenden konstituierenden Sitzung Herrn Prof. Dr. Ulrich Reuter zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

Dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, 5. Februar 2019

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Schmidt', written over a horizontal line.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender –

ÜB

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss
Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt D
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt D
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt D
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt H
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt L
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt M
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt M
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt M
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 1
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 2
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 3
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 4
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt K
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt K
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt M
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt N
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt S
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbad Frankfurt am Ma
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönche Frankfurt am Ma
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langens Frankfurt am Ma
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 2
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Bren Frankfurt am Ma
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Portfolio
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsv
		DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt B
		DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt C
		DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	
		DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9	
		DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

| ÜBERSICHTEN |

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden 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 Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, 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 Beteiligungs 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 HI Objekt 1 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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
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 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 Hamburg Portfolio 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
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

* 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 (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main ****	0,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC Office Balance V, Frankfurt am Main *****	40,7
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	9,8	DIC Metropolregion Rhein-Main*****	41,7
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main***	4,6	MRM Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main***	0,0	DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	TLG Immobilien AG, Frankfurt am Main****	16,0
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1	DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		
DIC Office Balance IV, Frankfurt am Main***	0,0		
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1		

- * Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil
- ** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %
- *** Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %
- **** Stimmrechtsanteil beträgt 8,3 %
- ***** Stimmrechtsanteil beträgt 11,1 %
- ***** Stimmrechtsanteil beträgt 45,0 %

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 19. April 2018 wirksam.

- a. 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.
- b. 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.
- c. Die BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. Juli 2018 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (2.067.155 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,93 % (2.067.155 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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

Sch
2,9
j. Die
Ver
me
eig
titio
Abs
DIC
Sch
2,9
Gra
(2.0
Nar
GM
k. Die
hat
rec
Der
sch
rec
Die
mä
teil
am
und
Dav
te)
l. Die
uns
rec
Der
sch
rec
ABF
Nr.

m. 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.

n. 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.

o. 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.

p. Die DIC Opportunistic 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 27. November 2013 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportunistic GmbH 4,92 % (entsprechend 3.375.667 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

q. Die DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 14,52 % (entsprechend 9.960.759 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts 0,55 % (entsprechend 379.024 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG und 11,34 % (entsprechend 7.778.170 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3 % oder mehr beträgt, werden der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts dabei Stimmrechte nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

r. Die DIC Opportunity Fund 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 27. November 2013 die Schwellen von 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportunity Fund GmbH 11,68 % (entsprechend 8.009.633 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3 % oder mehr beträgt, werden der DIC Opportunity Fund GmbH dabei Stimmrechte zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

s. Die BNP Paribas hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der BNP Paribas 4,92 % (entsprechend 3.375.667 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

t. Die DICP 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 27. November 2013 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 14,52 % (entsprechend 9.960.759 Stimmen) beträgt. Davon sind der DICP Capital Management, Inc. 0,55 % (entsprechend 379.024 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG und 11,34 % (entsprechend 7.778.170 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

u. Die Massac hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der Massac 11,68 % (entsprechend 8.009.633 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Korrektur der Angaben gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 13,97 % (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der Massac 11,68 % (entsprechend 8.009.633 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechte zugerechnet. Die Oppen USA, hat am

| ÜBERSICHTEN |

rechte 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.

- v. Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 14,04 % der Stimmrechte (entsprechend 4.400.668 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

- w. Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH und Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

- x. DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

- y. DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG und DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.

z. GC
mä
teil
39,
sind
Stir
ner
Un
Gr
De
Gr
(Eu
DIC
bet

aa. Pro
ger
ant
200
Dav
12.
zuz
kon
nity
KGa
Gr
pe)
rec
3%

ab. Die
§ 2
der
unt
te v
i.V.

GLOSSAR

Akquisitionsvolumen

Summe der Ankaufpreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Aktiendividende

Bei einer Aktiendividende werden die Bardividendenansprüche eines Aktionärs gemäß eines festen Tauschverhältnisses in neu auszugebende Aktien des ausschüttenden Unternehmens getauscht.

Annualisierte Miete

Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung aufs Jahr hochgerechnet erwirtschaftet.

Assetmanagement

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung.

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 aktuellen Marktwert der Immobilie.

Cashflow

Messgröße, die den Zahlungsstrom liquider Mittel während einer Periode darstellt. Unterschieden wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

Change-of-Control-Klausel

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen.

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 sowie der Warehousing-Objekte (bis 2018) 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 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.

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). Bei der Berechnung werden alle nicht wiederkehrenden Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklungen.

EPRA-Index

Internationale Index-Familie der EPRA (European Public Real Estate Association), die die Entwicklung der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa beschreibt.

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-NNNAV (Triple Net Asset Value)

Um den Zeitwert von Derivaten, finanziellen Verbindlichkeiten sowie darauf entfallenden latenten Steuern angepasster EPRA-NAV.

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 1.1.2005 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.

Impairmenttest

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Investment Properties

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinahmen 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.

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von bis zu 40% maßgeblich beteiligt ist (auslaufend).

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 Portfoliozuzugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird unter anderem die Auswirkung der Vermietungstätigkeit deutlich.

Loan-to-Value

siehe Verschuldungsgrad

Marktkapitalisierung

Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich 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 Nutzungsrecht steht eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber.

Operative Kostenquote

Personal- und Verwaltungsaufwand abzüglich der Erträge aus Immobilienmanagement im Verhältnis zu den Nettomieteinnahmen.

Other Investments

Der Geschäftsbereich „Other Investments“ führt die Bewirtschaftung von Immobilien ohne eigene Beteiligung (Drittgeschäft), unsere Beteiligung an der TLG Immobilien AG sowie Joint Ventures und Beteiligungen bei Projektentwicklungen zusammen (auslaufend).

Prime Standard

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Propertymanagement

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.

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.

Value-in-Use

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufsorientierten 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.

QUARTALSÜBERSICHT 2018

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2018	Q2
Bruttomieteinnahmen	24,8	
Nettomieteinnahmen	20,5	
Erträge aus Immobilienmanagement	8,9	
Erlöse aus Immobilienverkauf	42,6	
Gesamterträge	81,7	
Gewinne aus Immobilienverkauf	6,2	
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	
Funds from Operations (FFO)	13,6	
EBITDA	28,2	
EBIT	20,8	
EPRA-Ergebnis	11,7	
Konzernergebnis	9,2	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14,6	

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2018	30.06
Loan-to-Value (LtV)* in %	56,2	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.425,8	1.4
Bilanzsumme	2.412,2	2.4

Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2018	Q2
FFO	0,20	
EPRA-Ergebnis	0,17	
Ergebnis	0,14	

* Ohne Warehousing

5-JAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2014	2015
Bruttomieteinnahmen	147,5	136,7
Nettomieteinnahmen	132,2	120,4
Erträge aus Immobilienmanagement	5,2	7,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	90,5	201,3
Gesamterträge	277,6	372,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	6,8	14,9
Ergebnis assoziierter Unternehmen	6,6	7,7
Funds from Operations (FFO)	47,9	49,0
EBITDA	128,3	126,6
EBIT	85,2	83,9
EPRA-Ergebnis	47,6	47,6
Bereinigtes Konzernergebnis	14,0	20,7
Konzernergebnis	14,0	20,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34,9	53,0

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2014	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.143,9	1.700,2
EPRA-Net Asset Value	864,8	884,1
Bilanzsumme	2.537,0	2.456,1
Eigenkapital	774,8	792,1
Schulden	1.762,1	1.664,0

Kennzahlen je Aktie in Euro	2014	2015
FFO	0,70	0,72
EPRA-Ergebnis	0,69	0,69
EPRA-Net Asset Value	12,61	12,89
Dividende	0,35	0,37

* vorgeschlagene Dividende

** einschließlich einer Sonderdividende von 0,20 Euro

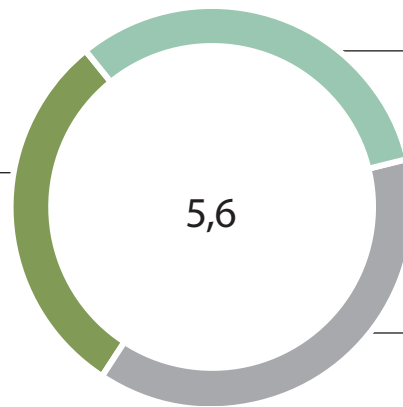
ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro

Commercial Portfolio
(Direktinvestments)

- 101 Objekte
- direkt gehaltenes Portfolio
- kontinuierliche Mieteinnahmen aus Core/Core plus- und Value Add-Immobilien
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

1,7



1,8

Funds

- 62 Objekte
- aufgelegt für Core-Immobilienwirtschaftssta

2,1

Other Investments

- 15 Objekte
- Drittgeschäft
- Beteiligung a
- Joint Venture

PORTFOLIO NACH SEGMENTEN *

		Commercial Portfolio	Funds	Other Investments	Gesamt
Anzahl Objekte	2018	101	62	15	178
	2017	113	56	13	182
Marktwert in Mio. Euro	2018	1.696,8	1.800,3	2.148,6	5.645,7
	2017	1.639,2	1.493,6	1.266,0	4.398,8
Fläche in qm	2018	893.500	676.900	289.800	1.860.200
	2017	957.500	613.400	202.900	1.773.800

*einschließlich Drittobjekte

PORTFOLIO NACH REGIONEN *

		Nord	Ost
Anzahl Objekte	2018	23	18
	2017	23	22
Anteil in % nach Marktwert	2018	11 %	9 %
	2017	13 %	9 %
Gesamtfläche in qm	2018	291.000	189.800
	2017	288.900	213.600
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2018	32,6	24,3
	2017	32,4	27,7
Ø Miete in Euro pro qm	2018	10,06	9,81
	2017	9,53	10,56
Ø Mietlaufzeiten in Jahren	2018	7,9	4,4
	2017	7,7	4,8
Bruttomietrendite	2018	5,1 %	6,1 %
	2017	6,1 %	6,7 %

* ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte einschließlich Drittobjekte, bis auf Durchschnitts-Miete, Durchschnitts-

WEITERE 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).

Neben den Kennzahlen EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV), EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNAV) und EPRA-Ergebnis berichten wir auch die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „topped up“), die EPRA-Leerstandsquote sowie die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio.

EPRA-Leerstand und EPRA-Kostenquoten konnten im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden, insbesondere durch den anhaltenden Prozess der Portfoliooptimierung und das starke Vermietungsgeschäft.

in Mio. Euro

EPRA-Nettoanfangsrendite in %*

EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite

EPRA-Leerstandsquote in %**

in Mio. Euro

EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)

EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)

* nur für das Commercial Portfolio berechnet

** nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projekt

EPRA-Nettoanfangsrendite: setzt die annua (inkl. EPRA-Nettoanfangsrendite: setzt die annua Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrs (inkl. EPRA-Nettoanfangsrendite: setzt die annua Verhältnis – bei der „topped up“-Berechnung wer (inkl. EPRA-Nettoanfangsrendite: setzt die annua miteingerechnet.

EPRA-Leerstandsquote: setzt die Marktmieta (inkl. EPRA-Leerstandsquote: setzt die Marktmieta der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum (inkl. EPRA-Leerstandsquote: setzt die Marktmieta

EPRA-Kostenquote: Summe der anteiligen o (inkl. EPRA-Kostenquote: Summe der anteiligen o mercial Portfolios im Verhältnis zu Bruttomiet (inkl. EPRA-Kostenquote: Summe der anteiligen o



Dirk Hasselbring
Vorstand Fondsgeschäft



Sonja Wärtges
Vorsitzende des Vorstands



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 2019 • 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.