

# The spirit to **create excellence**

Geschäftsbericht 2022

# DIC▪



# DIC Asset AG auf einen Blick

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2022	2021	Δ
Bruttomieteinnahmen	176,0	108,4	67,6
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	61,3
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	12,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	51,5	139,3	87,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	12,7	23,8	11,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18,9	6,5	12,4
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	114,2	107,2	7,0
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	126,9	131,0	4,1
EBITDA	194,4	165,1	29,3
EBIT	120,5	122,1	1,6
Bereinigter Konzernüberschuss*	52,2	69,9	17,7
Konzernüberschuss	42,9	58,4	15,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	158,9	43,4	115,5
<b>Finanzkennzahlen je Aktie in Euro**</b>			
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	1,38	1,32	0,06
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	1,53	1,61	0,08
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	0,38	0,71	0,33

\* Bereinigt um Einmalkosten Erwerb VIB

\*\* Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 12M 2022: 82.689.478; 12M 2021: 81.504.495)

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.673,3	1.756,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	540,8	238,7
Eigenkapital	1.664,1	1.134,0
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	3.138,4	2.207,4
Bilanzsumme	5.180,3	3.493,7
Loan-to-Value (LTV)**	57,8%	48,5%
Adjusted LTV** / ****	54,7%	41,1%
NAV je Aktie (in Euro)*	18,29	18,44
Adjusted NAV je Aktie (in Euro)****	21,84	25,00
<b>Operative Kennzahlen</b>		
Anzahl Immobilien	360	237
Assets under Management in Mrd. Euro	14,7	11,5
Mietfläche in qm	4.794.600	3.143.200
Vermietungsleistung in qm	374.900	309.100
<b>Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio)***</b>		
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	203,8	105,5
EPRA-Leerstandsquote in %	4,3	5,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	5,5	5,9
Ø-Miete in Euro pro qm	8,26	11,39
Bruttomietrendite in %	4,8	4,9

\* Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Aktienzahl 31.12.2022: 83.152.366; 31.12.2021: 81.861.163)

\*\* Bereinigt um Warehousing

\*\*\* Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing

\*\*\*\* Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business

# Inhalt



## An die Aktionäre

Seite 2



## Zusammengefasster Lagebericht

Seite 30



## Konzernabschluss

Seite 130



## Anhang zum Konzernabschluss

Seite 137



## Übersichten

Seite 217

### Navigation

Die Kapitel sind über die Kapitelnamen am Kopf der Seite zu erreichen.

Alle Inhaltsangaben führen per Klick zum angegebenen Inhalt. Die Inhalte innerhalb eines Kapitels sind auf den Kapitel-trennseiten detailliert aufgeführt.

# Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde unseres Unternehmens,



## die DIC Asset AG („DIC“) hat das Jahr 2022 mit dem besten Ergebnis ihrer 25-jährigen Geschichte abgeschlossen.

Und für die Zukunft vielleicht noch wichtiger: Wir blicken auf ein Jahr der äußerst erfolgreichen Transformation der DIC zurück, in dem wir ein börsennotiertes Unternehmen, die VIB Vermögen AG („VIB“) übernommen und integriert haben und so unsere Asset-Klasse Logistik zum zweiten Standbein der DIC ausgebaut haben. Das alles in einem Jahr, das von einem Krieg mitten in Europa, von globalen Lieferkettenproblemen, von der Zinswende und von erheblichen Unsicherheiten bezüglich Konjunktur, Energie- und Rohstoffversorgung geprägt war.

Unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und die Agilität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich mehr denn je als die entscheidenden Faktoren für unseren Erfolg bewährt. Was uns auszeichnet, ist der nachdrückliche

Wille, unser Business zu gestalten, also das Heft des Handelns in der Hand zu haben. Wir hatten jederzeit einen Plan, und das gilt auch über 2022 hinaus für die Zukunft. Das ist unser „**spirit to create excellence**“.

Dahinter steckt unser ureigener Anspruch an „dynamic performance“. Hinzu kommt unsere Motivation, Spitze zu sein in unserem Markt und im Wettbewerb, und zwar in dem gesamten Spektrum unserer Wertschöpfungskette.

Am Ende unseres bislang erfolgreichsten Geschäftsjahres blicken auf eine nunmehr **25 Jahre** anhaltende Geschichte der DIC zurück. In diesem Vierteljahrhundert sind wir im deutschen Immobilienmarkt zu einer festen Größe geworden. Eine feste Größe – darunter verstehen wir nicht nur gute Kennzahlen eines Jahres, so erfreulich sie auch sind. Sondern auch die Verlässlichkeit auf der langen Strecke

und das Vertrauen in die Resilienz und die Veränderungsfähigkeit unseres Unternehmens im Wandel von Zeit und Markt.

So sind wir stolz darauf, uns nicht nur bezogen auf das Geschäftsjahr 2022 in exzellenter Verfassung zu präsentieren. Genauso stolz sind wir darauf, „in the long run“ gut aufgestellt zu sein. Dazu gehört auch, dass wir **ESG** sehr frühzeitig in unser Selbstverständnis und unsere DNA aufgenommen haben und auch bei der Auflage von Fonds und Finanzierungen berücksichtigen. Zudem freuen wir uns, dass Green Buildings bereits einen Anteil von über 30% an unserem Commercial Portfolio haben. Und dass wir die Potenziale der Digitalisierung immer stärker für uns selbst und unsere Kunden zur Effizienzsteigerung von Prozessen und der Gebäude erschließen.

Zum **Geschäftsjahr 2022**: Unser Unternehmen hat sich in den vergangenen zwölf Monaten sehr gut entwickelt. Wir haben im vergangenen Jahr das höchste **Funds from Operations/FFO**-Ergebnis in der Geschichte der DIC erwirtschaftet. Mit FFO (vor Steuern, nach Minderheiten) in Höhe von 114,2 Mio. Euro ist es uns gelungen, das Rekordergebnis von 2021 nochmals um rund 7% zu übertreffen. Damit haben wir zuverlässig unsere jüngste Prognose umgesetzt, mit der wir Ihnen FFO zwischen 114 bis 117 Mio. Euro in Aussicht gestellt hatten.

Wir haben die FFO aber nicht nur einfach erneut steigern können, dies ist auch das Ergebnis der wesentlichen strukturellen Weiterentwicklung der letzten Jahre. Denn wir haben mit den richtigen strategischen Entscheidungen die Weichen dafür gestellt, dass wir zu einem deutlich höheren Anteil als zuvor von langfristig planbaren Ertragsquellen profitieren. Wir sind also perspektivisch noch besser in Bezug auf unsere **Ertragskontinuität** aufgestellt. Damit haben wir die Resilienz und die Stabilität des Unternehmens weiter erhöht.

Ein ganz wesentlicher Schritt für die Veränderung unserer Ertragsströme und des dahinter liegenden Portfolios war Anfang des Jahres die Übernahme der VIB, durch die wir einen Doppelleffekt erzielt haben. Einerseits einen großen weiteren Fortschritt im Aufbau der Asset-Klasse **Logistik**, die wir seit mehreren Jahren zum zweiten Schwerpunkt unsere Portfolios neben Büroimmobilien entwickeln. Andererseits die Erweiterung unseres **Eigenbestands (Commercial Portfolio)**, der zum Jahresende mit 4,5 Mrd. Euro mehr als doppelt so groß war wie im Jahr zuvor. Die Bewertung des Eigenbestands zum Jahresende lag 1,5% über dem Vorjahr – u. a. als Folge des veränderten Portfoliomixes mit höherem Logistik-Anteil.

Herausragend stark waren auch unsere **Vermietungserfolge**: Mit einer Vermietungsleistung von 374.900 qm und einem Like-for-like-Wachstum der Mieten von 5,8%, haben wir erneut die Schlagkraft unserer Immobilienplattform im Vermietungsmarkt bewiesen.

Im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres hatten wir angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt und aufgrund eines dadurch sehr gedämpften Transaktionsgeschehens unsere Transaktionsziele angepasst und das Ziel für die Immobilienmanagement-erträge im **Drittgeschäft (Institutional Business)** reduziert, insbesondere aufgrund geringer erwarteter transaktionsabhängiger Gebühren. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 haben wir neben der Akquisition von VIB in Höhe von rund 2,3 Mrd. Euro, rund 393 Mio. Euro Verkäufe aus dem Eigenbestand und Ankäufe in Höhe von rund 640 Mio. Euro im Drittgeschäft umgesetzt und 88,4 Mio. Euro an (sowohl laufenden als auch transaktionsabhängigen) Managementgebühren erzielt.

Insgesamt erreichen wir mit **Assets under Management** in Höhe von rund 14,7 Mrd. Euro auf unserer Plattform zum Jahresende 2022 einen neuen Spitzenwert.

Auf Basis des sehr erfolgreichen Gesamtergebnisses der DIC schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der DIC der Hauptversammlung wie im Geschäftsjahr 2021 die Ausschüttung einer **Dividende** in Höhe von 0,75 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 vor. Das entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 9,8% zum Schlusskurs der DIC-Aktie am Jahresende 2022. Auch zukünftig wollen wir unseren Aktionären eine attraktive Dividende bieten und somit die nachhaltige Partizipation am Erfolg der DIC ermöglichen. Unsere Dividendenpolitik zielt bei einem positivem Jahresüberschuss auf eine regelmäßige Ausschüttung



in Höhe von mindestens 50% unserer erzielten FFO eines Geschäftsjahres ab. Im Geschäftsjahr 2023 wird unser Fokus auf weiterer Portfolio- und Cashflow-Optimierung liegen, sodass wir nun in Summe FFO in einer Spanne von 90 bis 97 Mio. Euro erwarten. Wesentlicher Grund für die niedriger als im Vorjahr erwarteten FFO sind die anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen im Immobilieninvestitionsmarkt.

Angesichts des seit 2022 veränderten Zinsumfelds und der weiterhin unklaren Auswirkungen einer schwächeren Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland rechnen wir insbesondere im ersten Halbjahr 2023 mit

Verzögerungen bei An- und Verkäufen, die sich auf die für das Geschäftsjahr 2023 erwarteten FFO auswirken. Hierbei werden insbesondere niedrigere transaktionsbedingte Management-Gebühren im Institutional Business erwartet.

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Freunde unseres Unternehmens, was uns bis heute erfolgreich gemacht hat und auszeichnet, wird uns auch über 2023 hinaus den nötigen Rückenwind geben. Unsere „**dynamic performance**“ und die Exzellenz in der Breite unseres Tuns sind Antrieb und Motor unseres Handelns. Schnelligkeit, Kreativität und Zuverlässigkeit sind unsere Markenzeichen. ESG ist unsere DNA.

Sie können sich darauf verlassen, dass wir mit all dem, was uns ausmacht, sorgsam und mit Weitblick umgehen und weiterhin langfristig Werte schaffen – im Sinne unserer „long-term excellence“ für unsere Stakeholder und für den dauerhaften Erfolg der DIC an der Schwelle zu den nächsten 25 Jahren!



**Ihre Sonja Wärtges**

Vorsitzende des Vorstands



**Christian Fritzsche**

Vorstand  
Operations  
(COO)

**Sonja Wärtges**

Vorsitzende  
des Vorstands  
(CEO/CFO)

**Johannes v. Mutius**

Vorstand  
Investments  
(CIO)

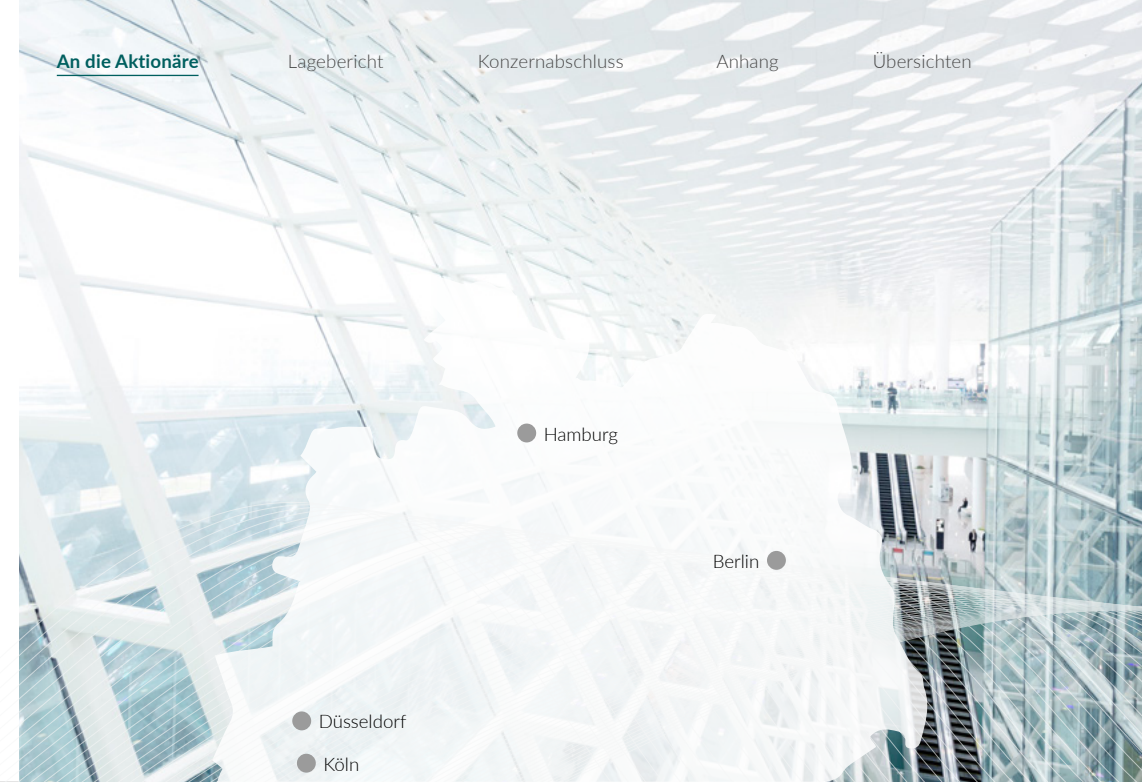
**Torsten Doyen**

Vorstand  
Institutional Business  
(CIBO)

## DIC at a glance

2022 war für uns herausragend, besonders durch die **Übernahme der börsennotierten VIB**. Mit unseren 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt haben wir planvoll gehandelt. Basis unseres Erfolgs ist unsere überregionale und regionale Immobilienplattform und unser breites Investorennetzwerk.

Wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie. An neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten betreuen wir in 360 Objekten rund 1.700 Mieter.



341

Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter

14,7 Mrd. Euro

Assets under Management

360

Gewerbeimmobilien

114 Mio. Euro

FFO

9

Standorte

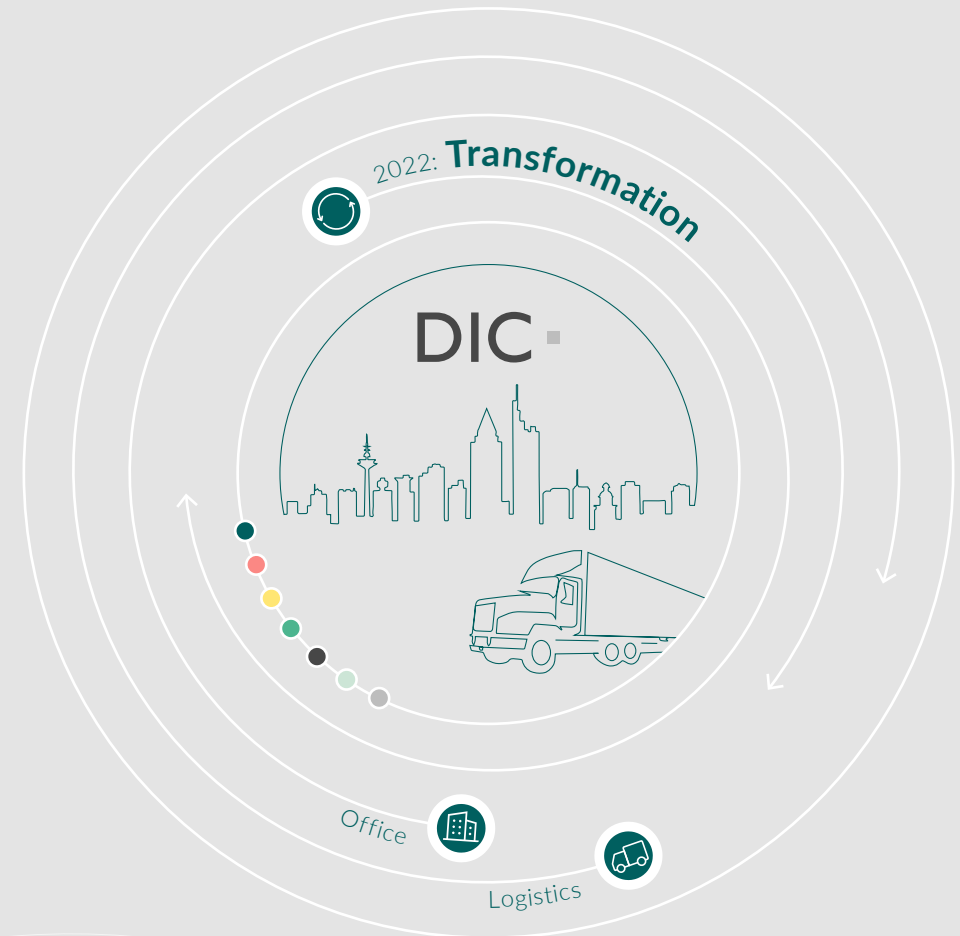


# Dynamic performance

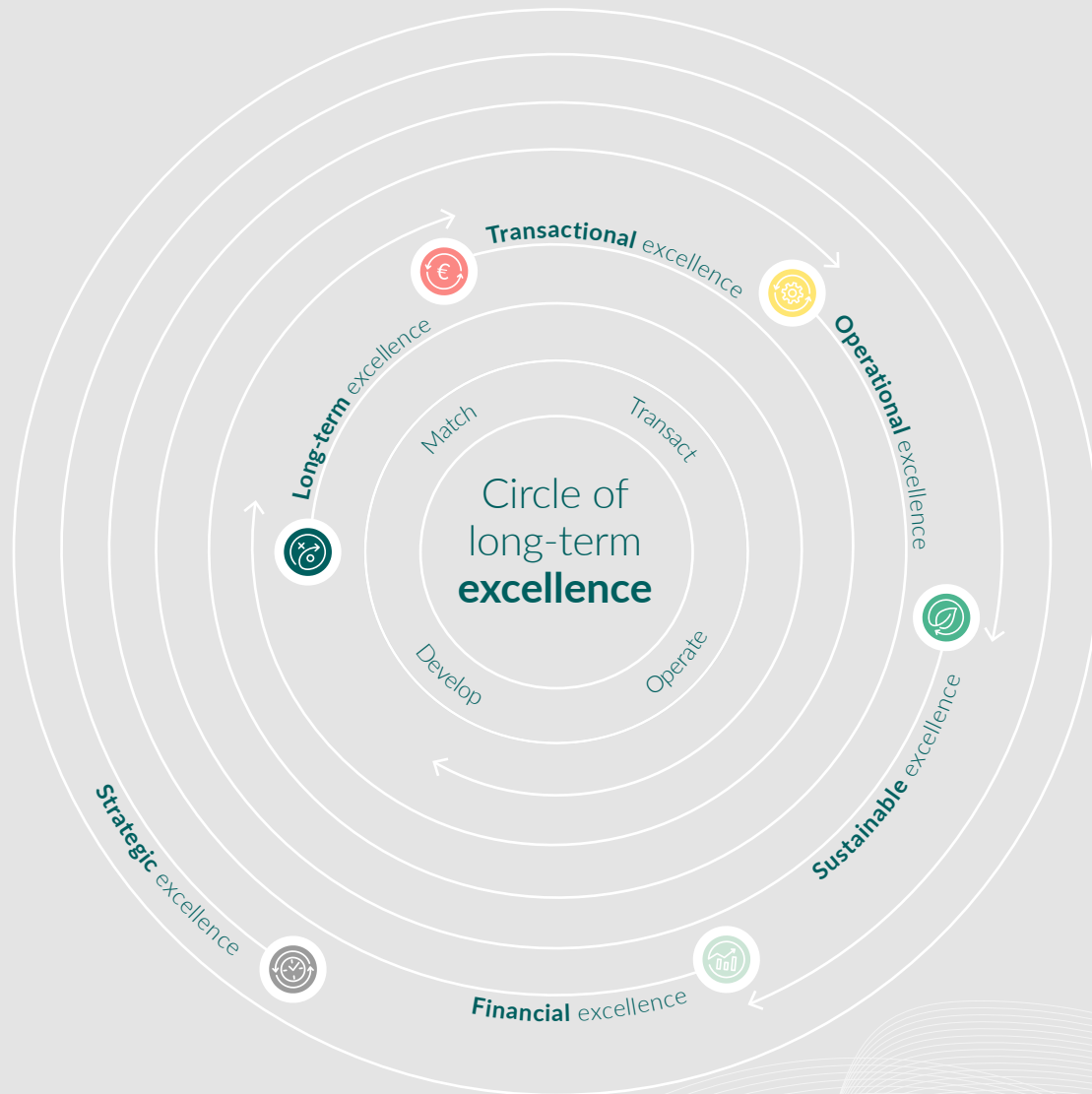
Immer in Bewegung, planvoll, proaktiv, nachhaltig und entschlossen: Das ist Dynamic Performance. 2022 hieß das für uns vor allem, **Transformation durch Transaktion**, Übernahme der VIB: Ausbau des Commercial Portfolios – zwei starke Asset-Klassen – Steigerung nachhaltiger Cash Flows.

Unser Geschäftsmodell mit seinen beiden Säulen – Objekte im Eigenbestand (Commercial Portfolio) und Bewirtschaftung von Objekten Dritter (Institutional Business) – haben wir auf die VIB übertragen und ausgeweitet und alle Logistik-Aktivitäten dort konzentriert.

Mit unserer **360-Grad-Expertise** sind wir Kompetenzträger über den gesamten **Lebenszyklus einer Immobilie** – wir bringen Anleger und Investoren zusammen (Match), wir kaufen und verkaufen (Transact), betreiben (Operate) und entwickeln (Develop) Immobilien, strukturieren Investmentprodukte und beraten Mieter, Eigner und Investoren, etwa auf den Feldern ESG, New Work und Digitalisierung.







# The spirit to create excellence

Exzellenz ist die Summe vieler Fähigkeiten und Komponenten – und immer das Ergebnis von Können und Wollen. So haben wir **auch im herausfordernden Jahr 2022 einzigartige Erfolge und einen neuen Ergebnisrekord** erreicht.

Die DIC ist am Puls der Zeit und nah am Markt. Unsere Werte, unsere Unternehmensstrategie und unsere Expertise bilden das Fundament unserer Arbeit. Nähe zu unseren Stakeholdern und der Dialog mit ihnen sind Garanten unseres Erfolgs. Unser hoch entwickeltes Kennzahlensystem verschafft uns jederzeit Transparenz. Mit unserem Managementsystem steuern wir unser Geschäft ziel- und situationsgerecht.

Wir haben das Know-how, die organisatorische Aufstellung, Führungskompetenz, Motivation und Agilität, marktgerecht zu handeln und Risiken, Trends und Chancen frühzeitig zu erkennen und aktiv anzugehen.

# Long-term excellence

Klare Ziele, Dynamik und fokussiertes, werthaltiges Wachstum in neue Dimensionen prägen die strategische Entwicklung der DIC hin zu den Spitzenwerten 2022.

Der Wert der Assets under Management stieg allein in den vergangenen fünf Jahren von 5,6 Mrd. Euro auf 14,7 Mrd. Euro. Das operative Ergebnis (FFO) ist im selben Zeitraum von 68 Mio. Euro auf über 114 Mio. Euro gestiegen. Das DIC-eigene Bestandsportfolio ist im vergangenen Jahr von 2,2 Mrd. Euro auf 4,5 Mrd. Euro angewachsen und trägt erheblich zur Erhöhung nachhaltiger Ertragsströme bei.

Klarer **Fokus unserer Strategie ist der Aufbau von Logistik** als weiterem Asset-Schwerpunkt neben Büroimmobilien. Mit einem Anteil von inzwischen 39% am Eigenbestand ist uns das eindrucksvoll gelungen. Haupttreiber dafür waren die Übernahme der VIB und der Einstieg in die Internationalisierung mit vier Objekten in den Niederlanden entlang der europäischen Nord-Süd Magistrale.



# 19%

**Logistik-Anteil auf der Plattform**  
(39% im Commercial Portfolio)

# Transactional excellence

Vorausschauendes Vorgehen, strategisches Rational und passende Taktung: 3,3 Mrd. Euro Transaktionsvolumen trotz volatiler Rahmenbedingungen bringen die Assets under Management auf 14,7 Mrd. Euro.

**Transformation durch Transaktion:** Durch die Übernahme und Integration der VIB verfügt die DIC neben Bürogebäuden jetzt mit Logistik über eine zweite starke Asset-Klasse. Unseren Plan und die Integration der VIB haben wir trotz schwieriger Rahmenbedingungen erfolgreich umgesetzt.



Neuer Einzelhandels-Spezialfonds  
**VIB Retail Balance I**

Verkauf führt zu stärkerem Fokus auf Logistik

Fondsvolumen:  
**350** Mio. Euro

Ausschüttungsrendite:  
**4,9** % p.a.

Geplante Laufzeit:  
**10** Jahre

Ausweitung des Zwei-Säulen-Modells auf die VIB

# VIB Vermögen AG



Führender Spezialist für Logistik und Light industrial

Logistikimmobilienexpertise seit rund 30 Jahren

Mieteinnahmen p. a.

**99,8** Mio. Euro

Portfoliomarktwert

**2,3** Mrd. Euro

Immobilienfläche

**1,37** Mio. qm

EPRA-Leerstandsquote

**1,5** %

Entwicklungspipeline über

**156.000** qm

Stabiler WALT bei

**5,4** Jahren



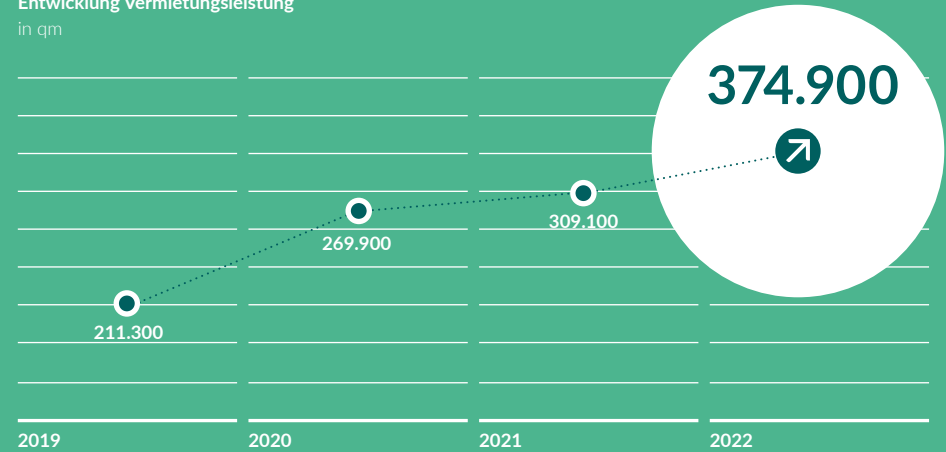
# Operational excellence

# 5,8%

Like-for-like Mietwachstum auf der Plattform

Unsere Teams konnten im dritten Jahr in Folge ein **Rekordvermietungsergebnis** erzielen, durch die vorzeitige Erneuerung zahlreicher Verträge Mieter längerfristig binden und den Leerstand insgesamt verringern.

Entwicklung Vermietungsleistung in qm



Bruttomieteinnahmen in Mio. Euro

# 176,0



Wertsteigerung im Commercial Portfolio

# 1,5%

Dass wir selbst unter den schwierigen Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr den Wert unseres Immobilienbestands steigern konnten, belegt eindrucksvoll die Kompetenz und Agilität unserer Mannschaft. 2022 war für uns nicht nur ein Jahr der Transformation, sondern zugleich ein erneuter Beweis unserer operativen Leistungsfähigkeit.

# Sustainable excellence

ESG ist Teil unserer DNA – nachhaltig, mit klar definierten Meilensteinen und nachvollziehbar transparent. Dazu zählen die klimagerechte Ertüchtigung von Gebäuden, Effizienz unserer internen Prozesse, die Förderung einer diversen und inklusiven Mitarbeiterstruktur, stetige Erträge, Kontinuität in der Dividendenpolitik und ESG-gerechte Finanzinstrumente.



Wichtiges Element unseres Verständnisses nachhaltiger Unternehmensführung ist ein **breit angelegter Stakeholder-Dialog**: Mieter und Investoren sensibilisieren, beraten und partnerschaftlich mitnehmen; den Dialog mit unserem gesellschaftlichen Umfeld führen; durch eigenes gesellschaftliches Engagement – wie unsere Social Impact Days – jenseits des beruflichen Alltags am gesellschaftlichen Zusammenhalt mitwirken. Das alles prägt unser umfassendes Verständnis von ESG.

# 31%

Green Building-Anteil am Marktwert des Eigenbestands – Ziel von 20% vorzeitig überschritten

Manage-to-ESG: Green-Building Standards umgesetzt

Exzellente Ratingergebnisse

Kooperationen für nachhaltigen Gebäudebetrieb

DIC definiert klares Ziel: CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2030 um **40%**



# Financial excellence

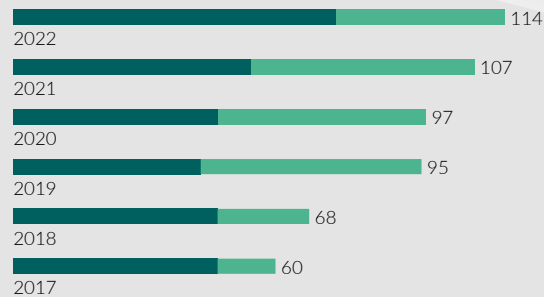
# 0,75

**Dividende 2022**  
in Euro per Aktie

Unser Ziel ist die stetige Steigerung wiederkehrenden Cashflows, die eine verlässliche Planbarkeit bietet und eine **Resilienz in schwierigen Marktphasen** schafft. Das spiegelt sich auch in unserer Dividendenpolitik, mit der wir unseren Aktionärinnen und Aktionären die nachhaltige Partizipation am Erfolg der DIC ermöglichen. Kapitalmanagement und Bilanzpolitik mit Klarheit und Weitsicht.



**FFO-Wachstum** in Mio. Euro

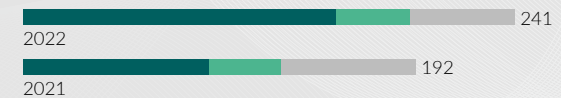


- Erfolgsbeitrag Commercial Portfolio
- Erfolgsbeitrag Institutional Business (bis 2018 Funds + Other Investments)

# 114,2

**FFO** in Mio. Euro

**Ertragsquellen** in Mio. Euro



- Mieten
- Verwaltungsgebühren (laufend)
- Verwaltungsgebühren (einmalig)

# 78%

**Anteil wiederkehrender operativer Cashflows 2022**  
2021: 66%

# Strategic excellence

Wir agieren aktiv und stellen uns frühzeitig auf Veränderungen am Markt ein – und das seit nunmehr 25 Jahren. Wir haben eine klare Vorstellung von der Zukunft, von den Anforderungen an Gewerbeimmobilien unter den Rahmenbedingungen von Klimaschutz, ESG und dem Wettbewerb um Arbeitskräfte. Schnelligkeit, Kreativität und Zuverlässigkeit sind unsere Markenzeichen. Mit unserem USP **schaffen wir langfristig Werte** für unsere Stakeholder.

## Mit Nachhaltigkeit und Effizienz

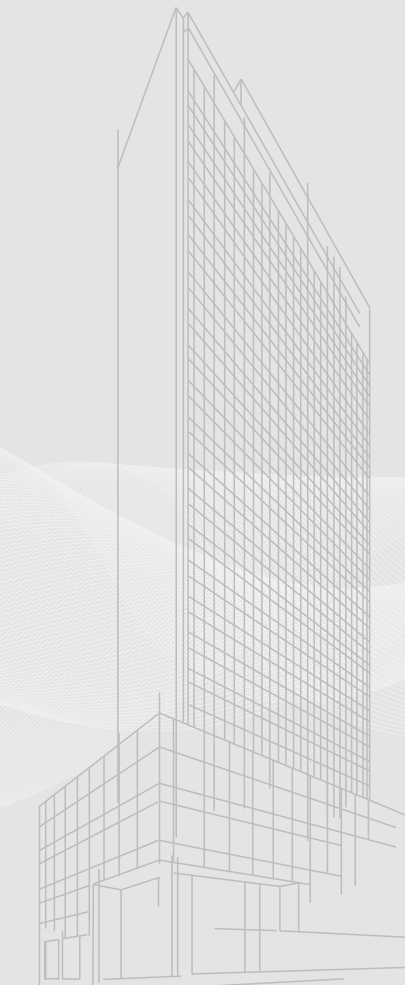
- Umsetzung ESG-Strategie mit Ziel CO<sub>2</sub>-Reduzierung um 40% bis 2030
- Stetiger Ausbau grüner Finanzierungen
- Digitalisierung operativer Prozesse
- Kontinuierlicher Stakeholderdialog

## Mit Stabilität und Weitsicht

- Steigerung wiederkehrender operativer Cashflows
- Optimierung der Bilanz- und Finanzstruktur: Senkung LTV auf unter 50%
- Attraktive Dividendenpolitik mit Kontinuität

## Chancen nutzen, Werte schaffen

- Ausbau Marktführerschaft für Logistik und Büro in Deutschland
- Fortführung Internationalisierung Immobilienplattform
- Starker Partner für aktive Investmentstrategien
- New Work-Konzepte aus einer Hand



# Investor Relations und Kapitalmarkt

## Weltweite Aktienmärkte im Jahr 2022 stark belastet

Das Börsenjahr 2022 zeichnet sich durch Kursverluste auf breiter Basis aus und gilt als eines der schlechtesten Jahre seit Beginn der Aufzeichnungen. Ungewöhnlich war neben der hohen Volatilität der Märkte auch die stärkere Korrelation verschiedener Anlageklassen als in normalen Jahren (z. B. zwischen Aktien und Anleihen). Prägend für die weltweiten Kapitalmärkte war eine Mischung globaler Krisen sowie die Reaktionen internationaler Institutionen darauf.

Die Null-Covid-Politik Chinas wirkte sich noch weit ins Jahr 2022 hinein auf die stark verflochtene Weltwirtschaft aus. Insbesondere der Beginn des Kriegs in der Ukraine am 24. Februar 2022 kann aber als Zäsur mit weitreichenden Folgen gelten, da er die bereits vorher bestehende Lieferketten- und Inflationsproblematik durch den Energiepreisschock noch weiter verstärkt hat. Das hohe Inflationsniveau führte zu einem ungewöhnlich scharfen Kurswechsel der Zentralbanken weg vom langjährigen Niedrigzinsniveau (angeführt von Zinsschritten der US-amerikanischen Federal Reserve Bank und der Bank of England, dann gefolgt von der Europäischen Zentralbank).

## Highlights 2022

**Dividendenvorschlag** auf Vorjahresniveau von 0,75 Euro je Aktie, entspricht Dividendenrendite von 9,8%

Geschäftsbericht 2021 erneut mit **EPRA BPR Gold Award** ausgezeichnet

Erstmals **EPRA sBPR Gold Award** für Nachhaltigkeitsbericht 2021

**Intensive Kapitalmarktkommunikation** mit über 100 Investoren im Jahresverlauf



### Druck auf Immobiliensektor trifft auch DIC-Aktie

Die Unsicherheit aufgrund der weltweiten geopolitischen und makroökonomischen Krisen sowie die stark gestiegenen Kosten der Immobilienfinanzierung im Jahresverlauf 2022 belasteten den Immobiliensektor noch stärker als den Gesamtmarkt. Während DAX und SDAX mit Kursrückgängen von – 12 % bzw. – 27 % konfrontiert waren, entwickelte sich der Sektor-Index „EPRA Developed Europe“ der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen mit einem Rückgang von – 39 % noch deutlich negativer. Die im deutschen Branchenindex „EPRA Germany“ zusammengefassten Unternehmen führten sogar zu einem Rückgang von – 54 %. In diesem Kontext lag die negative Entwicklung der Aktie der DIC Asset AG („DIC“) von – 46 % (ohne Berücksichtigung der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021) im Branchenmittel. Bei Berücksichtigung der Dividendenausschüttung sank die DIC-Aktie vom Xetra-Startkurs des Jahres von 15,37 Euro auf 7,62 Euro am Jahresende, ein Rückgang von – 50 %.

### Wertentwicklung

indexiert (XETRA-Schlusskurs vom 31.12.2021 = 100%),  
DIC Asset AG ohne Berücksichtigung von Dividendenausschüttung



- DIC
- DAX
- SDAX
- EPRA Developed Europe
- EPRA Germany

# DIC-Aktie

## Basisdaten (Stand Februar 2023)

Anzahl Aktien	83.152.366 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.152.366
WKN/ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat / Streubesitz	45,4%
Wichtige Indizes	SDAX, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG, Stifel Europe Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

## Kennzahlen\*

		2022	2021
FFO je Aktie	Euro	1,38	1,32
FFO-Rendite**	%	18,1	8,6
Dividende je Aktie	Euro	0,75***	0,75
Dividendenrendite**	%	9,8	4,9
Jahresschlusskurs	Euro	7,62	15,37
52-Wochen-Hoch	Euro	15,76	16,09
52-Wochen-Tief	Euro	6,71	13,42
Börsenkapitalisierung**	Mio. Euro	634	1.258

\* jeweils Xetra-Schlusskurse

\*\* bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

\*\*\* vorgeschlagen

## Unternehmensanleihen der DIC ebenfalls mit rückläufiger Entwicklung

Infolge des Anstiegs der Marktzinsen im Jahresverlauf 2022 gerieten die Kurse von Unternehmensanleihen auf breiter Basis unter Druck. So schlossen auch die beiden zum Jahresende (30. Dezember 2022) ausstehenden Anleihen der DIC jeweils unter pari und unter den Eröffnungskursen des Jahres.

Die Anleihe 18/23 (150 Mio. Euro) schloss bei 99,1 (30. Dezember 2021: 103,0) und der Green Bond 21/26 im Volumen von 400 Mio. Euro (unter anderem aufgrund des geringeren Handelsvolumens und der höheren Stückelung) bei 57,5 (30. Dezember 2021: 94,2).

Die Anleihe 17/22 im Volumen von 180 Mio. Euro wurde am 11. Juli 2022 planmäßig zurückgezahlt.

# DIC-Anleihen

## Basisdaten

Name	DIC Asset AG-Anleihe 18/23	DIC Asset AG Green Bond 21/26
ISIN	DE000A2NBZG9	XS2388910270
WKN	A2NBZG	A3MP5C
Segment	Official List der Luxemburgischen Börse, Luxemburg	Euro-MTF-Markt der Börse Luxemburg
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	100.000 Euro
Kupon	3,500%	2,250%
Emissionsvolumen	150 Mio. Euro	400 Mio. Euro
Fälligkeit	02.10.2023	22.09.2026

## Kennzahlen

	2022	2021
DIC Asset AG-Anleihe 18/23		
Jahresschlusskurs	99,1	103,0
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	4,81%	1,78%
DIC Asset AG Green Bond 21/26		
Jahresschlusskurs	57,5	94,2
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	19,23%	3,60%

Quelle: vwd group / EQS Group AG

### Virtuelle Hauptversammlung 2022

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2022 am 24. März 2022, die wie in den Vorjahren als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde die Zahlung einer um 7% erhöhten Dividende von 0,75 Euro beschlossen (Vorjahr: 0,70 Euro). Die Ausschüttungsquote verblieb damit wie im Vorjahr stabil bei 57% der Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO). Wie in den Vorjahren erfolgt die Ausschüttung wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Bezogen auf den Xetra-Jahresschlusskurs 2021 ergab sich eine Dividendenrendite von 4,9%.

In weiteren Beschlüssen wurden unter anderem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 entlastet. Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Herr Eberhard Vetter und Frau Dr. Angela Geerling wurden in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Zudem wurde für das Geschäftsjahr 2022 die Prüfungsgesellschaft BDO gewählt und der Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.

In ihrer Rede schaute die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärrntges zurück auf ein erfolgreiches Jahr 2021 und berichtete über den Erwerb der Mehrheit an der VIB Vermögen AG („VIB“).

### Bewährte Aktiendividende stärkt Eigenkapital

Für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Ausschüttung der Dividende zum fünften Mal in Folge wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Die Annahmequote lag bei 40,54% (Vorjahr: 47,27%), sodass am 4. Mai 2022 insgesamt 1.291.203 neue Aktien in die Depots der teilnehmenden Aktionäre gebucht und für den Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden.

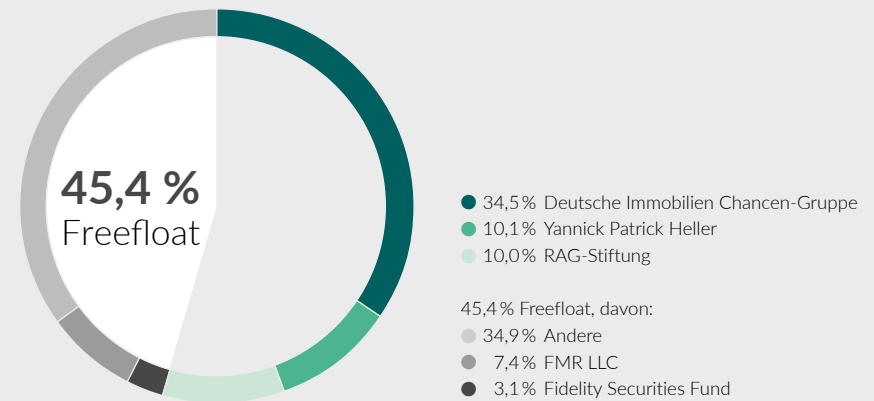
Die Gesamtzahl ausstehender Aktien der DIC zum Jahresende 2022 beläuft sich nach der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 26. April 2022 auf 83.152.366, was einer Erhöhung um rund 1,6% gegenüber dem Jahresende 2021 entspricht. Die Bruttoemissionserlöse aus der Ausgabe der neuen Aktien beliefen sich auf rund 17,9 Mio. Euro und stärkten das DIC-Eigenkapital.

### Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der DIC weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an der DIC beteiligt und hält rund 10,0% der Aktien. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär aktuell rund 34,5% der Aktien, wovon rund 8,1% über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Herr Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10%-Schwelle mit einer Beteiligung in Höhe von rund 10,1% überschritten. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 45,4%. Größter Aktionär innerhalb des Streubesitzes ist die FMR LLC mit einem Anteil von rund 7,4% (Aufstockung im Oktober 2022 nach zuvor 6,8%). Der Anteil von Fidelity Securities Fund verblieb bei 3,1%.

Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 206.

Aktionärsstruktur



Stand: Februar 2023

### Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten. Wie in den Vorjahren konnte die DIC im Rahmen des „Fast Close“ als erster deutscher Immobilienwert den Konzernabschluss für 2021 bereits am 9. Februar 2022 vorlegen und bereits frühzeitig einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr geben.

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

Im Geschäftsjahr 2022 führten das IR-Team und der Vorstand an insgesamt zwölf Konferenztagen (inklusive der Analystenveranstaltung Deutsches Eigenkapitalforum), vier Roadshowtagen sowie in 62 Video- und Telefon-Calls außerhalb von Roadshows Gespräche mit 109 nationalen und internationalen Investoren (im Durchschnitt 1,4 Gespräche je Investor im Jahresverlauf). Zudem führte die DIC zu den regelmäßigen Berichtszeitpunkten und bei Ankündigung des Teilerwerbsangebots für die VIB jeweils einen Webcast für die Kapitalmarktöffentlichkeit durch, in dem sich eine offene Q&A-Session an die Präsentation des Vorstands anschloss.

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

Follow us on:



### Laufender Austausch mit Analysten

Wie zum Jahresende 2021 wurde die DIC im Geschäftsjahr 2022 von insgesamt zehn Analysten gecovert, die aktuell mehrheitlich eine Kaufempfehlung aussprechen. Zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung lag das Median-Kursziel bei 12,00 Euro je Aktie (in einer Spanne von 7,50 Euro bis 16,00 Euro). Detaillierte Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website der DIC veröffentlicht.

Das IR-Team der DIC pflegt einen regelmäßigen Austausch mit den betreuenden Analysten zu Fragen der Modellierung und Unternehmensbewertung. Im Jahr 2022 fanden insgesamt 66 Gespräche mit den Analysten statt.

### Analystenempfehlungen

Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Sell	7,50
Berenberg Bank	Kai Klose	Buy	13,00
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy	12,50
HSBC	Thomas Martin	(Restricted)	
Kepler Cheuvreux	Ferran Tort Barniol	Hold	8,70
Metzler	Jochen Schmitt	Buy	12,00
ODDO BHF	Manuel Martin	Hold	10,00
SRC Research	Stefan Scharff, Christopher Mehl	Buy	16,00
Stifel Europe	Tom Carstairs	Hold	9,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	14,60
<b>Kursziel (Median)</b>			12,00

Stand: Februar 2023



### Dividendenvorschlag 0,75 Euro

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

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,75 Euro je Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 54 % des FFO je Aktie (Vorjahr: 57 %). Wie in den Vorjahren bieten wir unseren Aktionären das Wahlrecht, die Dividende in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktividivende“) zu erhalten.

Bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2022 erhalten die Aktionäre der DIC eine attraktive Dividendenrendite von rund 9,8 %. Die DIC hat einen Track Record als eines der renditestärksten Unternehmen im SDAX und im deutschen Immobiliensektor.

## IR-Aktivitäten 2022

### 1. Quartal

21.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2022	virtuell
31.01. Announcement-Präsentation zum Teilerwerbsangebot für die VIB*	
09.02. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021*	
24.03. Hauptversammlung	virtuell

### 2. Quartal

10.05. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2022*	
12.05. Morgan Stanley Leveraged Finance Conference	London
18.05. Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2021	
19.05. Stifel German SMID CAP Forum	Frankfurt
25.05. EPRA Corporate Access Day	London
02.06. Quirin Champions Conference 2022	virtuell
15.06. Non-Deal Roadshow (UK)	virtuell
21.06. Non-Deal Roadshow (Schweiz)	virtuell
22.06. Non-Deal-Roadshow	Brüssel
29.06. Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference	Paris

### 3. Quartal

04.07. Non-Deal-Roadshow (Belgien)	virtuell
02.08. Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022*	
13.09. SRC Forum Financials + Real Estate 2022	Frankfurt
19.09. Berenberg GS German Corporate Conference 2022	München
20.09. Baader Investment Conference 2022	München

### 4. Quartal

04.10. Degroof Petercam Real Estate Conference 2022	Brüssel
09.11. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2022*	
23.11. Berenberg Industrial and Logistics Real Estate Paris Seminar	Paris
29.11. Deutsches Eigenkapitalforum 2022 (Analystenveranstaltung)	Frankfurt

\* mit Conference Call

# IR-Kalender 2023

Stand: Februar 2023

## 1. Quartal

16.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2023	Frankfurt
15.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022*	
März	BofA Securities EMEA Real Estate CEO Conference 2023	London
30.03.	Hauptversammlung	

## 2. Quartal

10.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2023*
17.05.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2022

## 3. Quartal

03.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023*	
September	SRC Forum Financials + Real Estate 2023	Frankfurt
September	Berenberg GS German Corporate Conference 2023	München
September	Baader Investment Conference 2023	München

## 4. Quartal

08.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2023*	
November	Deutsches Eigenkapitalforum 2023 (Analystenveranstaltung)	Frankfurt

\* mit Conference Call

## 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 Wärtnges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein. Seit Januar 2015 sind wir zudem Mitglied der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV).

## Ausgezeichnetes Reporting – Doppel-Gold

Wir haben von EPRA für unsere Finanz- und ESG-Berichterstattung im Jahr 2021 jeweils einen Gold Award erhalten. Das ist die höchste erreichbare Kategorie.

Wie schon die Geschäftsberichte der vergangenen Jahre wurde der Geschäftsbericht 2021 mit dem BPR (Best Practices Recommendations) Gold Award ausgezeichnet. Der Nachhaltigkeitsbericht 2021 erreichte erstmals Gold beim jährlichen sBPR-Ranking (Sustainability Best Practices Recommendations). Damit honoriert EPRA die klare Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele und den Best-in-Class-Anspruch der DIC beim Thema ESG. Für mehr Informationen zu ESG-Ratings siehe auch S. 81 in diesem Bericht.



# Bericht des Aufsichtsrats

**Schnell, kreativ und zuverlässig – erneut ein Jahr, in dem die DIC Asset AG („DIC“) ihr stabiles Geschäftsmodell erfolgreich weiter ausbauen konnte. Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in diesem Jahr eine außergewöhnliche Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach dem Aktiengesetz, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand die Entwicklung der Gesellschaft beraten sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen begleitet.

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

Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und

des Konzerns, der Risikolage und dem Risikomanagement, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

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

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



## Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Davon fand eine Sitzung in Präsenz und drei Sitzungen als virtuelle Konferenzen statt. Außerdem fanden neun außerordentliche Sitzungen statt, die bis auf eine Sitzung in Präsenz als Telefonkonferenzen abgehalten wurden. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig zu ausgewählten Themen auch ohne den Vorstand getagt. Zusätzlich gab es fünf Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 98,9%, die durchschnittliche Präsenz bei den Prüfungsausschusssitzungen bei 100%.

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

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsratssitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	13	13	100%
Michael Zahn (stv. Vorsitzender)	13	13	100%
Dr. Angela Geerling (ab 24.03.2022)	9	9	100%
Prof. Dr. Ulrich Reuter	13	13	100%
Eberhard Vetter	13	12	92,3%
René Zahnd	13	13	100%
Klaus-Jürgen Sontowski (stv. Vorsitzender, bis 24.03.2022)	4	4	100%
<b>Durchschnittliche Präsenz</b>			<b>98,9%</b>
Mitglied des Prüfungsausschusses	Prüfungsausschusssitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender)	3	3	100%
Prof. Dr. Gerhard Schmidt	3	3	100%
René Zahnd	3	3	100%
<b>Durchschnittliche Präsenz</b>			<b>100%</b>

## Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen waren das strategische Wachstum der DIC in ausgewählten Asset-Klassen sowie die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage.

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

### 01|18

In der außerordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2022 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business. Nach ausführlicher Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der vom Vorstand vorgeschlagenen Budgetplanung 2022 zu.

Darüber hinaus diskutierte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat Fragen des strategischen Wachstums im Segment Logistik und offene Finanzierungsfragen.

### 01|28

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über seine Vorbereitungen zu einer möglichen Übernahme der VIB Vermögen AG („VIB“). Insbesondere strategische Aspekte und Finanzierungsfragen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

### 01|31

Zentrales Thema der außerordentlichen Sitzung war die Entscheidung über die Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Angebots in Form eines Teilangebots, gerichtet auf den Erwerb von Aktien der VIB. Der Vorstand stellte die wichtigsten Parameter des geplanten Angebots dar. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorstandsbeschluss zur Abgabe des freiwilligen öffentlichen Angebots zu.

### 02|08

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und erörtert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Abhängigkeitsbericht wurde ebenfalls geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte zudem den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an.

Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgestellten Vorschlag zu, den Aktionären die Wahl zwischen der Dividendenzahlung in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende) zu ermöglichen.

Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit den der Hauptversammlung aufgrund des regulären Auslaufens der Amtszeiten von drei Aufsichtsratsmitgliedern zu unterbreitenden Vorschlägen für die Wahl in den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat beschloss, der Hauptversammlung Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herrn Eberhard Vetter zur Wiederwahl sowie Frau Dr. Angela Geerling zur Neuwahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat berücksichtigte bei seinen Wahlvorschlägen die Unternehmens- und Aktionärsinteressen, die gesetzlichen Vorgaben sowie die fachliche und persönliche Qualifikation der jeweiligen Kandidaten.

### 03|24

Zu Beginn der im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung abgehaltenen konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Herrn Prof. Dr. Schmidt einstimmig erneut zum Aufsichtsratsvorsitzenden.

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm der Bericht des Vorstands über die aktuelle Geschäftsentwicklung ein. Auf der Ankaufseite wurde der strategische Markteintritt in den Niederlanden mit dem geplanten Ankauf von drei Logistikobjekten für das Segment Institutional Business erörtert sowie mehrere Objekte für das Commercial Portfolio. Ferner wurde die insgesamt über Plan liegende Vermietungsleistung, welche im Wesentlichen auf Großvermietungen im Segment Institutional Business zurückzuführen war, erörtert.

Der Vorstand berichtete darüber hinaus über den Stand der Neuauflage verschiedener Fonds, welche teilweise durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges erschwert wurde, sowie über die Ausplatzierung des O2-Towers.

Ein weiteres zentrales Thema der Sitzung waren die Beteiligung an der VIB und der erfolgreiche Abschluss des Business Combination Agreements mit dem Ziel der langfristigen Wertsteigerung der DIC und der VIB.

#### 05|04

In der ordentlichen Sitzung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis des ersten Quartals 2022 vor Konsolidierung der VIB, die erstmals zum 1. April 2022 erfolgte. Darüber hinaus berichtete der Vorstand zum Geschäftsverlauf des ersten Quartals bei der VIB und erläuterte in diesem Zusammenhang die Finanzierungsstruktur der VIB.

Der Aufsichtsrat diskutierte zudem die strategische Allokation der Portfolios innerhalb des DIC-Konzerns mit dem Ziel des Ausbaus einzelner Segmente.

#### 06|15

In der außerordentlichen Sitzung wurde der Sachstand der Ausplatzierung der Objekte Uptown und Unite sowie die Neuauflage des Public Infrastructure IV für institutionelle Investoren diskutiert.

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm erneut die Beratung zur strategischen Allokation von Portfolios innerhalb des Konzerns ein.

Der Vorstand stellte außerdem das vorläufige Ergebnis der von der VIB am 25. Mai 2022 bekannt gegebenen Neubewertung des VIB-Portfolios durch den Bewerter vor. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Verlängerung der Vorstandsbestellung von Sonja Wärtges und der Vorstandsvergütung und stimmte dem Abschluss des Dienstvertrags mit Frau Wärtges zu.

#### 07|28

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisvorschau für das erste Halbjahr 2022 sowie über die laufenden und die für das zweite Halbjahr geplanten Transaktionsaktivitäten.

Der Aufsichtsrat diskutierte zudem den Sachstand verschiedener Refinanzierungen bei der VIB und weitere strategische Wachstumschancen. Weiterhin wurde die Begebung eines Schuldscheines durch die DIC über 100 Mio. Euro behandelt.

#### 08|01

In einer außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit der Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn von Mutius sowie dessen Vergütung und stimmte dem Abschluss des Vorstandsdiensvertrags mit Herrn von Mutius zu.

#### 09|13

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses, die geplanten Transaktionen im Bestand und im Segment Institutional Business sowie den Sachstand zu den Vermietungsaktivitäten.

Der Vorstand präsentierte außerdem die Ergebnisse der Beschlussfassungen der Hauptversammlung der VIB vom 30. August 2022, darunter die Annahme des Aktionärsvorschlages zur Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals.

#### 10|06

In der außerordentlichen Strategiesitzung wurden die etwaigen Auswirkungen der Marktverwerfungen auf das Geschäftsmodell und der operative Peer-Vergleich eingehend diskutiert. In diesem Kontext wurden auch die wichtigsten zu erreichenden Meilensteine bis Jahresende behandelt, darunter die Portfolioverkäufe und Bewertungen der Portfolios der DIC und VIB. Der Aufsichtsrat stimmte der Prüfung und Vorbereitung einer möglichen Einbringung eines Logistikportfolios in die VIB zu.

### 11|07

Schwerpunktmäßig beschäftigte sich der Aufsichtsrat in der außerordentlichen Sitzung mit der am 2. November 2022 durch den Vorstand angepassten Jahresprognose und deren Auswirkungen auf die verschiedenen Teilbereiche des Konzerns. Der Vorstand berichtete außerdem zum Sachstand der Vorbereitung einer möglichen Einbringung eines Logistikportfolios in die VIB und dessen Strukturierung. Der Aufsichtsrat stimmte der weiteren Umsetzung zu.

### 12|14

In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2022 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business.

Der Aufsichtsrat verabschiedete darüber hinaus die Aktualisierung der Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium und beschloss die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022. Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit Vorstandsangelegenheiten und beschloss die Bestellung von Herrn Torsten Doyen, verantwortlich für den Geschäftsbereich Institutional Business (CIBO) und Herrn Christian Fritzsche, verantwortlich für Operations (COO), als neue Vorstandsmitglieder mit Wirkung zum 1. Januar 2023.

## Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2022 dreimal zusammentrat (davon einmal in Präsenz und zweimal als Video- oder Telefonkonferenz). An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen.

In der Sitzung im Februar 2022 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2021 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte des Konzernabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien (Key Audit Matter) und der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme der GEG entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts (Key Audit Matter), Geschäftsbeziehungen zu nahestehende Unternehmen und Personen, Vollständigkeit der Anhangangaben, Konzernlagebericht) und des Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Beteiligungen inklusive Beteiligungserträgen (Key Audit Matter), vollständiger Ausweis der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert.

Der Ausschuss befasste sich zudem mit der Prüfung des internen Kontrollsystems der DIC mit den Schwerpunkten Rechnungswesen, Mietvertragsmanagement, Forderungsmanagement, Nebenkostenabgrenzung/-abrechnung und IT-Systeme.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2021 wurden Empfehlungen verabschiedet.

Im Juli 2022 beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit der Optimierung des Risikomanagementsystems und mit der durchgeführten Risikobewertung und -klassifizierung. Des Weiteren ließ sich der Prüfungsausschuss von Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft das Vorgehen bei der prüferischen Durchsicht des Halbjahresberichts und den bisherigen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der erstmaligen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses erläutern.

In der Sitzung im Dezember 2022 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2022. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Prüfungsschwerpunkte und die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2022 festgelegt und die von ESMA und BaFin festgelegten Prüfungsschwerpunkte für 2023 beleuchtet.

## Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, beispielsweise zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrats eigenverantwortlich wahr und werden dabei von der Gesellschaft unterstützt. Im Juli 2022 wurde eine Weiterbildung in Form eines Webinars zum Thema Compliance und zu den Richtlinien der DIC durchgeführt. Neue Mitglieder des Aufsichtsrats kön-

nen die Mitglieder des Vorstands zum Austausch über grundsätzliche und aktuelle Themen treffen und sich so einen Überblick über die relevanten Themen des Unternehmens verschaffen („Onboarding“).

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2022 die aktuelle jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes unter Berücksichtigung von dessen Neufassung abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht.

Im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Geschäftsberichts berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung in Gesellschaft und Konzern.

## Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2022 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat im Vorjahr zugestimmt hat. Herr Prof. Dr. Schmidt hat an der entsprechenden Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

## Jahres- und Konzernabschluss 2022 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 24. März 2022 erstmals zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auch der von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam erstellte Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Abschlussprüfer formell geprüft.

Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2022 Abschlussprüfer für die DIC und den DIC-Konzern. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hykel und der Unterzeichner Tobias Haerle haben erstmals für das Geschäftsjahr 2022 den Bestätigungsvermerk unterzeichnet.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 14. Februar 2023, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vor-

genommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matters für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien, der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme von GEG und RLI entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts sowie die erstmalige Konsolidierung der VIB. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der DIC wurde die Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen 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 2022, 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 Ein-

wendungen 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 wurde damit festgestellt. Der Vergütungsbericht wurde vom Aufsichtsrat verabschiedet.

## 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 Geschäftsjahrs 2022 eine Dividende von 0,75 Euro je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Ebenso schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende erneut nach Wahl der Aktionäre entweder in bar oder in Form von Aktien der DIC (die „Aktividende“) zu leisten.

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme

bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

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

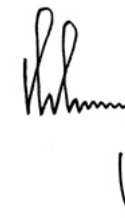
## Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben: Herr Patrick Weiden (CCMO) und Herr Christian Bock (CIBO) sind zum Ablauf des 31. Dezember 2022 einvernehmlich aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Christian Bock und Patrick Weiden für ihren Einsatz und ihre Beiträge zu den Meilensteinen und Wachstumsschritten der DIC in den vergangenen Jahren. Der Aufsichtsrat hat jeweils mit Wirkung vom 1. Januar 2023 Herrn Torsten Doyen, verantwortlich für den Geschäftsbereich Institutional Business (CIBO), und Herrn Christian Fritzsche, verantwortlich für Operations (COO), neu zu Vorstandsmitgliedern bestellt.

Im Aufsichtsrat haben sich im Berichtszeitraum folgende Änderungen ergeben: Durch die ordentliche Hauptversammlung am 24. März 2022 wurden Frau Dr. Angela Geerling neu sowie Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Herr Eberhard Vetter wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Prof. Dr. Schmidt wurde im Anschluss an die Hauptversammlung erneut einstimmig zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Die Amtszeit des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Herrn Klaus-Jürgen Sontowski, endete mit Beendigung der Hauptversammlung am 24. März 2022. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Sontowski für die langjährige wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium. Herr Sontowski hat einen ganz wesentlichen Beitrag zur Erfolgsgeschichte der DIC geleistet. Er hat ganz maßgebliche Meilensteine für die Entwicklung mit seinem Rat und seiner Fachkenntnis unterstützt.

Frankfurt am Main, 14. Februar 2023

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Aufsichtsratsvorsitzender –

# Zusammengefasster Lagebericht

- 31 Grundlagen des Konzerns
- 40 Wirtschaftsbericht
- 73 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 85 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- 110 Sonstige Angaben
- 118 Erklärung zur Unternehmensführung



# Grundlagen des Konzerns

- [Kurzprofil](#)
- [Geschäftsmodell](#)
- [Segmente und Ertragsstrukturen](#)
- [Marktlandschaft](#)
- [Regionalstruktur und Standorte](#)
- [Unternehmenssteuerung](#)
- [Ziele und Strategien](#)
- [Internationales Wachstum der Investmentplattform](#)
- [Dynamik durch agiles Management](#)
- [Multiplikation im Assetmanagement für Dritte](#)
- [Starkes Organisations- und Finanzfundament](#)

## Kurzprofil

Die DIC Asset AG („DIC“, „wir“) ist einer der führenden deutschen börsennotierten Gewerbeimmobilienspezialisten mit 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk.

Unsere Basis bildet die deutschlandweit tätige Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten (inkl. der VIB Vermögen AG, „VIB“). 360 Objekte mit einem Marktwert von rund 14,7 Mrd. Euro betreuen wir onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und an der Immobilie.

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

Wir generieren über zwei Geschäftsbereiche diversifizierte und nachhaltige Cashflows, von Mieteinnahmen über Managementgebühren bis hin zu Verkaufserlösen und Beteiligungserträgen:

### Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio (4,5 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC. Hier erwirtschaften wir kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe. Außerdem erhalten wir Erträge aus Beteiligungen.

### Institutional Business

Im Segment Institutional Business (10,2 Mrd. Euro Assets under Management) erzielen wir aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Zudem sind wir in einigen Fällen Co-Investor.

Die DIC ist seit Juni 2006 im SDAX notiert.

## Geschäftsmodell

- Die DIC ist mit ihrer Investment-, Transaktions- und Managementplattform und ihrer tiefen Kenntnis lokaler Märkte auf das aktive Management von Gewerbeimmobilieninvestments spezialisiert.
- Wir koordinieren und kombinieren unser Engagement als Bestandhalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. Dadurch gewährleisten wir zuverlässige Cashflows auf unserer Plattform und agieren als Full-Service-Systemanbieter rund um das Gewerbeimmobilieninvestment.
- Durch unseren 360-Grad-Ansatz, der alle Akteure und Phasen in der Immobilienbewirtschaftung einbezieht, sorgen wir für den optimierten Ressourceneinsatz von Kapital und Know-how sowie die effektive Vernetzung von Objekten, Nutzern und Investoren auf der Plattform.
- Das Ergebnis ist eine lückenlose Wertschöpfung in allen Marktphasen.
- Mit der Expertise unserer eigenen Managementteams auf dem gesamten Spektrum unserer Aktivitätsfelder und durch die Dynamik unseres Transaktionsgeschehens bauen wir die Leistungen und die Ertragskraft unserer Plattform stetig aus.

- Integraler Bestandteil unserer dynamischen Plattform ist, dass wir sowohl Immobilien im Eigenbestand als auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger bewirtschaften. Ein Teil der Assets unter Management befindet sich bilanziell im Eigenbestand, sichert einen hohen stabilen Cashflow und gleichzeitig hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen.
- In der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2022 umfasste das gesamte betreute Immobilienvermögen rund 14,7 Mrd. Euro. Davon sind rund 4,5 Mrd. Euro im bilanziellen Eigenbestand und rund 10,2 Mrd. Euro mandatiertes Vermögen.

## Segmente und Ertragsstrukturen

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

- Unser Segment **Commercial Portfolio** (COP) umfasst unsere Investments und Ertragsströme von Immobilien im bilanziellen Eigenbestand. Immobilien, die wir „on Balance Sheet“ als Eigentümer und Bestandhalter bewirtschaften, steuern kontinuierliche Mieterträge und Verkaufserlöse zum wirtschaftlichen Gesamterfolg bei. Außerdem erhalten wir in diesem Segment teilweise Erträge aus Beteiligungen. Über unsere Tochtergesellschaft VIB agieren wir auch als Projektentwickler für neue Logistikobjekte.

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

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

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

Segmentübergreifend sorgt unser aktives Management für den strategischen Takt und Synergien. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das Segment Commercial Portfolio zu 70% und das Segment Institutional Business zu 30% zum FFO beigetragen (COP: 75,4 Mio. Euro, IBU: 38,8 Mio. Euro). Die Ertragsströme aus den sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien:

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

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

## Marktlandschaft

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt 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 sogenannten Top-7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit sowie liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil. Während in der Vergangenheit der Fokus der Nachfrage nach Logistikflächen auf den Metropolregionen und deren Umland gelegen hat, kommt aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs den weniger zentralen Sekundärlagen eine steigende Bedeutung zu. Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist breit aufgestellt, ist langfristig liquide und übt damit eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

## Regionalstruktur und Standorte

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

Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort. Der große Teil unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Managementteams mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Mannheim, München und Stuttgart. Seit Beginn dieses Geschäftsjahres zählen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Tochtergesellschaft VIB am Standort Neuburg an der Donau zu unserem Team.

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

## Unternehmenssteuerung

### Unternehmensstruktur

Die DIC bündelt als zentrale Managementholding 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.

Vier Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH und die DIC Fund Balance GmbH verantworten den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio, sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio als auch die Immobilien im Institutional Business, deutschlandweit vor Ort. Die vollkonsolidierte Tochtergesellschaft VIB mit Sitz in Neuburg an der Donau nimmt innerhalb des DIC-Konzerns die Rolle des Spezialisten für Logistikkimmobilien ein und übernimmt auch die Projektentwicklung neuer Logistikobjekte.

Insgesamt zählen neben der DIC 189 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.

### Planungs- und Steuerungssystem

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

### Planungsprozess

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

Bestandteile der Planung sind:

- Detaillierte Businesspläne für Immobilien, Portfolios und Investmentvehikel, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag einschließlich Management- und Beteiligungserträgen umfassen
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, unter anderem bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen
- Detaillierte Planung der Erträge aus dem Immobilienmanagement (laufende Vergütungen und einmalige Vergütungen aus geplanten Transaktionen) und der Erträge aus den bestehenden Beteiligungen
- Berücksichtigung der erforderlichen Personalkapazitäten und Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsfragen

Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung um Risiken und spezifische Chancen. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und wird anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene. Die konsolidierte Konzernplanung wird erweitert um strategische Konzernmaßnahmen und die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch Folgeprognosen an die zu erwartende Marktlage und zwischenzeitliche Veränderungen angepasst.

### **Unternehmensspezifische Frühindikatoren**

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

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

Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Diese werden unter anderem im Rahmen unseres monatlichen Vermietungsreportings erfasst. Dank unseres mieternahen Objektmanagements und wegen der vereinbarten Laufzeiten 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 einerseits das interne Kontrollsystem, das im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite 85 detailliert erläutert wird, und andererseits unsere regelmäßige Anpassung der Unternehmensplanung durch Forecasts.

### **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 – berechnet nach Abzug von Minderheiten). Wesentliche Größen, die in die FFO eingehen, sind die Nettomieteinnahmen, Personal- und Verwaltungsaufwand, Erträge aus Immobilienmanagement, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie das Zinsergebnis.

Die FFO weisen wir separat für die Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business aus. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement. Zudem weisen wir FFO II (nach Minderheiten) inklusive Verkaufsgewinnen aus, um weitere Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen.

Neben der Steuerung der Zielgrößen in absoluter Höhe werden auch die entsprechenden Kennzahlen je Aktie in der Planung berücksichtigt.

### Implementierung von ESG in die Geschäftsstrategie

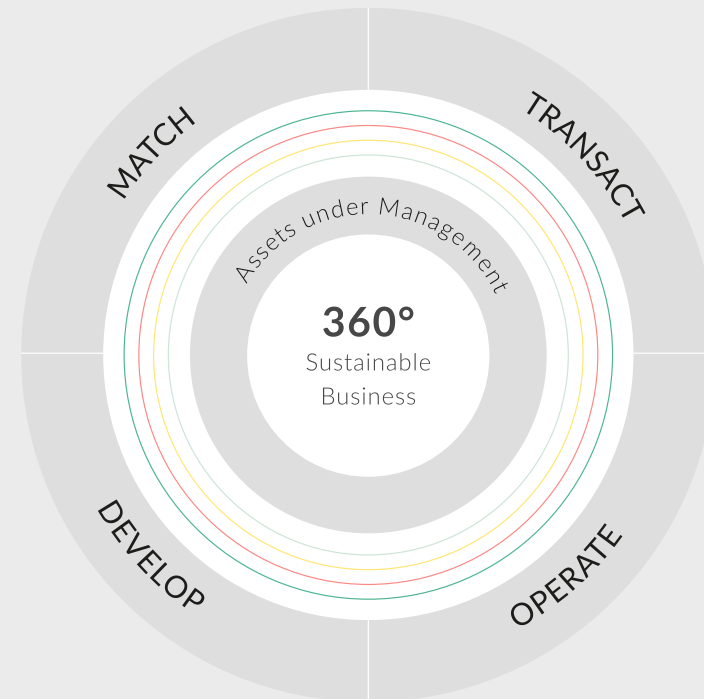
Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, unseres Managementansatzes und unserer Geschäftsaktivitäten. Die Verknüpfung unserer ESG-Strategie mit unserer Digital- und IT-Strategie bildet dabei eine wichtige Grundlage.

Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die Unternehmensführung neben ökonomischen Faktoren vor allem dem Thema Nachhaltigkeit eine wesentliche Bedeutung bei.

Der Ansatz der DIC besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien (MATCH), in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte (TRANSACT), in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung (OPERATE) sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen (DEVELOP).

In unserem Institutional Business konzipieren wir innovative Produkte und begeistern in enger Zusammenarbeit mit unseren Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) die Investoren für diese Konzepte (MATCH). Gleichzeitig akquirieren wir die passenden Objekte, um sie zum passenden Zeitpunkt wertsteigernd zu veräußern (TRANSACT). Ferner verfolgen wir ein aktives Management der jeweiligen (Fonds-) Produkte auf Basis der Anlagestrategie (OPERATE) sowie die Entwicklung einzelner Investments und Immobilien mit Zustimmung der Anleger (DEVELOP).

### 360-Grad-Wertschöpfung und ESG-Strategie



Digitalisierung ist ein grundlegender Baustein unserer ESG-Strategie. Durch Standardisierung und Automatisierung operativer und administrativer Prozesse machen wir unsern Managementansatz effizienter, schneller und erhöhen die Qualität in der Leistungserbringung. Wir arbeiten daher kontinuierlich an einer Verzahnung der Digitalisierung mit unseren ESG-Routinen und -Arbeitsprozessen. Für eine bessere Vernetzung der bisherigen Datenstrukturen setzen wir gezielt digitale Tools ein. Diese ermöglichen nicht nur eine bessere Datenübersicht, sondern erhöhen unsere Steuerungsmöglichkeiten genauso wie eine zielgerichtete Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern.

Für den Erfolg der DIC beim Thema Nachhaltigkeit sind eine klare organisatorische Verankerung und das Zusammenwirken und Einbringen des Know-hows der unterschiedlichen Organisationseinheiten zu verschiedenen ESG-Themen daher von zentraler Bedeutung.

Das Thema Nachhaltigkeit wird von der Vorsitzenden des Vorstands der DIC verantwortet und mit dem Aufsichtsrat regelmäßig im Kontext der Geschäftsstrategie erörtert. Der Head of Sustainability berichtet direkt an die Vorsitzende des Vorstands und ist eng in die Entscheidungsprozesse mit ESG-Bezug im Unternehmen eingebunden. Aufgabe des Head of Sustainability ist es, die ESG-Strategie laufend weiterzuentwickeln und die ESG-Aktivitäten mit den administrativen und operativen Bereichen zu intensivieren. Dazu gehört die Identifikation, Zieldefinition und zentrale Steuerung strategischer und wirtschaftlich umsetzbarer ESG-Projekte entlang der Wertschöpfungskette der DIC, die Steuerung der Umsetzung von Governance-Themen, das ESG-Reporting und die Nachhaltigkeitskommunikation.

Wir haben ein ESG-Komitee etabliert, dem die Vorstandsvorsitzende, der Head of Sustainability sowie Führungskräfte aus den Ressorts Investor Relations & Corporate Communications, Human Resources, Investment, Portfolio Management, Development, Corporate Finance und Accounting/Compliance angehören, um wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie und der ESG-Ziele zu verabschieden. Das ESG-Komitee hat die Aufgabe, ESG-Prioritäten zu setzen, ESG-Maßnahmen zu initiieren und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

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



Mehr zu unserer umfassenden ESG-Strategie und den ESG-Zielen ab Seite 78.

## Ziele und Strategien

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilien spezialisten mit Schwerpunkt auf Büro- und Logistikobjekten und engagieren uns primär auf dem deutschen Immobilienmarkt. Darüber hinaus streben wir an, unsere Logistikinvestments auch außerhalb Deutschlands in angrenzende Länder und auf zentrale logistische Knotenpunkte auszudehnen.

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

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

## Internationales Wachstum der Investmentplattform

### Ausbau der Assets under Management

Segmentübergreifender Erfolgstreiber unseres Geschäftsmodells ist der Einsatz unserer Managementexpertise bei einem wachsenden Portfolio. Wir verfolgen eine balancierte Wachstumsstrategie, indem wir unsere Ertragsgrundlagen in beiden Geschäftssegmenten durch Zukäufe ausbauen.

### Diversifizierte Ankaufstrategie

Unser Investment-Mix für die Asset-Klasse Büro erstreckt sich auf ganz Deutschland mit Schwerpunkten in den Regionen an den Standorten unserer Büros. In Deutschland zählen dazu sowohl die Top-7-Städte als auch attraktive Städte in wirtschaftsstarken Zentren und Peripherien. Mit dem strategischen Ausbau unserer Logistikexpertise und unserer Logistikinvestments wachsen wir auch international und außerhalb Deutschlands in den angrenzenden Nachbarländern.

Wir achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine Diversifizierung, die Klumpenrisiken langfristig vermeidet, ein attraktives Renditeprofil sichert sowie durch gezieltes effizientes Assetmanagement Potenzial bietet, Mehrwert für uns und unsere Investoren zu generieren. Ausgangspunkte dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Dies erlaubt uns, Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

## Dynamik durch agiles Management

### Kontinuierliche Verkäufe zur Optimierung

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

### Ausgezeichnete Vermietungskompetenz

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

### Kompetenz und Kapazitäten für Bestandsentwicklungen in allen Segmenten

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

### Projektentwicklungen in der gefragten Asset-Klasse Logistik

Über unsere Tochtergesellschaft VIB entwickeln wir auch neue Logistikobjekte für den Eigenbestand und perspektivisch auch für Dritte. Die komplette Projektpipeline umfasst rund 156.000 qm und wird nach Green-Building-Standard umgesetzt.



## Multiplikation im Assetmanagement für Dritte

### Profilierte Investmentprodukte für institutionelle Anleger

Wir bieten nationalen und internationalen institutionellen Investoren langjährige Investmentexpertise, ein versiertes Transaktionsmanagement und ein breites Spektrum von Immobilienservices in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands und in den angrenzenden Logistikmärkten außerhalb Deutschlands. Im Rahmen von Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten gestalten wir individuelle Anlagestrukturen mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Weitere Chancen ergeben sich aus der Ausweitung unseres Drittgeschäfts für institutionelle Investoren auf die VIB.

### Effektive Auslastung unserer Immobilienexpertise

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

## Starkes Organisations- und Finanzfundament

### Optimierung der Finanz- und Kapitalstruktur

Unsere stabile Finanzarchitektur, die auf vorausschauender Planung basiert, sichert uns ein starkes Standing im Markt. Wir verfolgen das Ziel, mit einem steigenden Anteil langfristig planbarer Cashflows aus Mieteinnahmen sowie aus laufenden Managementerträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns auch im veränderten Zinsumfeld den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Neben der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen setzen wir auch auf eine „grüne“ Finanzstruktur und verfolgen das Ziel, bis Ende 2027 den Anteil grüner Finanzinstrumente auf 40–50% zu erhöhen.

### Smarte Organisation

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

# Wirtschaftsbericht

- Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Geschäftsverlauf
  - Plattform
  - Commercial Portfolio
  - Institutional Business
- Finanzinformationen
  - Umsatz- und Ertragslage
  - Finanzlage
  - Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

## Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft

Wir haben in 2022 für alle unsere Leistungsindikatoren die zuletzt im November 2022 prognostizierten Ziele erreicht und wichtige strategische Meilensteine für die weitere Entwicklung und verlässliche Kontinuität der DIC gelegt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir unsere breit aufgestellte Immobilienplattform noch einmal deutlich erweitern. Insbesondere die Übernahme der VIB im ersten Halbjahr 2022 sorgte für einen deutlichen Ausbau der Investments im Eigenbestand und damit auch zu einer deutlichen Erhöhung wiederkehrender Cashflows aus Mieteinnahmen. Mit der Übernahme stieg der Anteil an Logistikimmobilien im Eigenbestand deutlich und wurde zum Jahresende die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio. Auch für Dritte konnten wir in unserem Geschäftsbereich Institutional Business trotz eines herausfordernden Transaktionsmarkts unsere Investmentziele bis Jahresende 2022 wie zuletzt geplant umsetzen. Für bestehende Logistikfonds haben wir zudem mit ersten Investments außerhalb Deutschlands in den Niederlanden im April 2022 den Startschuss für die Internationalisierung unserer Immobilienplattform für Logistikimmobilien getätigt.

Zusammen mit unserem Tochterunternehmen VIB setzen wir zudem weiter auf unsere Vor-Ort-Präsenz als wesentlichen Wettbewerbsvorteil für ein erfolgreiches aktives 360-Grad-Immobilienmanagement an insgesamt neun Standorten. Unsere bundesweit breit gestreuten Investments erreichten zum Jahresende 14,7 Mrd. Euro.

## Erstes Halbjahr 2022 im Zeichen der Übernahme der VIB

Das erste Halbjahr war insbesondere von der mehrheitlichen Übernahme der VIB geprägt. So hat die DIC Ende Januar 2022 den Aktionärinnen und Aktionären der VIB im Wege eines freiwilligen öffentlichen Teilerwerbsangebots das Angebot unterbreitet, Aktien gegen eine Geldleistung in Höhe von 51 Euro je Aktie zu erwerben. Ziel war, die Mehrheit an der VIB mit rund 51 % zu erlangen. Im Zuge des Angebotsprozesses gab die DIC am 23. März 2022 bekannt, dass sie rund 60 % der Aktien der VIB hält und mit der VIB eine Grundsatzvereinbarung geschlossen hat. Ziel ist es, den langfristigen Wert der DIC und der VIB zu steigern sowie die Wettbewerbsposition zu verbessern. Mit der Mehrheit an der VIB hat die DIC ihr Portfolio insbesondere in zukunftssträchtigen Asset-Klasse Logistik und Light Industrial ihre Präsenz im Süden Deutschlands konsequent weiter ausgebaut. Damit festigt die DIC ihre Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Seit dem 1. April 2022 wird die VIB in der Konzernbilanz der DIC vollkonsolidiert. Durch die Übernahme hatte die DIC ihre Jahresprognose vom 9. Februar 2022 zunächst wie folgt angepasst: Insbesondere aufgrund der höher erwarteten Mieteinnahmen wurde mit höheren Funds from Operations (FFO) (vor Steuern, nach Minderheiten) in Höhe von 130 Mio. Euro bis 136 Mio. Euro (vorher 115 Mio. Euro bis 119 Mio. Euro) geplant. Alle anderen prognostizierten Ziele blieben zu diesem Zeitpunkt unverändert.

Im November 2022 hat die DIC ihren Mehrheitsanteil an der VIB im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in Höhe von 99 Mio. Euro durch die Ausgabe von

4.872.761 neuen Stückaktien weiter auf rund 68 % erhöht und damit den Einfluss auf das Unternehmen weiter ausgebaut. Die DIC bündelt somit ihre gesamten Logistikaktivitäten in der VIB, die innerhalb der DIC-Gruppe in Zukunft als Spezialist für Logistikimmobilien fungiert. Eingebracht wurden ein Logistikimmobilienportfolio mit einem Wert von ca. 56 Mio. Euro sowie zwei Managementgesellschaften im Wert von ca. 43 Mio. Euro, die das Management von Immobilien für fremde Dritte im Logistikbereich durchführen. Durch die Übernahme der Managementverträge setzt die VIB künftig wie die DIC auf ein Zwei-Säulen-Modell, zum einen als Bestandshalter von eigenen Immobilien und zum anderen als Asset-Manager von Immobilien für Dritte.

## Internationalisierung der Immobilienplattform

Erste Schritte zur Internationalisierung der Immobilienplattform folgten Ende des ersten Quartals 2022. Ende März wurde der Ankauf von drei Logistikimmobilien in den Niederlanden beurkundet. Die Ankäufe erfolgten für den Bestandsfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“, der neben klassischen Core/Core+ Logistikimmobilien auch in Light-Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien investiert. Neben Deutschland als Hauptmarkt wird der Investmentfokus um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Niederlande, Belgien, Luxemburg und Österreich ergänzt. Im Oktober 2022 erfolgte für den gleichen Fonds ein weiterer Ankauf eines Logistikobjekts in Oosterhout im Süden der Niederlande in der Region West-Brabant. Zum Jahresende 2022 beträgt der Marktwert der bereits übergebenen niederländischen Objekte rund 128 Mio. Euro.

## Nachhaltigkeitsstrategie erweitert und ESG-Meilensteine erreicht

Im Jahr 2022 erzielte die DIC deutliche Fortschritte in der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und bei wesentlichen ESG-Ratings neue Bestmarken. Im ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Sustainalytics hat die DIC mit einem sehr guten Ergebnis innerhalb der Immobilienbranche abgeschlossen. Mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) gehört die DIC in der letzten Berichtsperiode zu den Top 3 % der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top 4 % (Rang 6 von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen. Im Vorjahr hatte Sustainalytics bereits eine Second Party Opinion für den Green Bond der DIC erstellt. Die DIC kann außerdem im CSA-Rating von S&P für das Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung ihres Scores (+8 Punkte) auf 26 ausweisen. Damit gehört die DIC zu den besten 39 % der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche. Im Mai 2022 wurde der Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2021 veröffentlicht. In dem Bericht hat die DIC erstmals ein quantitatives Ziel gesetzt: Bis zum Jahr 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen je qm bei den Bestandsimmobiliien (Commercial Portfolio) um 40 % reduziert werden.

Als weiteren Meilenstein in der Umsetzung ihrer ESG-Strategie und der Optimierung nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung hat die DIC zudem mit den vier größten Facility-Management-Dienstleistern WISAG, SPIE, RGM/Gegenbauer und Apleona eine strategische Partnerschaft beim Thema „Green FM“ geschlossen. Das Standard-Leistungsverzeichnis für Facility Manager wurden um Regelungen mit Fokus auf einen nachhaltigen

gen Gebäudebetrieb erweitert. Der neue Vertragsstandard wird auch bei Neuanschreibungen angewendet. Bis zum Jahresende 2022 sind rund 62% der Objekte im Eigenbestand auf das neue Rahmenwerk umgestellt worden. Mehr Informationen zu ESG finden sich auch im Abschnitt zu nicht-finanziellen Leistungsindikatoren ab Seite 73.

### **Herausragende Vermietungsleistung – erneute Steigerung und Mietwachstum erzielt**

Im Jahresverlauf 2022 konnten wir erneut erfolgreiche Anschluss- und Neuvermietungen erzielen. Insgesamt haben unsere Teams eine Vermietungsleistung von rund 374.900 qm nach 309.100 qm im Vorjahr erzielt, darunter rund 119.600 qm für Neuvermietungen. Der Umsatz mit Büroflächen nahm gegenüber dem Vorjahr mit rund 163.400 qm gegenüber 104.900 qm im Vorjahr deutlich zu. Der Umsatz mit Logistikflächen blieb auf einem hohen Niveau und nahm mit rund 168.900 qm gegenüber rund 152.500 qm im Vorjahr leicht zu. Insbesondere die Anschlussvermietungen erreichten im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 255.300 qm eine neue Größenordnung. Im Jahr 2022 wurden somit annualisierte Mieten im Volumen von rund 48,9 Mio. Euro über beide Segmente unter Vertrag gebracht, und damit die Sicherung langfristiger Cashflows in beiden Geschäftssegmenten weiter vorangetrieben. Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio (ohne Repositionierungen, Projektentwicklungen und Warehousing) erreichte zum Jahresende rund 4,3% bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit (WALT) von 5,5 Jahren.

### **Transaktionsmarkt geprägt von verändertem Marktumfeld**

Auf der Transaktionsseite konnten wir trotz eines sich veränderten Marktumfeldes insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus unsere jüngsten Transaktionsziele erreichen, die wir unterjährig angepasst haben. Das segmentübergreifende Transaktionsvolumen lag unter Einrechnung der VIB-Transaktion bei rund 3,3 Mrd. Euro, davon wurden rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio inklusive VIB angekauft und rund 640 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Damit wurden unsere zuletzt prognostizierten Ankaufziele von 2,3 Mrd. Euro für das Commercial Portfolio und 650 Mio. Euro bis 700 Mio. Euro für das Institutional Business weitgehend erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielten wir ein Gesamtvolumen von rund 393 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio. Für das Segment Institutional Business waren zuletzt keine Verkäufe mehr geplant. Eine wesentliche Transaktion im abgelaufenen Geschäftsjahr war die erfolgreiche Auflage des ersten Spezialfonds der VIB im Dezember 2022. Der neue offene Immobilienspezialfonds „VIB Retail Balance I“ hat ein Ziel-Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro. Der Investitionsfokus liegt auf Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren bei einer geplanten Laufzeit von rund 10 Jahren und einer angestrebten Ausschüttungsrendite von 4,9% p.a. Das gesamte Eigenkapital des Fonds von rund 202 Mio. Euro ist bereits gezeichnet. Insgesamt sind die Assets under Management zum Jahresende 2022 auf 4,5 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 10,2 Mrd. Euro (Segment Institutional Business) angewachsen (Vorjahr: 2,4 Mrd. Euro bzw. 9,3 Mrd. Euro).

Mit insgesamt 14,7 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag haben wir unser Mittelfristziel von rund 15 Mrd. Euro nahezu erreicht.

### **Jüngste Prognose 2022 erreicht**

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der unter anderem kriegsbedingt stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der erwarteten Abschwächung der Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kam es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte zu Verzögerungen und Neuplanungen. Davon war im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der DIC insbesondere der Geschäftsbereich Institutional Business betroffen, dessen Umsatz und Erträge aus Managementgebühren im stärkeren Maße vom Transaktionsmarkt abhängig sind als der Geschäftsbereich Commercial Portfolio, der im Wesentlichen Erträge aus Mieten generiert. Die zwischenzeitlich nach Abschluss der Übernahme VIB angepasste Prognose wurde daher im November 2022 für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 erneut angepasst. Neu erwartet wurden FFO nun in Höhe von 114 bis 117 Mio. Euro (zuvor: 130 bis 136 Mio. Euro) und Erträge aus dem Immobilienmanagement nun in Höhe von 90 bis 95 Mio. Euro (zuvor: 105 bis 115 Mio. Euro). Mit 114,2 Mio. FFO wurde die jüngste Prognose erreicht und damit auch das beste FFO-Ergebnis in der bisherigen Unternehmensgeschichte. Gegenüber dem Vorjahr betrug das FFO-Wachstum rund 7%. Insbesondere die große Nachfrage nach Vertragsverlängerungen in 2022 und die wie erwartet deutlich höheren Bruttomieteinnahmen aus der Konsolidierung der VIB waren hierbei maßgeblich.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### Deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger als gedacht – hohe Inflation, Energiekrise, Lieferengpässe und Krieg vereiteln stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6%) deutlich verpasst wurde. Aufgrund der starken hemmenden Faktoren, ausgelöst durch historische Rekordwerte der Inflationsrate, die Verteuerung der Energie, hartnäckige Lieferengpässe und den russischen Angriff auf die Ukraine, fielen die Prognosen im Jahresverlauf mitunter deutlich schlechter aus. Das erste Quartal war von zwei grundlegend unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen gekennzeichnet: einerseits die zumindest in Europa allmählich abklingende Corona-Pandemie und der hohe Auftragsbestand der deutschen Industrie, der auf einen merklichen Aufschwung der Konjunktur hindeutete, andererseits der russische Angriff auf die Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen, Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten sowie eine nur schwer abzuschätzende Unsicherheit insbesondere im Hinblick auf die Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung entwickelte sich im ersten Quartal leicht positiv (BIP +0,2% im Vergleich zum Vorquartal).

Im zweiten Quartal setzte die deutsche Wirtschaft ihre Erholung von den Pandemiewellen fort, insbesondere in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen. Jedoch erfuhr der Aufschwung eine deutliche Abschwächung durch die schnell steigende Inflation, den Krieg in der Ukraine und die sich als hartnäckig erweisenden Engpässe in den globalen Lieferketten. Das deutsche BIP legte im zweiten Quartal um lediglich 0,1% gegenüber dem Vorquartal zu.

Im dritten Quartal kühlte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft endgültig ab. Die hohen Inflationsraten (September 2022: 10%) reduzierten die realen Einkommen und Ersparnisse der Konsumenten und ließen ihre Kaufkraft sinken. Auch in der Baukonjunktur zeichnete sich ein deutlicher Abschwung ab. Ursächlich hierfür war neben den Materialengpässen und den stark steigenden Baukosten insbesondere die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten erhöhte. Die Wirt-

## Wirtschaft

BIP 2022

+ 1,9%

BIP-Prognose 2023

+ 0,3%

ifo-Geschäftsklimaindex

88,6

## Arbeitsmarkt

Arbeitslose

– 195.000

gegenüber 2021

Gemeldete Arbeitsstellen

+ 139.000

gegenüber 2021

## Zinsumfeld

EZB-Leitzins

2,0%

EZB-Inflations-  
erwartung 2023

6,3%

schaftsleistung legte gegenüber dem Vorquartal um nur +0,3% zu.

Das vierte Quartal war geprägt von heftigen Angebotschocks. Diese lösten Ängste vor drohenden Engpässen in der Energieversorgung (Gaslieferungen) aus. Hinzu kamen anhaltende Unterbrechungen der Lieferketten (Vorprodukte aus Asien) und ein in immer mehr Branchen stärker auftretender Mangel an Arbeitskräften. Dies führte zu Belastungen in der Produktion und verstärkenden Effekten der Inflation. Durch staatliche Maßnahmen sollen die Folgen der Energiekrise abgeschwächt werden. Jedoch erzeugt der Staat damit auch eine (künstliche) Nachfrage, die angesichts der beschränkten Produktionskapazitäten die Preissteigerungen weiter befeuert. Das BIP sank im vierten Quartal um 0,2% im Vergleich zum Vorquartal. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des negativen Krätemixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorher-

zusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3%.

Außer im Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2022 in allen Bereichen zu. Das stärkste Wachstum verzeichneten dabei die Unternehmensdienstleistungen und – trotz der Lieferengpässe – das mit vollen Auftragsbüchern ausgestattete verarbeitende Gewerbe.

#### **Stimmung in den Unternehmen: Abwärtstrend im zweiten Halbjahr, Lichtblick zum Jahresende**

Unter dem Eindruck der abklingenden Corona-Pandemie startete die deutsche Industrie mit großer Zuversicht in das Jahr 2022. Noch im Februar lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 98,8 Punkten. Jedoch erfuhr diese Zuversicht spätestens mit Ausbruch des russischen Angriffs auf die Ukraine einen deutlichen Dämpfer. Mit 90,8 Punkten erfuhr der Indexwert im März einen heftigen Rückgang und entwickelte sich bis zur Jahresmitte unter dem Eindruck der drohenden Energieknappheit nur verhalten positiv. Im zweiten Halbjahr trübten sich die Stimmung und der Ausblick der deutschen Industrie weiter ein. Im September erreichte der ifo-Geschäftsklimaindex mit 84,3 Punkten seinen Jahrestiefststand. Wesentlicher Treiber für den im zweiten Halbjahr verzeichneten Rückgang des Geschäftsklimaindex war laut ifo-Institut der russische Angriffskrieg in der Ukraine sowie die zunehmende Unsicherheit aufgrund steigender Energiepreise.

Im Dezember 2022 lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 88,6 Punkten. Gegenüber dem Vormonat legte der In-

dex um 2,2 Punkte zu. Damit endete ein ausgeprägter Abwärtstrend: Der Indexwert für die aktuelle Lage stieg von 93,2 auf 94,4 Punkte und verzeichnete somit die erste Verbesserung seit einem halben Jahr. Zum Jahresende erhöhte sich laut ifo-Institut die Zufriedenheit der Unternehmen mit den laufenden Geschäften, gleichzeitig verbesserten sich auch die Erwartungen für das erste Quartal 2023. Die Unsicherheit ging zurück, jedoch war auch der Auftragsbestand rückläufig. Die Erwartungen im Bauhauptgewerbe hellten sich leicht auf, blieben jedoch insgesamt deutlich pessimistisch. Den bisherigen Tiefststand von 75,4 Punkten erreichte der Indexwert im April 2020 als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Corona-Pandemie.

#### **Stabiler Arbeitsmarkt trotz erheblicher Belastungen**

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur.

Trotz der wirtschaftlichen und politischen Ungewissheiten lag die Nachfrage nach neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2022 auf einem sehr hohen Niveau. Jedoch berichtet die Bundesagentur von einem spürbaren Rückgang im zweiten Halbjahr. Insgesamt legte die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 139.000 auf 845.000 zu.

### **Zinswende: Inflation auf historischem Rekordniveau drängt Notenbanken zu deutlichen Zinsschritten**

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +7,9% (2021: 3,1%) erreichte die Inflation in Deutschland 2022 den höchsten Wert seit 1950. Ausschlaggebend dafür waren neben Basiseffekten (die aufgrund der Corona-bedingten Mehrwertsteuersenkung 2020 und der damit ausgelösten Preissenkungen entstanden) insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegenen Preise für Mineralölprodukte und Erdgasimporte. Hinzu kam die Verteuerung vieler Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund gestörter oder unterbrochener Lieferketten infolge der Corona-Pandemie. Eine zentrale Rolle nahm dabei die sogenannte Null-Covid-Strategie der chinesischen Staatsführung ein, mit der die Corona-Pandemie beendet werden sollte. Erst gegen Ende des Jahres änderte die Regierung in Peking ihre Haltung und ermöglichte somit eine Normalisierung der globalen Fracht- und Produktionsströme. In Deutschland erreichte die Inflationsrate im Oktober ihren Jahreshöchstwert von 10,4%. Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank EZB drastische Zinsschritte vor. Die Fed nahm im Jahresverlauf gleich sieben Erhöhungen ihres Leitzinses vor. Zuletzt erhöhte sie diesen Mitte Dezember um weitere 0,5 Prozentpunkte auf 4,5% (Federal-Funds-Rate-Zinsspanne von 4,25% bis 4,5%). Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0%. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende stellte die EZB noch

einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

Der EZB-Rat hat auf seiner Dezember-Sitzung die Grundsätze für die Normalisierung der zu geldpolitischen Zwecken gehaltenen Wertpapierbestände des Eurosystems festgelegt. Laut EZB werden ab März 2023 die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) in einem maßvollen und vorhersehbaren Tempo reduziert, da das Eurosystem die Tilgungsbeträge von Wertpapieren bei Fälligkeit nicht mehr vollumfänglich wieder anlegen wird. Dementsprechend plant die EZB, die Bestände zwischen März und Ende Juni 2023 um ein monatliches Durchschnittsvolumen von 15 Mrd. Euro abzubauen. Die Geschwindigkeit des weiteren Bestandsabbaus soll danach festgelegt werden. Hinsichtlich des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) beabsichtigt die EZB, die Tilgungsbeträge der erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2024 weiterhin bei Fälligkeit wieder anzulegen. Ferner plant die Zentralbank, das künftige Auslaufen des PEPP-Portfolios so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Die Wiederanlage der Tilgungsbeträge fällig werdender Wertpapiere im PEPP soll flexibel erfolgen, um pandemiebedingten Risiken für den geldpolitischen Transmissionsmechanismus entgegenzuwirken, so die EZB.

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verzeichnete 2022 eine historische Kehrtwende. Noch im Januar lag die Rendite bei –0,06% und entsprach damit dem Niedrigzinsumfeld der Vorjahre. Bis März

kletterte die Rendite auf 0,33% und erreichte schon im Mai die Schwelle von 1%. Angesichts des in den vergangenen Jahren fortwährend verzeichneten Abwärtstrends der Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verdeutlicht der 2022 vollzogene schnelle Renditeanstieg das Momentum der in diesem Jahr eingeläuteten Zinswende.

### **Branchenentwicklung**

#### **Rückgang im Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt nicht so stark wie befürchtet**

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2% unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Abermals fiel der Anteil der Einzelobjekte relativ hoch aus (36,5 Mrd. Euro), das Volumen lag aber 25% unter dem Vorjahr. Bei den Portfoliodeals ging es in die andere Richtung: Mit rund 17,6 Mrd. Euro ergab sich ein Zuwachs von 10%. Der Markt nahm auch im vierten Quartal 2022 insgesamt eine abwartende Haltung ein, sodass es nicht zu einer Jahresendrallye kam. Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

### Umsatzrückgänge auch in Top-Standorten

Auch an den Top-7-Standorten in Deutschland fiel der Umsatz mit 28,2 Mrd. Euro um rund 24 % geringer aus als 2021. Spitzenreiter war Berlin mit einem Umsatz von 8,54 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, jedoch aufgrund des hohen Vorjahresniveaus noch immer das viertbeste Jahresergebnis seit der Wiedervereinigung darstellt. In Frankfurt wurde ein Jahresumsatz von 5 Mrd. Euro (-25 %) registriert, in Hamburg von 4,9 Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 57 % entspricht. Somit bildet Hamburg (neben Düsseldorf) eine seltene Ausnahme in einem insgesamt rückläufigen Markt. Auf München entfielen rund 4,3 Mrd. Euro (-45 %), auf Düsseldorf knapp 2,9 Mrd. Euro (+22 %) und Stuttgart erreichte 2022 einen Umsatz von 1,44 Mrd. Euro (-32 %). Den mit Abstand stärksten Rückgang erlitt Köln mit einem Umsatz von 1,1 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 70 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### Büro- und Logistikimmobilien gefragteste Asset-Klassen

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. Euro) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. Euro (41 %) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro (19 %) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei (+4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro aus (+5,9 % gegenüber Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistik-Investmentmarkt von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

### Renditen folgen steigender Inflation

Angesichts der fortgesetzten Leitzinserhöhungen ist es wenig überraschend, dass auch die Finanzierungskosten von Immobilienprojekten und somit die Renditen im Jahresverlauf angestiegen sind. Nach Angaben von BNPPRE haben die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien im vierten Quartal um durchschnittlich rund 30 Basispunkte zugenommen. Zum Jahresende 2022 lagen sie im Schnitt bei 3,31 %. Die Liste wird angeführt von Berlin und München, mit jeweils 3,20 %. Knapp dahinter liegen Hamburg und Köln mit einer Rendite von jeweils 3,30 %. Frankfurt folgt mit 3,35 %, Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 3,40 %. Für Geschäftshäuser in innerstädtischen Lagen fiel der Anstieg etwas geringer aus. Hier sind in Berlin und München 3,00 %, in Hamburg 3,15 %, in Frankfurt 3,30 %, in Düsseldorf und Stuttgart 3,40 % sowie in Köln 3,45 % zugrunde zu legen. Bei Logistikimmobilien sind die Spitzenrenditen in Deutschland im vierten Quartal sogar um 50 Basispunkte auf

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien  
in Euro

54,1 Mrd.

Vorjahr: 64,1 Mrd. Euro

Volumen Büroimmobilien  
in Euro

22,25 Mrd.

Volumen Logistikimmobilien  
in Euro

10,14 Mrd.

Spitzenrendite

Büro  
3,31 %

Vorjahr: 2,64 %

Spitzenrendite

Logistik  
3,85 %

Vorjahr: 3,03 %

Büroflächenumsatz  
in Top-7-Städten

3,4 Mio. qm

Fertiggestellte Flächen

-9 %



3,85 % geklettert. Fachmarktzentren lagen zum Jahresende bei 4,20 % und einzelne Fachmärkte bei 4,80 %. Auch bei Shoppingcentern ging es im vierten Quartal leicht aufwärts, auf 4,90 %.

### **Büroimmobilien mit stabilem Flächenumsatz**

Trotz des schwierigen Umfelds entwickelten sich die wesentlichen Kennzahlen des deutschen Büromarkts weitgehend solide. Laut BNPPRE belief sich der Flächenumsatz in den Top-Standorten auf 3,4 Mio. qm. Dies entspricht grob sowohl dem Ergebnis des Vorjahres als auch dem langjährigen Durchschnitt. Dennoch ging die konjunkturelle Abkühlung, die sich zum Jahresende immer deutlicher abzeichnete, nicht spurlos am Büromarkt vorüber. So gingen die Flächenumsätze in fast allen Top-Standorten im letzten Quartal deutlich zurück. In seiner Meldung zum vierten Quartal berichtet CBRE von einem Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 40 %.

### **Weniger Großabschlüsse – dynamisches Mittelfeld**

Bei der Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen fällt das starke Wachstum im mittleren Marktsegment auf. So legten die Abschlüsse in der Klasse zwischen 2.000 und 5.000 qm laut BNPPRE um 9 % und in der Klasse zwischen 5.000 und 10.000 qm sogar um 13 % gegenüber dem Vorjahr zu. Der Flächenumsatz in der größten Kategorie (> 10.000 qm) verlor gegenüber dem Vorjahr um 13 %. CBRE registrierte für diese Kategorie in den Top-Standorten allein im letzten Quartal 2022 einen Rückgang von 80 % (lediglich vier Großabschlüsse).

### **Unterschiedliche Leerstandsquoten in Top-Bürostädten**

Die Leerstandsquoten der Top-Standorte fallen nach Angaben von BNPPRE sehr unterschiedlich aus. Während die Werte für Berlin (3,2 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,3 %), Leipzig (4,0 %) und München (4,7 %) unterhalb der Fluktuationsreserve von 5 % lagen, nahm die Leerstandsquote in Frankfurt (8,5 %) und Düsseldorf (10,6 %) weiter zu. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar. Daran lässt sich die kontinuierliche Polarisierung des Vermietungsmarktes erkennen: Gefragt sind qualitativ hochwertige und als nachhaltig zertifizierte Flächen in A-Lagen, problematisch sind unflexible Altbestände mit energetischem Aufholbedarf.

### **Verfügbare Büroflächen werden teurer**

In sämtlichen Top-Standorten legten die Durchschnitts- und Höchstmieten 2022 weiter zu. Die höchste Spitzenmiete ergab sich erneut in Frankfurt mit einem Wert von 48,00 Euro/qm (+ 2 % gegenüber Vorjahr). Der größte Zuwachs der Spitzenmiete wurde im Düsseldorfer Top-Segment erzielt (+ 33 %). Auch die Spitzenmieten in München (45,00 Euro/qm; + 5 %), Berlin (44,00 Euro/qm; + 2 %) und Hamburg (35,00 Euro/qm; + 6 %) folgten dem Aufwärtstrend.

Nach Angaben von CBRE verzeichnete die flächengewichtete Durchschnittsmiete 2022 einen Zuwachs von 5 %, auf 24,29 Euro. Allein in Berlin verlor dieser Wert 1 % (27,73 Euro), während er in Hamburg um 17 % auf 21,74 Euro, in Düsseldorf um ebenfalls 17 % auf 19,04 Euro, in Frankfurt um 13 % auf 24,57 Euro und in München um 2 % auf 24,42 Euro zulegte. Entgegen den negativen gesamtwirtschaftlichen Tendenzen folgten die Durchschnittsmieten für Büroflächen in den Top-Standorten somit der positiven Entwicklung.

### **Rückläufiger Neubau**

Laut CBRE wurde im letzten Quartal 2022 eine Neufläche von 356.800 qm fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang um 9 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,1 Mio. qm neu errichtet, ein Minus von 13 % gegenüber dem Vorjahr. Zu diesem Rückgang trugen insbesondere die verzögerten Planungs- und Bauprozesse bei, die aufgrund drohender Material- und Lieferengpässe sowie steigender Baukosten entstanden sind.

## Geschäftsverlauf

### Plattform

#### Wachstum trotz schwierigen Marktumfelds – Immobilienvermögen steigt um 28 % auf 14,7 Mrd. Euro

Das betreute Immobilienvermögen auf der DIC-Plattform (Assets under Management/ AuM) stieg zum 31. Dezember 2022 im Jahresvergleich um rund 3,2 Mrd. Euro (+ 28 %) auf 14,7 Mrd. Euro. Am Bilanzstichtag entfielen rund 4,5 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 10,2 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft, das Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst (Institutional Business).

Rund 2,3 Mrd. Euro des AuM-Wachstums im Geschäftsjahr 2022 entfallen auf das Commercial Portfolio und etwa 0,9 Mrd. Euro auf das Institutional Business.

Mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro trug die Übernahme der VIB zum starken Wachstum des Commercial Portfolios bei.

Durch die Expansion in der Asset-Klasse Logistik wuchs die Mietfläche stärker als der Wert der Assets under Management (+28%). Insgesamt beinhaltet das betreute Immobilienvermögen zum Stichtag 360 Immobilien (+ 52 %) mit einer Gesamtmietfläche von rund 4,8 Mio. qm (+ 53 %).

#### Strategischer Ausbau in der Asset-Klasse Logistik fortgesetzt

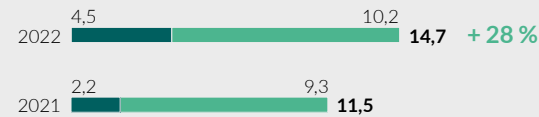
Nach mehrheitlicher Übernahme wurde die VIB ab dem 1. April 2022 im DIC-Konzern vollkonsolidiert. Mit Abschluss einer Grundsatzvereinbarung über die gemeinsame Wachstumsstrategie im Bereich Logistik erfolgte die zunehmende operative Verzahnung.

Mit dieser strategischen Übernahme konnten wir unser bereits vorhandenes Logistikimmobilienportfolio erheblich ausweiten und unser Know-how sowie das Netzwerk in der Logistikbranche deutlich verstärken.

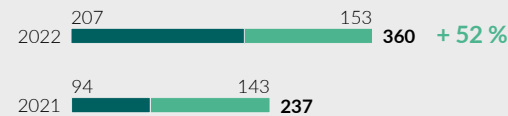
Der Anteil der Asset-Klasse Logistik an den AuM der gesamten Plattform stieg im Jahresvergleich – auf insgesamt rund 19 % der betreuten Assets under Management von 14,7 Mrd. Euro (Vorjahr: rund 8 % von 11,5 Mrd. Euro).

#### Assets under Management

In Mrd. Euro

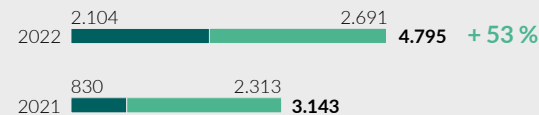


#### Anzahl Objekte



#### Mietfläche

In Tausend qm



- Commercial Portfolio
- Institutional Business

rund **19 %**

Anteil Asset-Klasse Logistik an AuM der gesamten Plattform

### Schwacher Transaktionsmarkt im zweiten Halbjahr

Das Transaktionsvolumen 2022 übertrifft mit 3,3 Mrd. Euro die Ergebnisse der letzten zehn Jahre und ist wesentlich geprägt durch die mehrheitliche Übernahme der VIB und das damit verbundene Wachstum des Commercial Portfolios. Die schwierigen Marktbedingungen, ausgelöst durch Lieferengpässe, stark steigende Zinsen und den russischen Angriffskrieg in der Ukraine, führten im zweiten Halbjahr zu der Verunsicherung vieler Marktakteure und einer starken Abkühlung der Transaktionsaktivitäten.

Vor diesem Hintergrund passte auch die DIC im Jahresverlauf ihre Transaktionsziele an. Während die Prognose für das Commercial Portfolio unverändert blieb (Ankaufsvolumen von 2,3 Mrd. Euro inkl. VIB und Verkäufe von 400 bis 500 Mio. Euro), wurde die Ankaufsprognose für das Institutional Business von 0,9 bis 1,0 Mrd. Euro auf ein Volumen von 650 bis 700 Mio. Euro reduziert. Gleichzeitig wurde die Verkaufsprognose im Institutional Business von 400 bis 600 Mio. Euro auf null reduziert. Anders als in den Vorjahren setzte 2022 kein Jahresendspurt ein. Dennoch erreichte die DIC ihre im November 2022 prognostizierten Transaktionsvolumen weitgehend: Zum Jahresende lag das segmentübergreifende (beurkundete) Transaktionsvolumen unter Einrechnung der VIB-Transaktion bei rund 3,3 Mrd. Euro, davon wurden rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio (inkl. VIB) angekauft und rund 640 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Auf der Verkaufsseite erzielten wir ein Gesamtvolumen von rund 393 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio.

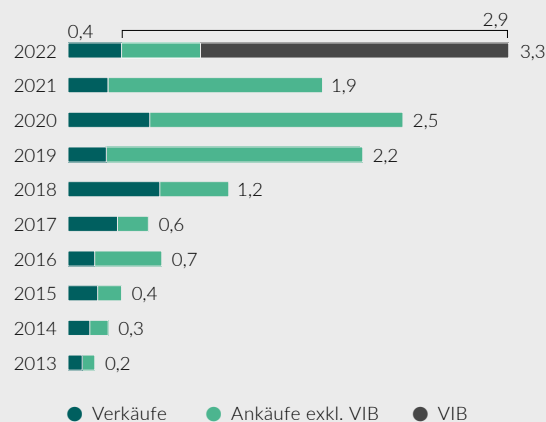
### Akquisitionen von rund 688 Mio. Euro (exkl. VIB)

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 37 Objekte mit einem Volumen von rund 688 Mio. Euro angekauft, von denen vier (207 Mio. Euro) bereits übergegangen sind.

Für das Commercial Portfolio haben wir Anfang des Jahres 2022 eine Immobilie in Hamburg mit einem Investitionsvolumen von rund 48 Mio. Euro erworben, deren Beurkundung zum Jahresende noch ausstand. Für unsere institutionellen Investoren konnten wir 36 Immobilien mit einem Volumen von rund 641 Mio. Euro erwerben. Die Beurkundungen der Vorjahre mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) bis Jahresende 2022 beliefen sich im Commercial Portfolio auf 28 Mio. Euro und im Institutional Business auf 1.253 Mio. Euro.

### Transaktionsvolumen

In Mrd. Euro



### Ankäufe (exkl. VIB)

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2022	davon: Beurkundungen 2022 mit BNL bis zum 31.12.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2022
Commercial Portfolio	48 (1)	(0)	28 (1)
Institutional Business	640 (36)	207 (4)	1.253 (8)
<b>Summe</b>	<b>688 (37)</b>	<b>207 (4)</b>	<b>1.281 (9)</b>

### Verkäufe

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2022	davon: Beurkundungen 2022 mit BNL bis zum 31.12.2022	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2022
Commercial Portfolio	393 (35)	30 (2)	3 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	134 (2)
<b>Summe</b>	<b>393 (35)</b>	<b>30 (2)</b>	<b>137 (3)</b>

**Strategische Verkäufe zur Portfoliooptimierung**

Für 35 Objekte im Gesamtvolumen von 393 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert, wobei der Großteil der Transaktionen auf das Commercial Portfolio entfiel. Im Institutional Business erfolgte der Übergang von zwei Objekten mit einem Volumen von 134 Mio. Euro, deren Beurkundung bereits in einer Vorperiode erfolgte.

**Regionale Entwicklung: AuM in nahezu allen Regionen erhöht**

In der regionalen Entwicklung konnten wir den im Vorjahr eingeläuteten Trend fortsetzen und uns weiter diversifizieren: Infolge der VIB-Übernahme hat sich der Anteil der Mietflächen in der wirtschaftsstarken Region Süd gegenüber dem Vorjahr deutlich von 19% auf 28% erhöht. Somit geht der strategische Ausbau der Asset-Klasse Logistik Hand in Hand mit einer attraktiven Verschiebung der regionalen Portfoliozusammensetzung.

Im Vorjahr hatten wir zur weiteren Verstärkung und Vernetzung unserer Aktivitäten in der Metropolregion Stuttgart unsere neue Niederlassung eröffnet und sind seitdem deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Obwohl sich der Marktwert der Region Mitte gegenüber dem Vorjahr von rund 4,6 Mrd. Euro auf gut 4,7 Mrd. Euro erhöht hat, sank der Anteil dieser Region am Gesamtportfolio von 40% auf 32%, da das Wachstum der anderen Regionen (insbesondere Süd) höher ausfiel.

In der Region Ost hat sich der Marktwert der Immobilien gegenüber dem Vorjahr von rund 1,0 Mrd. Euro auf rund 1,7 Mrd. Euro erhöht. Die Zuwachsrate von rund 70% resultiert unter anderem aus Objektübergängen in Berlin. Im Rahmen von Forward Deals

erfolgte deren Beurkundung bereits in den Vorjahren, während der Übergang erst im Jahresverlauf 2022 vollzogen wurde.

Wie schon im Vorjahr hat die DIC trotz der mitunter schwierigen Marktbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr die ausgewiesenen Assets under Management in allen Regionen gesteigert – sowohl bezogen auf die Objektanzahl als auch auf die Marktwerte.

**Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr um 21% gesteigert, Expertise im Logistiksektor zahlt sich aus**

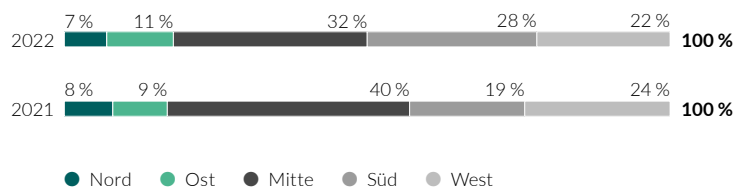
Unsere Vermietungsteams haben 2022 insgesamt 374.900 qm Mietfläche (2021: 309.100 qm) und damit rund 21% mehr Fläche sowie annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 48,9 Mio. Euro (2021: 33,0 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht. Hiervon entfielen 61% (29,7 Mio. Euro) auf das Institutional Business und 39% (19,2 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

Großvolumige Mietverträge blieben mit einem Anteil von 68% im Commercial Portfolio bzw. 55% im Institutional Business wie im Vorjahr der Treiber der Vermietungsleistung in qm. Dahinter folgten mittelgroße Mietverträge zwischen 1.000 und 5.000 qm mit einem Anteil von 21% im Commercial Portfolio bzw. 29% im Institutional Business.

Die strategische Expansion im Logistiksektor machte sich auch im Vermietungsgeschehen deutlich bemerkbar. Die Vermietungsleistung im Bereich der Asset-Klasse Logistik stieg stark an. Unsere Vermietungsexperten aus dem Logistikbereich haben insgesamt rund 168.900 qm Fläche unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 152.500 qm). Dies entspricht einem annualisierten Mietvertragsvolumen von rund 9,0 Mio. Euro und einer Steigerung von 20% gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro). Die Büovermietungen in Höhe von 34,6 Mio. Euro machten mit rund 71% weiterhin den Großteil des unter Vertrag gebrachten annualisierten Mietvolumens aus (Vorjahr: 18,0 Mio. Euro, ca. 55%).

**Regionalstruktur Gesamtportfolio 2022**

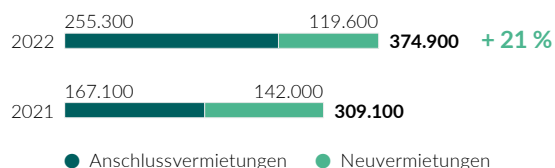
Basis: Marktwert Assets under Management



Der Anteil der Neuvermietungen lag 2022 mit rund 119.600 qm bei rund 32 % der gesamten unter Vertrag gebrachten Fläche (Vorjahr: 142.000 qm, rund 46 %). Entsprechend lag der Anteil der Anschlussvermietungen (255.300 qm) bei 68 % (Vorjahr: 167.100 qm, 54 %). Wir gehen davon aus, dass ein Zusammenhang besteht zwischen dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Mieter (ausgelöst durch Ukraine-Konflikt, Inflation, Energiekrise) und der Nachfrageverlagerung von Neu- zu Anschlussvermietungen. Offenbar nimmt die Wechselbereitschaft der Mieter in Krisenszenarien ab. Während der Hochphase der Corona-Pandemie waren ähnliche Trends im Mieterverhalten zu beobachten.

**Vermietungsleistung nach Vertragsart**

In qm



**Vermietungsleistung nach Nutzungsart**

	In qm		Annualisiert in Mio. Euro	
	2022	2021	2022	2021
Büro	163.400	104.900	34,6	18,0
Einzelhandel	34.400	43.100	4,1	6,4
Lager/Logistik	168.900	152.500	9,0	7,5
Weiteres Gewerbe	7.300	6.700	1,1	0,8
Wohnen	900	1.900	0,1	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>374.900</b>	<b>309.100</b>	<b>48,9</b>	<b>33,0</b>
Stellplätze (Stück)	2.627	2.614	1,5	1,6

**Neuvermietungen: rückläufiges Volumen, höheres Mietniveau**

Während sich das Volumen der neu vermieteten Flächen gegenüber dem Vorjahr reduzierte, erhöhte sich das Mietniveau. Die durchschnittliche monatliche Miete der neu abgeschlossenen Verträge stieg bei Büroimmobilien um 20 % auf 18,72 Euro/qm (Vorjahr: 15,56 Euro/qm) und bei Logistikimmobilien um 13 % auf 4,80 Euro/qm (Vorjahr: 4,24 Euro/qm). Über sämtliche Asset-Klassen hinweg ergab sich eine Steigerung bei den neu vermieteten Flächen auf 11,85 Euro/qm (+ 17 % gegenüber 10,11 Euro/qm im Vorjahr).

Die fünf größten Neuvermietungen – alle im Bereich zwischen 6.000 qm und 10.000 qm – summierten sich auf 36.600 qm und deckten somit rund 31 % der neu vermieteten Fläche ab. Mit einem Chemieunternehmen wurden wir uns über einen langfristigen Mietvertrag in Neuburg (Donau) einig – mit 9.700 qm die bedeutendste Neuvermietung des Jahres. Das Unternehmen bietet eine breite Palette an Leistungen sowohl in der Bearbeitung technischer Chemieprodukte als auch in der Abfüllung und Verpackung an.

**Top-5-Neuvermietungen**

			qm
Chemieunternehmen	Commercial Portfolio	Neuburg	9.700
NSB Polymers GmbH	Institutional Business	Dormagen	7.400
Technologieunternehmen	Commercial Portfolio	Großmehring	6.800
Stenger Waffelfabrik GmbH	Institutional Business	Marquardt	6.600
Deutsche Bank AG	Institutional Business	Frankfurt a. M.	6.100

### Starke Anschlussvermietungen in Logistik- und Büroimmobilien

Bei den Anschlussvermietungen ragt der Abschluss des Mietvertrags in Haiming heraus. Der Mieter hat einen Fokus auf maßgeschneiderte Logistik- und Fulfillment-Lösungen. Rund 38.400 qm wurden in einem bedeutenden Logistikzentrum des Mieters erneuert.

Mit rund 31.900 qm schloss die Deutsche Bank AG 2022 im Objekt IBC Campus in Frankfurt-West die größte Anschlussvermietung im Bereich Büroimmobilien ab. Gleichzeitig wurde eine weitere Mietfläche von rund 6.100 qm von der Bank neu angemietet. Die Laufzeit des Mietvertrags über insgesamt 38.000 qm modernster Office-Flächen beträgt rund zehn Jahre. Das Besondere: Die DIC baut die dritte Etage sowie die Obergeschosse 26–29 mit einem innovativen „New Work“-Konzept um.

#### Top-5-Anschlussvermietungen

			qm
Logistikunternehmen	Commercial Portfolio	Haiming	38.400
Deutsche Bank AG	Institutional Business	Frankfurt a. M.	31.900
Mercedes-Benz AG	Institutional Business	Achim	26.700
Logistikunternehmen	Commercial Portfolio	Kösching	21.000
Industrietechnikunternehmen	Commercial Portfolio	Mitterteich	10.500

### Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 5,8%

Unsere Vermietungsteams und Portfoliomanager erzielten auch im zunehmend schwierigen Marktumfeld 2022 eine hervorragende Vermietungsleistung. Der starke Anstieg der Like-for-like-Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Verkäufen in den zwölf Monaten vor dem 31. Dezember 2022) im Gesamtportfolio um 5,8% auf 461,6 Mio. Euro war zu einem großen Teil auf die indexbasierten Mietsteigerungen in vielen Bestandsverträgen zurückzuführen (Vorjahr: 436,5 Mio. Euro). Hier machte sich somit das steigende Inflationsniveau, gemessen am deutschen Verbraucherpreisindex, bemerkbar.

Die Like-for-like-Mieteinnahmen wurden in beiden Segmenten gesteigert: im Institutional Business um 6,4% auf 355,4 Mio. Euro (Vorjahr: 333,9 Mio. Euro) und im Commercial Portfolio um 3,6% auf 106,2 Mio. Euro (Vorjahr: 102,5 Mio. Euro).

Die Restlaufzeiten-Strukturkurve konnte am kurzen Ende auf ein Minimum gesenkt werden: Lediglich rund 3% aller Mietverträge haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr 2%). Dagegen laufen knapp zwei Drittel unserer Mietverträge länger als vier Jahre, was grob auf dem Niveau des Vorjahres liegt.

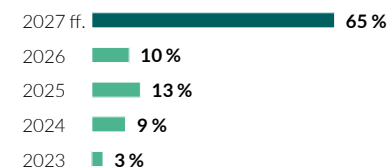
#### Like-for-like-Mieteinnahmen

Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro  
(ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte)



#### Laufzeit Mietverträge

Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



## Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilieneigenbestand der DIC. Hier erzielen wir kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen, optimieren den Wert unserer Bestandsobjekte und realisieren Gewinne durch Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt.

### Eigenbestand wird größer und diversifizierter

Der Marktwert des Commercial Portfolios stieg 2022 von rund 2,2 Mrd. Euro zu Jahresbeginn auf rund 4,5 Mrd. Euro am 31. Dezember 2022 an. Die starke Zunahme ist im Wesentlichen auf die Übernahme der VIB zurückzuführen. Die operativen Kennzahlen des Commercial Portfolio spiegeln im Jahresvergleich neben dem starken Wachstum auch den veränderten Portfoliomix nach der VIB-Konsolidierung ab April wider. So stieg die Anzahl der im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien von 94 im Vorjahr auf 207. Auch die Mietflächen kletterten von 829.900 qm auf 2.103.500 qm. Die annualisierten Mieten erhöhten sich von 105,5 Mio. Euro auf 203,8 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Monatsmiete je qm lag am 31. Dezember 2022 bei 8,26 Euro, ein Rückgang von rund 28 % gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist auf die im Vergleich zu Büroobjekten geringeren Durchschnittsmieten der Logistikflächen zurückzuführen, die nach der Übernahme der VIB die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio darstellen. Die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Büroobjekte stieg im Jahresvergleich von 12,39 Euro auf 12,88 Euro per 31. Dezember 2022, die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Logistikobjekte von 4,79 Euro auf 7,25 Euro. Die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) lag mit 5,5 Jahren leicht unter dem Vorjahr (5,9 Jahre). Hingegen verbesserte sich die EPRA-Leerstandsquote von 5,3 % im Vorjahr auf 4,3 %.

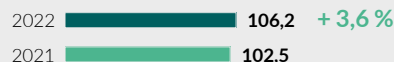
### EPRA-Leerstandsquote

Per 31.12.\*



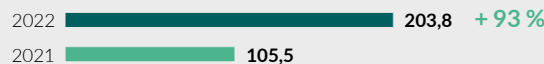
### Like-for-like-Mieteinnahmen

In Mio. Euro



### Annualisierte Mieteinnahmen

In Mio. Euro\*



\* Ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

### Entwicklung Commercial Portfolio\*

	2022	2021
Anzahl Immobilien	207	94
Marktwert in Mio. Euro	4.451,9	2.222,2
Mietfläche in qm	2.103.500	829.900
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	203,8	105,5
Ø Miete in Euro je qm	8,26	11,39
Ø Mietlaufzeit in Jahren	5,5	5,9
EPRA-Leerstandsquote in %	4,3	5,3
Bruttomietrendite in %	4,8	4,9

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

### Cashflows verstetigen, Marktchancen nutzen, Logistikportfolio ausbauen

Mit den im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien generiert die DIC stetige Mieteinnahmen im Eigengeschäft, die aufgrund ihrer Regelmäßigkeit deutlich besser planbar sind als Einkünfte im volatileren Transaktionsgeschäft, welches eine größere Rolle im Segment Institutional Business spielt. Darüber hinaus arbeiten wir an der ständigen Optimierung unserer Eigenbestände und erzielen opportunistische Gewinne durch Transaktionen, sobald sich attraktive Gelegenheiten im Markt ergeben.

Wie in den Vorjahren nahmen wir im Jahresverlauf regelmäßig An- und Verkäufe vor. Dies dient der fortwährenden Optimierung der Portfoliozusammensetzung. Als aktiver Player am Markt verfügen wir über die notwendigen Marktkenntnisse sowie ein feingliedriges Netzwerk an Branchenkontakten, um gute Gelegenheiten früh zu erkennen. Als schlanke Organisation mit einem hohen Maß an Flexibilität verfügen wir darüber hinaus über kurze Reaktionszeiten und agile Entscheidungsprozesse.

Bereits in den Vorjahren haben wir erkannt, dass mit der steigenden Nachfrage nach modernen Logistikflächen neben der von uns schon immer bedienten Asset-Klasse der Büroimmobilien ein weiterer Wachstumsmarkt entsteht. So haben wir bereits vor Jahren begonnen, gezielt Immobilienobjekte zu erwerben. 2020 erwarben wir die RLI Investors GmbH („RLI“), die inzwischen vollständig in unserem Institutional Business integriert ist.

### Nächster Meilenstein erreicht: Konsolidierung der VIB 2022

Mit dem Erwerb der VIB im abgeschlossenen Geschäftsjahr und deren Konsolidierung führen wir die Diversifizierung unseres Eigenbestands und den Ausbau unserer Logistikpräsenz konsequent fort.

Als Immobilienbestandhalter mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland ist die VIB eine ideale Ergänzung zu unserem Commercial Portfolio. Sie verfolgt seit ihrer Gründung 1993 eine „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie: Ihre Kernkompetenzen liegen einerseits in dem Erwerb und der Verwaltung eigener Immobilien und andererseits in der Entwicklung von Immobilien für das eigene Portfolio. Zum Immobilienportfolio der VIB zählen verschiedene Logistikkimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren.

Die Transaktionsaktivitäten im Commercial Portfolio wurden im Jahr 2022 ganz wesentlich von der Übernahme und nachgelagerten Konsolidierung der VIB bestimmt. Mit dieser Transaktion erreichte die DIC ihre Ankaufsprognose 2022 von rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio.

Zum Jahresende hat die VIB zudem die Strukturen geschaffen, um das kombinierte Geschäftsmodell mit Eigenbestand sowie Strukturierung und Management von Investments für institutionelle Investoren von der DIC zu übernehmen. Startschuss bildete die Auflage des ersten VIB-Spezialfonds zum Jahresende 2022 mit einem Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro und dem Investitionsfokus auf Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren. Durch die Verkäufe aus dem Eigenbestand an den VIB-Spezialfonds treibt die DIC die weitere Fokussierung auf die Asset-Klassen Büro und Logistik im Eigenbestand voran.

Von den 35 im Commercial Portfolio beurkundeten Verkäufen mit einem Volumen von 393 Mio. Euro entfiel der Großteil auf die Übertragung an den VIB-Spezialfonds. Davon abgesehen haben wir das Bestandsportfolios durch den Verkauf kleinerer Objekte weiter optimiert. So veräußerte die DIC 2022 vier nichtstrategische Objekte aus dem Commercial Portfolio, darunter das Objekt „Kaufhof Chemnitz“. Damit lag das endgültig erzielte Verkaufsvolumen sehr nah an der für das Commercial Portfolio prognostizierten Spanne von 400 bis 500 Mio. Euro.








**Diversifizierter Asset-Mix: Wachstumsmotor Logistik**

Gemessen am Marktwert des Commercial Portfolios (4,5 Mrd. Euro) stellen Logistikimmobilien nun die größte Anlageklasse dar, mit einem Anteil von 39% per 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 4%). Der Marktwert der Büroimmobilien macht rund 34% des DIC-Eigenbestands aus (Vorjahr: 67%). Somit rangieren die Logistik-Assets seit diesem Jahr vor den Büroobjekten. Der Anteil der Asset-Klasse Handel lag zum Jahresende bei 15%, wird sich aber nach Übergang der zum Jahresende 2022 beurkundeten Verkäufe (Einzelhandelsportfolio, Objekt „Kaufhof Chemnitz“) Anfang 2023 deutlich reduzieren.

Eine hohe Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei unseren Transaktions- und Vermietungsaktivitäten eine zentrale Rolle. Mit rund 25% (+ 23 Prozentpunkte) der annualisierten Mieteinnahmen bilden die Mieter aus dem Logistiksektor eine langfristig stabile Basis und stellen nun die größte Gruppe dar. Darauf folgen (am Stichtag 31. Dezember 2022) Mieten von Handelsobjekten mit einem Anteil von 20% der annualisierten Mieteinnahmen (31. Dezember 2021: 15%). Der öffentliche Sektor macht aufgrund des neuen Portfoliomix nun 11% aus (- 9 Prozentpunkte).

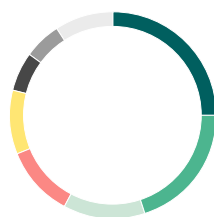
**Asset-Klassen Commercial Portfolio\***

Asset-Klassen	Anzahl Immobilien	Marktwert Mio. Euro	In %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	In %	EPRA-Leerstandsquote	WALT
 Logistik	65	1.711,3	39%	76,7	39%	1,3%	5,0
 Büro	60	1.516,3	34%	72,0	35%	7,8%	5,7
 Handel	44	666,8	15%	35,6	17%	2,3%	6,7
 Mixed-use	16	314,9	7%	17,2	8%	9,0%	4,4
 Sonstige	18	50,9	1%	2,3	1%	3,7%	2,0
Projektentwicklungen	4	191,7	4%	0,0	0%	n.a.	n.a.
<b>Gesamt</b>	<b>207</b>	<b>4.451,9</b>	<b>100%</b>	<b>203,8</b>	<b>100%</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,5</b>

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

**Mieteinnahmen nach Branchen im Commercial Portfolio**

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



- 25% Logistik
- 20% Handel
- 13% Industrie/Ent- und Versorger
- 11% Öffentlicher Sektor
- 10% Dienstleister/Berater
- 6% Banken/Versicherungen
- 6% IT/Telko/Multimedia
- 9% Sonstige

### Qualitätssteigerung führt zu einem Wertzuwachs von rund 66 Mio. Euro (+ 1,5 %)

Die hervorragende Leistung der Vermietungsteams und die damit verbundene Steigerung der Qualität des Portfolios spiegelt sich in der Wertentwicklung unserer Immobilien wider.

Ausgehend vom Marktwert am 31. Dezember 2021 von 2.222,2 Mio. Euro wurde nach Ankäufen in Höhe von 2.215,9 Mio. Euro, Verkäufen in Höhe von 52,2 Mio. Euro (jeweils mit BNL im Geschäftsjahr 2022) und dem Bewertungsergebnis zum Jahresende 2022 von 66,0 Mio. Euro beziehungsweise rund 1,5% ein neuer Höchstwert von 4.451,9 Mio. Euro erreicht.

Regelmäßig ermitteln externe Gutachter für unseren Eigenbestand und für die von uns betreuten Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsstand, 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 Marktes und des finanziellen Umfelds.

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

Der Bewertungseffekt des von uns bewirtschafteten Gesamtportfolios beläuft sich per Ende 2022 auf 0,8%.

### Überleitung Bewertung in Mio. Euro

	Commercial Portfolio	Gesamt-Portfolio
Marktwert am 31.12.2021	2.222,2	11.503,0
Ankäufe	2.215,9	3.267,9
Verkäufe	- 52,2	- 186,3
Bewertungseffekt (1,5% / 0,8%)	66,0	121,5
<b>Marktwert am 31.12.2022</b>	<b>4.451,9</b>	<b>14.706,1</b>

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 Seite 161.

## Institutional Business

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

### Zweistelliges AuM-Wachstum 2022

Die Anzahl der Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr von 143 auf 153 erhöht. Der Wert der Assets under Management (AuM) im Drittgeschäft für institutionelle Investoren stieg im Jahresvergleich um über 10% auf rund 10,2 Mrd. Euro am 31. Dezember 2022. Aufgrund des starken Wachstums im Commercial Portfolio nach der VIB-Übernahme verringerte sich der Anteil des Institutional Business am Gesamtportfolio der DIC von 81% im Vorjahr auf nun 69%.

Seit Jahresbeginn gingen vier angekaufte Objekte im Volumen von 207 Mio. Euro und insgesamt acht Objekte aus Vorjahren im Volumen von 1.253 Mio. Euro über und trugen zum starken AuM-Wachstum bei. Zugleich wurden zwei Verkäufe aus dem Vorjahr in Höhe von 134 Mio. Euro wirksam.

Die DIC betreut aktuell 31 Vehikel (16 Pool Funds, acht Club Deals und sieben Individualmandate) für insgesamt 169 institutionelle Investoren.

Das bereits investierte Eigenkapital per 31. Dezember 2022 stammt zu 35% von Pensionskassen und Versorgungswerken, zu 28% von Sparkassen und weiteren Banken, zu 27% von Versicherungen und zu 10% von Stiftungen und Family Offices.

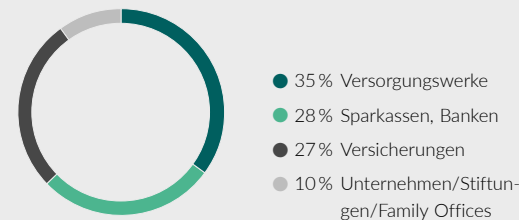
Rund 60% des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von DIC investiert sind. Aktuell stehen noch rund 250 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

### Dealstrukturen\*



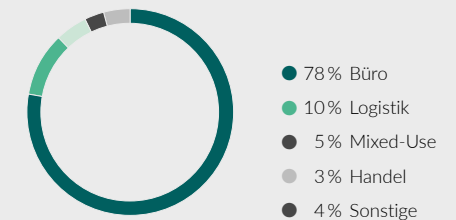
\* Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2022 in Höhe von 10,2 Mrd. Euro

### Investitionspartner\*



\* Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2022

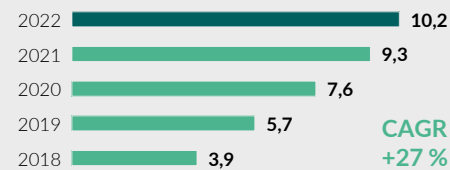
### Asset-Klassen



Basis: Assets under Management in Mio. Euro

### Assets under Management

Mrd. Euro



### 2022 bringt abflauendes Investoreninteresse

Ausgelöst durch die Störung der Lieferketten aus Asien, stark steigende Rohstoff- und Vorproduktpreise und den russischen Angriff auf die Ukraine verlangsamte sich die Marktdynamik im Jahresverlauf zunehmend. Der deutsche Immobilienmarkt begab sich ab spätestens Ende Februar in eine Seitwärtsentwicklung, die gekennzeichnet war von einem hohen Maß an Verunsicherung unter den Marktakteuren. Noch im ersten Halbjahr waren Tendenzen eines konjunkturellen Aufschwungs zu verzeichnen. Diese gingen jedoch im Laufe des zweiten Halbjahres angesichts der wachsenden Zurückhaltung der Investoren verloren. Als etablierter Dienstleister für institutionelle Investoren war auch DIC von diesen Veränderungen des Marktumfelds betroffen.

Für unser Institutional Business führte die starke Abkühlung des Investoreninteresses vor allem zu klar wahrnehmbaren Veränderungen im Transaktionsgeschäft. So sank das Ankaufsvolumen im DIC-Drittgeschäft von 1.317 Mio. Euro (zehn Objekte inkl. Warehousing-Deals) im Vorjahr auf 640 Mio. Euro (36 Objekte), während sich die Anzahl der Objekte mehr als verdreifachte – ein Rückgang von 51%. Von den Verschiebungen der Marktbedingungen war auch die Verkaufsseite stark betroffen: Wurden im Vorjahr noch vier Verkäufe in Höhe von 317 Mio. Euro beurkundet, so fanden aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Jahresverlauf 2022 gar keine Verkäufe statt.

### Strategisches Wachstum: dritter Logistikfonds und Internationalisierung

Trotz der Abkühlung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts konnte die DIC auch im Institutional Business wichtige strategische Meilensteine erreichen. Im März 2022 wurde der Ankauf von drei Logistikimmobilien in den Niederlanden beurkundet. Ein viertes Objekt folgte im vierten Quartal.

Die vier Objekte wurden für den dritten Logistikspezialfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ angekauft, der nach Übergang der Käufe (teilweise noch ausstehend) vollplatziert ist. Der Fonds investiert sowohl in klassische Core/Core+-Logistikimmobilien als auch in Light-Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Der Fonds setzt auf Deutschland als Hauptmarkt, ergänzt um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Belgien, Luxemburg, Österreich und Niederlande.

Mit dieser Investition engagiert sich die DIC erstmals im europäischen Ausland, entlang wichtiger Verkehrs- und Handelsachsen.

### Erfolgsmodell ausgeweitet: Die VIB begibt ersten eigenen Spezialfonds

Im Dezember 2022 hat die VIB den ersten Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der neue offene Immobilienspezialfonds „VIB Retail Balance I“ hat ein Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro, einer geplanten Laufzeit von rund zehn Jahren und einer angestrebten Ausschüttungsrendite von 4,9% p.a. Der Investitionsfokus liegt auf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren.

Mit Auflage des ersten VIB-Fonds setzt die DIC auch bei der VIB auf ihr bewährtes Geschäftsmodell.

### Unternehmenswert des Institutional Business bei rund 522 Mio. Euro

Der ermittelte Unternehmenswert für das Institutional Business betrug zum Jahresende 2022 rund 522 Mio. Euro (bzw. 6,28 Euro je Aktie) und liegt damit unter dem Wert vom 31. Dezember 2021 von rund 762 Mio. Euro. Die Aktualisierung dieses Werts war im Wesentlichen die Folge der Anpassung einiger Modellparameter im Rahmen der DCF-Modellierung, vor allem der Kapitalisierungskosten, die das veränderte Finanzierungsumfeld zum Jahresende 2022 reflektieren.

### Projektentwicklungen im Institutional Business

#### Global Tower

Im Segment Institutional Business betreut die DIC die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert. Das flexibel nutzbare und hochwertig ausgestattete Landmark-Gebäude bietet ideale Voraussetzungen für die digitalen Arbeitskonzepte der Zukunft. Im vierten Quartal 2022 wurden weitere Mietverträge abgeschlossen und eine Vorvermietungsquote von rund 76% erreicht wurde.



## Finanzinformationen

### Umsatz- und Ertragslage

- Konsolidierung der VIB verbessert Umsatz- und Ertragslage und sorgt für nachhaltigeren Mix der Ertragsströme
- FFO steigen um rund 7% auf Rekordwert von 114,2 Mio. Euro
- Steigerung der Bruttomieteinnahmen um rund 62% auf 176,0 Mio. Euro
- Erträge aus Immobilienmanagement trotz herausfordernden Transaktionsumfelds in 2022 auf einem guten Niveau von 88,4 Mio. Euro
- Gewinne aus Immobilienverkauf tragen mit 12,7 Mio. Euro zum Jahresergebnis bei
- Bereinigtes Konzernergebnis mit 52,2 Mio. Euro auf hohem Niveau

Die DIC hatte 2022 mit ihrem ertragsstarken Geschäftsmodell das erfolgreichste Jahr seit dem IPO der Gesellschaft. Die FFO nach Minderheiten stiegen auf 114,2 Mio. Euro. Die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die erstmalige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der im April erworbenen Mehrheitsanteile an der VIB beeinflusst, folglich sind die Perioden nicht vollständig vergleichbar. Insbesondere die Brutto- und Nettomieten, die Erträge aus assoziierten Unternehmen und die operativen Aufwendungen sind hiervon betroffen.

### FFO mit 114,2 Mio. Euro erneut auf Rekordniveau (rund 7% über Vorjahr)

Trotz der Herausforderungen in diesem Geschäftsjahr durch die angespannte welt-politische Lage und die veränderten Rahmenbedingungen am Immobilieninvestmentmarkt wurde das Geschäftsjahr mit dem bisher höchsten FFO-Wert nach Minderheiten seit dem IPO der Gesellschaft in Höhe von 114,2 Mio. Euro abgeschlossen, was einer Steigerung von rund 7% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Durch den Erwerb von mittlerweile 68% an der VIB ist in den FFO ein deutlich höherer Anteil von langfristig planbaren Erlösen enthalten. Damit haben wir das Unternehmen auch für die Zukunft nachhaltig resilient und stabil aufgestellt.

Zu dem Anstieg der FFO trugen im Wesentlichen die signifikant um rund 62% bzw. 67% gestiegenen Brutto- und Nettomieteinnahmen sowie die mehr als verdoppelten Beteiligungserträge bei. Die insbesondere aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB höheren und um Sondereffekte bereinigten Personal- und Verwaltungsaufwendungen sowie die im Zuge von schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagementserträge konnten so deutlich überkompensiert werden.

Die FFO je Aktie betragen 2022 bei einer um 1.184.983 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 1,38 Euro, nach 1,32 Euro im Vorjahr.

Die FFO II (die Verkaufseffekte berücksichtigen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 126,9 Mio. Euro (Vorjahr: 131,0 Mio. Euro) bzw. 1,53 Euro je Aktie (Vorjahr 1,61 Euro je Aktie). Der Rückgang hängt mit dem deutlich reduzierten Verkaufsvolumen des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr zusammen.

### Bereinigtes Konzernergebnis auf hohem Niveau

Das um den Einmaleffekt aus der VIB-Transaktion bereinigte Konzernergebnis liegt mit 52,2 Mio. Euro rund 17,7 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: 69,9 Mio. Euro), hauptsächlich aufgrund des um 11,1 Mio. Euro geringeren Verkaufsergebnisses sowie der signifikant gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf unsere Investment Properties, die aus der VIB-Transaktion resultieren. Der Einmaleffekt, der sich im Wesentlichen aus Transaktionskosten zusammensetzt, betrug nach Steuern 9,3 Mio. Euro. Je Aktie beträgt das bereinigte Ergebnis 2022 bei einer um 1.184.983 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,63 Euro (Vorjahr: 0,86 Euro). Auf die Konzernaktionäre entfallen hierauf 0,49 Euro je Aktie (Vorjahr: 0,86).

### FFO

In Mio. Euro



### FFO-Beitrag der Segmente

In Mio. Euro



### Bereinigtes Konzernergebnis

In Mio. Euro



\* Bereinigt um Einmaleffekt aus Transaktionen von 9,3 Mio. Euro nach Steuern (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro)

### Ergebnisbeitrag der Segmente

Die DIC wird auf Basis der beiden Segmente des Geschäftsmodells gesteuert. Dem folgt auch die Berichterstattung. Das Segment Commercial Portfolio umfasst unseren Immobilieneigenbestand; seit April 2022 sind auch die Aufwendungen und Erträge der VIB enthalten. Das Segment Institutional Business bildet das Immobilienmanagement für institutionelle Investoren ab.

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

### Überleitung FFO

in Mio. EUR	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	67%	152,5	91,2	67%			
Verkaufsergebnis	12,7	23,8	-47%	12,7	23,8	-47%			
Verwaltungsaufwand	-37,9	-21,5	76%	-18,7	-4,3	>100%	-19,2	-17,2	12%
Personalaufwand	-42,6	-38,1	12%	-10,6	-7,6	39%	-32,0	-30,5	5%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,3	2,0	15%	2,7	3,2	-16%	-0,4	-1,2	-67%
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	-13%				88,4	101,2	-13%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	18,9	6,5	>100%	12,6	1,6	>100%	6,3	4,9	29%
Zinsergebnis	-60,6	-49,7	22%	-57,0	-45,0	27%	-3,6	-4,7	-23%
Sonstige Bereinigungen*	13,3	15,6	-15%	13,0	15,3	-15%	0,3	0,3	0%
Funds from Operations	134,3	107,2	25%	94,5	54,4	74%	39,8	52,8	-25%
Minderheiten	-20,1	0,0	>100%	-19,1	0,0	>100%	-1,0	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	114,2	107,2	7%	75,4	54,4	39%	38,8	52,8	-27%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	147,0	131,0	12%	107,2	78,2	37%	39,8	52,8	-25%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	126,9	131,0	-3%	88,1	78,2	13%	38,8	52,8	-27%

\* Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 11.663 (Vj.: TEUR 754)
- einmalige Refinanzierungsaufwendungen i.H.v. TEUR 1.592 (Vj.: TEUR 14.815)

## Commercial Portfolio

### Mieteinnahmen transaktionsbedingt um rund 62% gestiegen

Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen größtenteils durch die erstmalige Konsolidierung der VIB und aufgrund der hervorragenden Vermietungsarbeit um rund 62% auf 176,0 Mio. Euro gesteigert werden (Vorjahr: 108,4 Mio. Euro). Die Mietsteigerungen durch den Einbezug der VIB-Mieten, der Neuvermietungen und der Ankäufe haben die Reduktion aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen signifikant überkompensiert. Die annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand sind zum Bilanzstichtag like-for-like um 3,6% gestiegen. Die Nettomieteinnahmen stiegen im Geschäftsjahr 2022 gleichermaßen um rund 67% auf 152,5 Mio. Euro (Vorjahr: 91,2 Mio. Euro).

### Verkäufe mit attraktiver Verkaufsrendite von rund 25% umgesetzt

Aufgrund des geringeren bilanzwirksamen Verkaufsvolumens im Geschäftsjahr haben wir Nettoerlöse aus Verkäufen in Höhe von 51,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 139,3 Mio. Euro). Die Verkäufe konnten mit einer sehr guten Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) von rund 25% umgesetzt werden (Vorjahr: 17%). Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf insgesamt 12,7 Mio. Euro gegenüber 23,8 Mio. Euro im Vorjahr.

### Operative Kostenquote sinkt auf 9,1%

Durch die erstmalige Erfassung der VIB ab dem zweiten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahrs haben sich die operativen Aufwendungen des Commercial Portfolios erhöht. Die Verwaltungskosten, bereinigt um Einmaleffekte, stiegen um 2,3 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro), die Personalkosten um 3,0 Mio. Euro auf 10,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten ohne Einmaleffekte zu Bruttomieteinnahmen und Beteiligungserträgen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 170 Basispunkte auf 9,1% verbessert (Vorjahr: 10,8%).

### Zinsergebnis durch VIB-Transaktion beeinflusst

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Erfassung der VIB und der Finanzierung der VIB-Transaktion hat sich das Zinsergebnis auf – 57,0 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: – 30,3 Mio. Euro). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung aus der VIB-Transaktion) lag zum Jahresende vor allem infolge von Refinanzierungsaktivitäten bei 1,9% (Vorjahr: 1,8%).

### Beteiligungserträge durch Verkauf von Joint Venture positiv beeinflusst

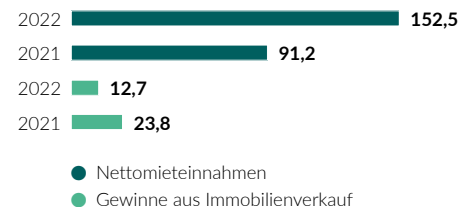
Im Geschäftsjahr sind die Beteiligungserträge im Segment Commercial Portfolio um 11,0 Mio. Euro auf 12,6 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung unseres Anteils an einem VIB-Joint-Venture, wodurch die geschaffenen Werte realisiert werden konnten.

### FFO-Beitrag um rund 39% gesteigert

Der FFO-Beitrag des Segments nach Minderheiten hat sich um rund 39% bzw. 21,0 Mio. Euro auf 75,4 Mio. Euro erhöht (Vorjahr 54,4 Mio. Euro). Die signifikant gestiegenen Mieteinnahmen konnten das transaktionsbedingt höhere Zinsergebnis mehr als ausgleichen. Die FFO-Marge des Segments hat sich im Vergleich zum Vorjahr erneut um 3,5 Prozentpunkte auf 53,7% verbessert (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Die FFO II, ergänzt um die Verkaufseffekte, betragen 2022 für das Segment Commercial Portfolio 88,1 Mio. Euro (Vorjahr: 78,2 Mio. Euro).

### Erträge aus dem Commercial Portfolio

In Mio. Euro





## FFO-Beitrag des Commercial Portfolios

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	67%	152,5	91,2	67%
Verkaufsergebnis	12,7	23,8	-47%	12,7	23,8	-47%
Verwaltungsaufwand	-37,9	-21,5	76%	-18,7	-4,3	>100%
Personalaufwand	-42,6	-38,1	12%	-10,6	-7,6	39%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,3	2,0	15%	2,7	3,2	-16%
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	-13%			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,9	6,5	>100%	12,6	1,6	>100%
Zinsergebnis	-60,6	-49,7	22%	-57,0	-45,0	27%
Sonstige Bereinigungen	13,3	15,6	-15%	13,0	15,3	-15%
Funds from Operations	134,3	107,2	25%	94,5	54,4	74%
Minderheiten	-20,1	0,0	>100%	-19,1	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	114,2	107,2	7%	75,4	54,4	39%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	147,0	131,0	12%	107,2	78,2	37%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	126,9	131,0	-3%	88,1	78,2	13%

## Institutional Business

## Immobilienmanagementenerträge durch herausforderndes Gesamtumfeld geprägt

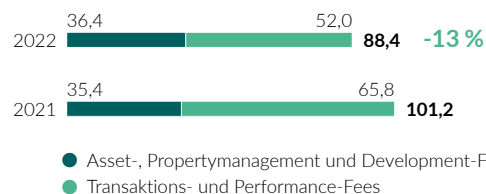
Im Geschäftsjahr 2022 haben wir angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt und aufgrund von Verzögerungen und Neuplanungen von Transaktionen ein geringeres Transaktionsvolumen als in den Vorjahren und somit geringere transaktionsabhängige Immobilienmanagementenerträge erzielt. Trotz des sehr verhaltenen Immobilieninvestmentmarkts konnten wir unser angepasstes Jahresziel der Immobilienmanagementenerträge mit 88,4 Mio. Euro annähernd erreichen (Vorjahr: 101,2 Mio. Euro). Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 9,3 Mrd. Euro auf 10,2 Mrd. Euro gestiegen und zeigen, dass sich unser Geschäftsmodell auch in rauen Zeiten bewährt und für Wachstum des Segments sorgt.

Der Großteil unserer Transaktionen wurde erst im vierten Quartal des Geschäftsjahres umgesetzt und teilweise auch in die Zukunft verschoben. So haben wir im vierten Quartal mit unserer neuen Tochtergesellschaft VIB einen neuen Einzelhandelsfonds, den "VIB Retail Balance I", aufgesetzt. Gleichzeitig haben wir im Dezember des Geschäftsjahres eine in Vorjahren als Forward Deal erworbene Immobilie in Berlin an ein bestehendes Fondsvehikel weiterplatziert. Diese Transaktionen zeigen einmal mehr eindrucksvoll die Stärke unseres Geschäftsmodells. Wir können sowohl mit eigenen Immobilien attraktive Startportfolios zur Verfügung stellen als auch frühzeitig Opportunitäten für institutionelle Investmentvehikel sichern und daraus attraktive Transaktionsgebühren erzielen.

Im Jahr 2022 haben wir im Segment Institutional Business insgesamt ein Ankaufsvolumen von 640 Mio. Euro erzielt. Im Laufe des Geschäftsjahrs haben wir durch Ankäufe von insgesamt vier Immobilien in den Niederlanden für unseren Logistikkfonds "RLI-GEG Logistics & Light Industrial III" erstmals Immobilien im Ausland erworben und somit weitere Flexibilität in unser Geschäftsmodell gebracht. Am Ende des Geschäftsjahrs wurden 31 Handelsimmobilien für den neu aufgelegten "VIB Retail Balance I" erworben. Insgesamt haben die Transaktions- und Performance-Fees (Fees für An- und Verkäufe, für das Setup und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Zielrenditen durch erfolgreiches Immobilienmanagement) trotz des herausfordernden Immobilieninvestmentmarkts ein solides Volumen von 52,0 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: 65,8 Mio. Euro). Die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Developments sind mit 36,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (Vorjahr: 35,4 Mio. Euro).

## Erträge aus Immobilienmanagement

in Mio. Euro



### Beteiligungserträge im Institutional Business über Vorjahr

Neben den Immobilienmanagementerträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office-Balance-Reihe. Diese Erträge stiegen in 2022 um 1,4 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro).

### Operative Kosten spiegeln Wachstum wider

Im weiter wachsenden Segment Institutional Business stiegen die operativen Kosten auf 51,2 Mio. Euro, bedingt durch das gestiegene Volumen der Assets under Management im Jahresverlauf (Vorjahr: 47,7 Mio. Euro). Die Personalkosten erhöhten sich durch die gezielte Verstärkung unserer Teams für den angestrebten Wachstumskurs in den Vorjahren auf 32,0 Mio. Euro (Vorjahr: 30,5 Mio. Euro). Die administrativen Kosten stiegen im Zuge des Wachstums der Assets under Management auf 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro).

### Zinsergebnis verbessert

Das Zinsergebnis betrug –3,6 Mio. Euro und hat sich somit um 1,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verbessert (Vorjahr: –4,7 Mio. Euro).

### FFO-Beitrag durch geringeres Transaktionsvolumen beeinflusst

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Transaktionsvolumen und die damit verbundenen geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagementerträge sind insbesondere für den geringeren FFO-Beitrag des Segments verantwortlich. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 42% (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

### FFO-Beitrag des Institutional Business

in Mio. Euro	Gesamt			Institutional Business		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Nettomieteinnahmen	152,5	91,2	67%			
Verkaufsergebnis	12,7	23,8	–47%			
Verwaltungsaufwand	–37,9	–21,5	76%	–19,2	–17,2	12%
Personalaufwand	–42,6	–38,1	12%	–32,0	–30,5	5%
Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen	2,3	2,0	15%	–0,4	–1,2	–67%
Erträge aus Immobilienmanagement	88,4	101,2	–13%	88,4	101,2	–13%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	18,9	6,5	>100%	6,3	4,9	29%
Zinsergebnis	–60,6	–49,7	22%	–3,6	–4,7	–23%
Sonstige Bereinigungen	13,3	15,6	–15%	0,3	0,3	0%
Funds from Operations	134,3	107,2	25%	39,8	52,8	–25%
Minderheiten	–20,1	0,0	>100%	–1,0	0,0	>100%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	114,2	107,2	7%	38,8	52,8	–27%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	147,0	131,0	12%	39,8	52,8	–25%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	126,9	131,0	–3%	38,8	52,8	–27%

## Finanzlage

- Breit diversifizierte Finanzierungsstruktur aus unterschiedlichen Kapitalquellen
- Starke Marktbewegungen an den Zins- und Anleihemärkten kennzeichneten das Jahr 2022
- DIC-Finanzierungen sind zu 88% gegen Zinsveränderungen abgesichert (ohne VIB-Brückenfinanzierung)
- Abschluss der größtenteils festverzinslichen Konsortialfinanzierung in Höhe von 550 Mio. Euro zum Jahresende 2021 sichert langfristig niedriges Zinsniveau
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten lag zum Jahresende 2022 bei 1,9% (ohne Brückenfinanzierung)
- Trotz der Volatilität an den Kapitalmärkten hat die DIC erfolgreich weitere Schuldscheintranchen über 100,0 Mio. Euro im Juli 2022 aufgelegt

### Weiterentwicklung des Finanzierungsspektrums

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

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Der Schuldscheinmarkt sowie das Commercial-Paper-Programm ergänzen unsere Finanzierungsstrategie.

### Ausbau der „grünen“ Finanzierungen

Durch die Begebung unserer ersten „grünen“ Anleihe („Green Bond“) und unserer Schuldscheine mit ESG-Link haben wir im Jahr 2021 erstmals den „grünen“ Kapitalmarkt in unser Finanzierungsspektrum aufgenommen. Wir planen den weiteren Ausbau der „grünen“ Finanzierungen analog zum Ausbau unserer Green Buildings auf der Bilanz. So haben wir in 2022 in deutlich volatileren Märkten weitere Schuldscheintranchen mit ESG-Link in Höhe von 100,0 Mio. Euro bei deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert. Die Transaktion konnte unter anderem deshalb so erfolgreich abgeschlossen werden, weil wir in der Lage waren, einen Großteil bestehender Investoren aus drei Jahrestanchen des 2019er-Schuldscheins zu überzeugen, ihre Zusammenarbeit mit der DIC fortzuführen. Die Erlöse aus dem 2022er-Schuldschein haben wir genutzt, um die Brückenfinanzierung („Bridge“) zum Erwerb der Mehrheit an der VIB unter Führung von HSBC um ca. 100 Mio. Euro zu reduzieren.

### Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist fünf bis acht Jahre ab. Die aktuellen Finanzierungen erfolgten auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinsschwankungen absichern. Diese langfristig ausgerichtete Finanzierungsstrategie bewährt sich umso mehr in volatileren Zinszeiten, wie wir sie gerade an den Märkten beobachten können.

Insgesamt haben wir in 2022 in der Gruppe ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1,1 Mrd. Euro realisiert. Mit der erstmaligen Konsolidierung der VIB im Geschäftsjahr 2022 weisen wir diese zusätzlichen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus.

#### Finanzierungsaktivitäten 2022

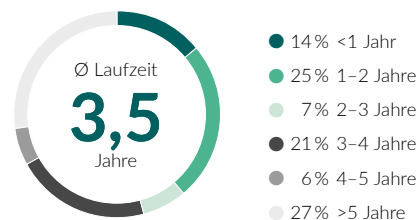
In Mio. Euro	
Neuaufnahme von objektbezogenen Darlehen	19
Aufnahme VIB-Brückenfinanzierung	500
Einzahlung Schuldscheindarlehen	100
Rückführungen (Anleihe/Schuldscheindarlehen/Objektfinanzierung/Bridge)	477

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2022 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 3.138,4 Mio. Euro um 931,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres, im Wesentlichen als Folge der Übernahme der VIB. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (65 %) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (17 %) und Schuldscheindarlehen (18 %).

Über alle Segmente wurden 2022 Darlehensrückführungen in Höhe von 486,4 Mio. Euro vorgenommen, dazu kommen Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von rund 16,7 Mio. Euro.

#### Laufzeit Schulden

Per 31.12.2022



#### Restlaufzeit beträgt 3,5 Jahre (3,8 Jahre ohne Bridge)

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Bridge) beträgt 3,8 Jahre zum Jahresende 2022. Unter Berücksichtigung der Bridge lag die durchschnittliche Restlaufzeit bei 3,5 Jahren.

Um unserem dynamischen Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir im Jahr 2019 ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem wir bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig abrufen können. Zum Bilanzstichtag hatten wir von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Daneben haben wir nach wie vor eine Working Capital Facility auf Unternehmensebene in Höhe von 25 Mio. Euro bei einer deutschen Großbank. Diese ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar und derzeit mit 8,5 Mio. Euro in Anspruch genommen.

**Loan to Value (LTV)**

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vermögenswerte</b>		
Marktwert Immobilien gesamt	4.451.901	2.222.211
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien)*	205.337	239.228
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	52.175	64.531
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	123.082	119.388
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>5.022.738</b>	<b>2.835.601</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden**	2.236.839	1.030.575
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	252.759	115.733
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5 - Objekte	38.676	39.266
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	19.160	17.470
Unternehmensanleihen	542.199	719.080
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 188.404	- 546.911
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.901.229</b>	<b>1.375.213</b>
<b>LTV**</b>	<b>57,8%</b>	<b>48,5%</b>
<b>Adjusted LTV**</b>	<b>54,7%</b>	<b>41,1%</b>

\* Enthält Anteile assoziierte Unternehmen, Beteiligungen und Beteiligungen unter IFRS 5

\*\* Bereinigt um Warehousing

**Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 88 % (ohne Berücksichtigung der Bridge) ist die große Mehrheit der Finanzschulden festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 12 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Zusätzlich ist das zum Jahresende noch

ausstehende Volumen der Bridge von 400 Mio. Euro variabel finanziert (auf Basis des 1-Monats-EURIBOR zuzüglich steigender Spreads während der Laufzeit).

**Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2,4 % (1,9 % ohne Bridge)**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten (ohne Bridge) hat sich zum 31. Dezember 2022 auf 1,9 % erhöht und reflektiert bereits in Teilen das veränderte Zinsumfeld (31. Dezember 2021: 1,8 %). Unter Berücksichtigung der Bridge stieg der Durchschnittszins am Bilanzstichtag auf 2,4 %.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Coverage Ratio, das Verhältnis von EBITDA zu bereinigtem Zinsergebnis) ist mit 347 % im Jahr 2022 weiterhin auf hohem Niveau (Vorjahr: 473 %).

**Transaktionsbedingter LTV-Anstieg im Jahr 2022**

Insbesondere aufgrund der Übernahme der VIB ist der LTV auf 57,8 % (Vorjahr: 48,5 %) und der Adjusted LTV auf 54,7 % gestiegen (Vorjahr: 41,1 %). Wir planen weiterhin mit einem LTV im Zielkorridor von 45–50 % und streben eine Reduzierung der Verbindlichkeiten auf der Bilanz an. So haben wir in 2022 planmäßig die fällige Anleihe 2017/2022 aus dem bestehenden Cash zurückgeführt. Die Neuaufnahme der Schuldscheine im Volumen von 100 Mio. Euro wurde zur Rückzahlung der Bridge verwendet. Eine weitere Reduzierung soll vorrangig über Verkäufe aus dem Eigenbestand erfolgen.

**Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

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

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist
- Debt Yield (Mieteinnahmen / Darlehensvolumen): gibt die Mieteinnahmen in Prozent der Verschuldung an
- 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 177 zu finden.

### Komfortable Liquiditätslage

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu erstellen wir im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung, die 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 war 2022 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2022 betrug die freie Liquidität 180,5 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen freie Aval- und Kreditlinien in Höhe von rund 73,8 Mio. Euro zur Verfügung.

### Cashflow durch Investitionen und Finanzierungen geprägt

Der Mittelabfluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch unsere strategische Investition im Rahmen der Übernahme der Mehrheit an der VIB geprägt. Der Mittelabfluss durch Investitionstätigkeit überkompensierte den positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Insgesamt ist ein Mittelabfluss von 454,5 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr: Mittelzufluss 172,3 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 158,9 Mio. Euro (Vorjahr: 43,4 Mio. Euro). Der starke Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf im Vorjahr abgegrenzte und im aktuellen Geschäftsjahr zahlungswirksam gewordene Fees sowie den erstmaligen Einbezug der VIB seit April dieses Geschäftsjahres zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Kaufpreiszahlungen im Rahmen der Übernahme der Mehrheit an der VIB, die wir als wichtigen Meilenstein zur Ausrichtung unserer Gesellschaft für die Zukunft sehen. Gleichzeitig haben Einzahlungen des Kaufpreises aus dem Closing des strukturierten und weiterplatzierten

Investments Uptown Tower in München positiv zum Cashflow aus Investitionstätigkeit beigetragen. Neben der VIB-Transaktion haben wir 37,4 Mio. Euro in den Erwerb neuer Objekte investiert (Vorjahr: 296,9 Mio. Euro). Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien betragen 51,5 Mio. Euro (Vorjahr: 130,7 Mio. Euro). In unsere Bestandsimmobilien haben wir einschließlich der Projektentwicklungen der VIB 52,0 Mio. Euro investiert (Vorjahr: 16,9 Mio. Euro). Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von – 700,3 Mio. Euro aus (2021: – 567,1 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2022 einerseits durch die Finanzierung der VIB-Transaktion und andererseits durch planmäßige Rückzahlungen unserer Anleihe und Schuldscheindarlehenstranchen geprägt. Die Begebung eines weiteren Schuldscheindarlehens mit ESG-Link in Höhe von 100,0 Mio. Euro in einem herausfordernden Finanzierungsumfeld hat den Finanzierungscashflow positiv beeinflusst. Zusätzlich haben wir insgesamt Darlehen, insbesondere für die VIB-Transaktion, in Höhe von 527,8 Mio. Euro aufgenommen. Einschließlich der Rückzahlungen der Anleihe und der Schuldscheindarlehen haben wir Darlehen in Höhe von 476,9 zurückgeführt. Für die Bedienung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 43,5 Mio. Euro (Vorjahr: 37,4 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgezahlt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit mit 86,9 Mio. Euro positiv (Vorjahr: + 696,0 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Finanzmittelbestand um 358,5 Mio. Euro auf 188,4 Mio. Euro.

### Cashflow

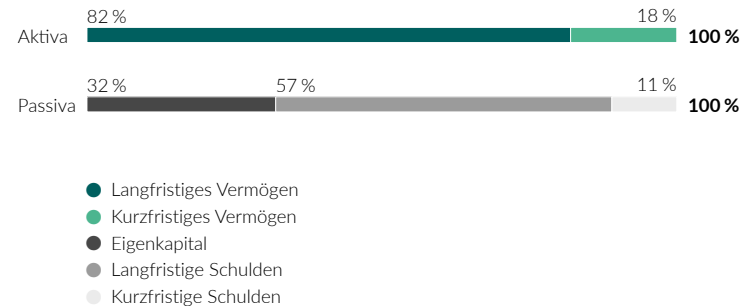
In Mio. Euro	2022	2021
Konzernergebnis	42,9	58,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	158,9	43,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 700,3	- 567,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	86,9	696,0
Zahlungswirksame Veränderungen	- 454,5	172,3
Erwerbsbedingter Zugang	96,0	3,2
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	188,4	546,9

### Vermögenslage

- VIB-Erwerb lässt Bilanzsumme um rund 48% auf 5.180,3 Mio. Euro steigen
- Immobilienvermögen mehr als verdoppelt auf 3.673,3 Mio. Euro
- Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 1,5% zeigt die Resilienz des 360-Grad-Geschäftsmodells
- NAV stabil auf gutem Niveau bei 1.520,9 Mio. Euro
- Wert des Segments Institutional Business durch allgemeine Zinseffekte beeinflusst
- Adjusted NAV bei 21,84 Euro je Aktie, resultierend aus höherer Aktienanzahl und dem aktualisierten Wert des Segments Institutional Business
- Stärkung des Eigenkapitals mit bewährter Aktiendividende (Annahmquote von rund 41%)
- Bilanzielles Eigenkapital um 530,1 Mio. Euro gestiegen (+47%)

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen durch den Erwerb von Anteilen an der VIB von insgesamt rund 68% beeinflusst. Durch den Zugang der Immobilien der VIB hat sich das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio auf 3.673,3 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Dies ist maßgeblich für die Erhöhung des langfristigen Vermögens verantwortlich. Insgesamt reduzierte sich das kurzfristige Vermögen insbesondere durch die Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten und des Kassenbestands aufgrund des Erwerbs der Anteile an der VIB. Gegenläufig wirkte die Umgliederung der zum Jahresende veräußerten 31 Einzelhandelsimmobilien in den "VIB Retail Balance I" in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Darüber hinaus hat die Eigenkapitalstärkung durch die Aktiendividende im April des Geschäftsjahrs die Vermögenslage positiv beeinflusst. Durch den Erwerb von Anteilen an der VIB sind die Minderheitenanteile im Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr signifikant gestiegen.

### Bilanzstruktur



### **Bilanzierung zu Anschaffungskosten**

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jährlich im Rahmen des Impairment-Tests nach IFRS auf außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Value-in-Use zugrunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests waren 2022 keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

### **Bilanzsumme durch VIB-Erwerb um 48% erhöht**

Die Bilanzsumme lag am 31. Dezember 2022 mit 5.180,3 Mio. Euro um 1.686,6 Mio. Euro (48%) höher als zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten Ende 2022 einen Buchwert von 3.673,3 Mio. Euro gegenüber 1.756,7 Mio. Euro im Vorjahr, was insbesondere auf den erstmaligen Einbezug der Immobilien der VIB seit April 2022 zurückzuführen ist. Hierdurch haben wir unsere robuste Bilanzstruktur weiter stabilisiert. Neben den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich insbesondere die Sachanlagen, die Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte auf der Aktivseite durch den erstmaligen Einbezug der VIB erhöht. Auf der Passivseite haben sich hierdurch insbesondere die Minderheitenanteile im Eigenkapital, die langfristigen und kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden sowie die passiven latenten Steuern erhöht.

Der Geschäfts- oder Firmenwert bleibt nach dem jährlichen Impairment-Test mit 190,2 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (31. Dezember 2021: 190,2 Mio. Euro).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind mit 81,6 Mio. Euro um 22% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: 66,9 Mio. Euro). Während der Zugang der Anteile an assoziierten Unternehmen der VIB sowie die Ergebnisabgrenzungen die Anteile an assoziierten Unternehmen erhöhten, wirkten die Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen (insbesondere aus dem "DIC Office Balance I") gegenläufig. Der Rückgang der Beteiligungen im langfristigen Vermögen im Vergleich zum Vorjahr um 38,9 Mio. Euro auf 102,5 Mio. Euro liegt insbesondere in der Konsolidierung der VIB in 2022 begründet (Vorjahr: 141,4 Mio. Euro). Die in 2021 erworbenen Anteile an der VIB wurden im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesen. Insgesamt hat sich das langfristige Vermögen im

Vergleich zum Vorjahr um 1.904,6 Mio. Euro bzw. 81% auf 4.247,5 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 2.342,9 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 218,0 Mio. Euro bzw. 19% auf 932,7 Mio. Euro verringert. Insbesondere aufgrund der Auflage des "VIB Retail Balance I" und der damit verbundenen Veräußerungen von 31 Einzelhandelsimmobilien am Ende des Geschäftsjahres haben sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 302,1 Mio. Euro erhöht. Der Rückgang der sonstigen Forderungen um 178,8 Mio. Euro auf 87,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch die Kaufpreiszahlung aus der Ausplatzierung des Uptown Tower in München in der ersten Jahreshälfte des Geschäftsjahres begründet. Die flüssigen Mittel sind um 358,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund des Erwerbs der VIB sowie der planmäßigen Rückzahlung unserer in 2022 fälligen Anleihe sowie Schuldscheindarlehen über 320,5 Mio. Euro zurückgegangen. Gegenläufig wirkte die Ausgabe weiterer Schuldscheintranchen mit ESG-Link in einem Volumen von 100 Mio. Euro.

### **Eigenkapital steigt durch VIB-Erwerb**

Das Eigenkapital ist insbesondere aufgrund des Zugangs der Minderheiten durch den Erwerb von Anteilen an der VIB von 68% um 530,1 Mio. Euro auf 1.664,1 Mio. Euro gestiegen. Das den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital hat sich im Jahresvergleich um 25,4 Mio. Euro bzw. 2% auf 1.103,5 Mio. Euro verringert (31. Dezember 2021: 1.128,9 Mio. Euro). Dem auf die Konzernaktionäre entfallenden positiven Konzernjahresüberschuss in Höhe von 31,0 Mio. Euro, der Einmalaufwendungen von 9,3 Mio. Euro beinhaltet, steht der Baranteil der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 43,5 Mio. Euro sowie die um 15,1 Mio. Euro reduzierte Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente gegenüber. Die in 2022 ausgeschüttete Dividende betrug 61,4 Mio. Euro, wovon 43,5 Mio. Euro bar an die Aktionäre ausgezahlt wurden. Im Rahmen der freiwilligen Sachdividende (Aktiendividende) wurde das gezeichnete Kapital insgesamt um 1,3 Mio. Euro und die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten um 16,4 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 32,1% auf einem Niveau, ähnlich dem des Vorjahres von 32,5%. Der Verschuldungsgrad (LtV) hat sich wachstumsbedingt auf 57,8% erhöht (Vorjahr: 48,5%).



**Überblick Bilanz**

in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	5.180,3	3.493,7
Langfristiges Vermögen	4.247,6	2.342,9
Kurzfristiges Vermögen	932,7	1.150,8
Eigenkapital	1.664,1	1.134,0
Langfristige Finanzschulden	2.697,6	1.872,9
Kurzfristige Finanzschulden	402,2	295,2
Sonstige Verbindlichkeiten	416,4	191,6
Summe Schulden	3.516,2	2.359,7
Bilanzielles Eigenkapital	32,1%	32,5%
Loan To Value*	57,8%	48,5%
Adjusted Loan To Value*	54,7%	41,1%
NAV	1.520,9	1.509,8
Adjusted NAV	1.815,9	2.046,5

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

**Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von 1,5%**

Der Bewertungseffekt, bereinigt um An- und Verkäufe, beläuft sich im Commercial Portfolio auf 1,5% (Vorjahr: 4,0%).

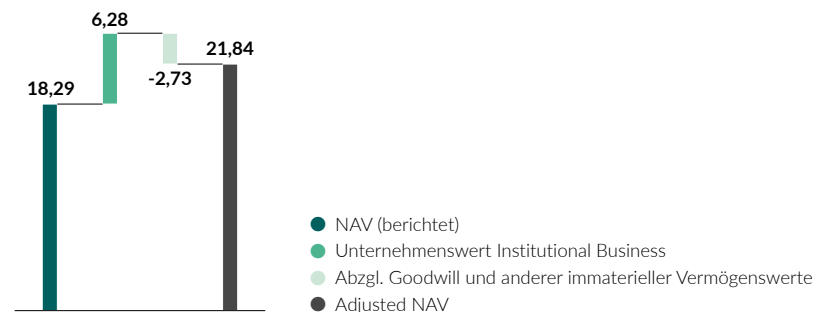
**Adjusted Net Asset Value bei 21,84 Euro je Aktie**

Die Kennzahl NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2022 1.520,9 Mio. Euro. Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- und Firmenwert im NAV reflektiert. Aus diesem Grund wird der NAV um diesen Wertbeitrag ergänzt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.815,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2.046,5 Mio. Euro). Die Anpassung der Bewertungsparameter, insbesondere der Zinskonditionen, im Geschäftsjahr 2022 aufgrund des veränderten Marktumfelds hat zu einem aktualisierten Wert des Segments Institutional Business von 522,3 Mio. Euro geführt (31. Dezember 2021: 762,0 Mio. Euro). Die Anzahl der Aktien hat sich durch die im Zusammenhang mit der Sachdividende durchgeführte Kapitalerhöhung in 2022 um 1.291.203 Aktien auf 83.152.366 Aktien erhöht. Je Aktie betrug der NAV 18,29 Euro, nach 18,44 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 21,84 Euro (Vorjahr: 25,00 Euro).



**Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business**

In Euro/Aktie



## Net Asset Value

in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Buchwert der Immobilien	3.673,3	1.756,7
Wertdifferenz zum Zeitwert	342,9	375,1
Marktwert Bestandsportfolio	4.016,2	2.131,8
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	435,7	90,4
Marktwert der Immobilien	4.451,9	2.222,2
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	81,6	66,9
Marktwerte Beteiligungen	81,6	66,9
+ / - Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill)	781,6	1.253,6
Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva*	- 332,7	- 37,0
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 3.099,8	- 2.168,1
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	- 38,7	- 39,3
Minderheitenanteile	- 550,4	- 13,4
Goodwill einschl. sonstiger Aktiva / Passiva	227,4	224,9
Net Asset Value (NAV)	1.520,9	1.509,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.152	81.861
NAV je Aktie in Euro	18,29	18,44
Adjusted NAV je Aktie in Euro**	21,84	25,00

\* Anpassung um latente Steuern (TEUR +67.250 Vj; TEUR +12.281), Finanzinstrumente (TEUR -2.909; Vj: TEUR +1.849) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -397.074; Vj: TEUR -51.102)

\*\* Inkl. Institutional Business

## Weitere Angaben

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

2022 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, keine bilanziellen 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

Mit Ausnahme des Abschnitts "Green Bond Impact Reporting" wurden die Inhalte zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren des zusammengefassten Lageberichts nicht inhaltlich geprüft.

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

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

### Dazu gehören unter anderem:

Langjährige Mieter- und Investorenbeziehungen mit hoher Zufriedenheit

Vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern

Motivierte und langfristig engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte

Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform

Vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Geschäftspartnern

Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit allen relevanten Stakeholdern

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Bezug zu den Fokusthemen ESG und Digitalisierung

## „dynamic performance“ im Bereich Human Resources

Zuverlässigkeit, Schnelligkeit, Kreativität – das sind unsere Werte, die wir mit "dynamic performance" in unserem Unternehmen leben, um jeden Tag neue Höchstleistungen zu erreichen und uns gegenseitig zu motivieren. Dies funktioniert nur mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diese Werte verinnerlicht haben und in der gemeinsamen Zusammenarbeit täglich zeigen.

Der im Vorjahr neu gestaltete Bereich Human Resources (HR) hat im Geschäftsjahr 2022 den notwendigen Wandel im Unternehmen angesichts neuer Herausforderungen zur Gewinnung der Talente von morgen weiter stark vorangetrieben.

Die im Jahr 2021 neu aufgestellte Aufteilung des Personalbereichs mit Schaffung zweier Expertenrollen im Recruiting und HR-Controlling wurde in 2022 weitergeführt und gelebt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wissen, an welche Ansprechpartner sie sich wenden können, und werden dort professionell beraten.

### Recruiting: Fokus auf Talente von morgen

Das Recruiting ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden: Befördert durch den Megatrend demografischer Wandel herrscht ein Kandidatenmarkt, bei dem sich jedes Unternehmen in einen anspruchsvollen Wettbewerb um die besten Talente begeben muss. Daher haben wir eine Recruiterin implementiert, die die gesamte DIC-Unternehmensgruppe betreut und somit vollumfängliches Know-how über alle aktuellen Vakanzen, moderne Recruiting-Kanäle und Hochschulmarketing mitbringt.

Um weiterhin qualifizierten Nachwuchs in unserem Unternehmen aufzubauen, haben wir im Jahr 2022 fünf neue Auszubildende eingestellt. Vier Auszubildende absolvieren ihre dreijährige Ausbildung als Immobilienkaufleute und eine Auszubildende wird zur Fachinformatikerin Systemintegration ausgebildet. Weiterhin hat die DIC im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Trainee-Programm für zwei Trainees aufgesetzt, die in den Bereichen Development und Fonds- und Produktmanagement sowie Sales aktiv werden.

Beide Trainees haben wir durch das HR-Marketing auf dem IZ-Karriereforum an der Frankfurter Goethe-Universität kennengelernt. Außerdem war die DIC auch in diesem Jahr wieder mit einem Stand auf dem Expo Real Career Day vertreten, der im Rahmen der jährlichen Immobilienmesse Expo Real in München stattfindet. Hier begrüßte die DIC zwanzig Studierende des Vereins „Students meet Real Estate e. V.“, die durch Kollegen aus unterschiedlichen Fachbereichen einen Eindruck des Arbeitsalltags der DIC erhalten konnten.

Auch die Vergabe der drei Stipendien im letzten Jahr trug Früchte. Zwei unserer Stipendiaten waren anschließend als Werkstudenten und Praktikanten tätig. Die Vergabe der Stipendien in Kooperation mit der Frankfurt School of Applied Sciences wird im Jahr 2023 weitergeführt.

# Highlights 2022

## Social Impact Days

Wir gestalten mit den Menschen für die Menschen – dass wir dieses Credo nicht nur schreiben, sondern auch leben, zeigten wir einmal mehr an unseren zwei Social Impact Days in 2022.

Im März 2022 half ein ambitioniertes Helferteam der DIC rund um unsere Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges dabei, zwei leerstehende Wohnungen in Mönchengladbach für Flüchtlinge aus der Ukraine einzurichten. Da die Wohnungen zuvor komplett leer standen, wurde der Tag für den Einkauf und Aufbau von Möbeln genutzt. Innerhalb eines Tages hatte das Team an Helfern beachtlichen Einsatz gezeigt und die Wohnungen eingerichtet, sodass einen Tag später zwei geflüchtete Familien aus der Ukraine einziehen konnten.

Der zweite Social Impact Day des Jahres fand im November statt. Hier unterstützten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Fachbereichen und Standorten der DIC zwei Einrichtungen der Praunheimer Werkstätten in Frankfurt. Dort finden Menschen mit Behinderung Beratung, berufliche Bildungsangebote, aber auch Wohnraum. In zwei der Wohnanlagen sorgten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für einen neuen Anstrich in den Wohn- und Aufenthaltsräumlichkeiten.

## Virtuelle Gesundheitstage

2022 hat die DIC erneut in Zusammenarbeit mit einer gesetzlichen Krankenkasse zwei virtuelle Gesundheitstage für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter organisiert. Im Frühjahr beschäftigte sich der Gesundheitstag mit dem Thema Ernährung. Im Winter legten wir den Schwerpunkt auf die eigene Ressourcenstärkung: Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden Entspannungsübungen und mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der eigenen Schlafqualität präsentiert. Hierzu haben wir zwei Online-Seminare und Einzel-Check-ups für Interessierte angeboten.

## Energie-Challenge

Die Energiekrise beschäftigt uns alle. Die DIC hat hier auf die Ideen der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückgegriffen und eine Energie-Challenge ins Leben gerufen: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten ihre Tipps zu Energiesparmöglichkeiten in den eigenen Büroräumlichkeiten teilen. Heraus kamen über 300 Ideen, die wir zum großen Teil direkt umgesetzt haben. Darüber hinaus hat sich aus der Challenge eine interne Kommunikationsreihe mit den Energietipps entwickelt, die rege verfolgt wird.

## Unterstützung in allen Lebenslagen

Die DIC unterstützt insbesondere auch Familien ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hierfür kooperiert Sie mit dem "pme Familienservice". Der pme Familienservice unterstützt in unterschiedlichen Lebenslagen und bietet eine Reihe von Informationen, Services, Webinare und Coaches unter anderem zu den Themen Kinder & Familienzeit, Home- und Eldercare an. Die Kosten für die Beratung übernimmt die DIC.

## Kommunikation nach innen und außen

Die DIC hat ihre Zentrale in Frankfurt und ist an acht weiteren Standorten innerhalb Deutschlands präsent. Um die Kommunikation zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu fördern und Informationen für alle verfügbar zu machen, haben die Bereiche HR und Marketing das Mitarbeitermagazin #oneteam etabliert. Das Magazin wird im achtwöchigen Rhythmus intern verteilt. Hier werden die interessantesten Informationen der DIC aufgenommen, die Köpfe hinter den Projekten und Bereichen vorgestellt und Geschichten aus dem (Arbeits-) Leben der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC erzählt.

Auch die Kommunikation nach außen wurde im Jahr 2022 mit der Employer-Branding-Kampagne unter dem Slogan „dynamic performance“ intensiviert. Es wurden Videos mit eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gedreht, die in kurzen Sequenzen berichten, was für sie „dynamic performance“ bei der DIC ausmacht. Diese Videos wurden mit konkreten Stellenausschreibungen auf Social-Media-Kanälen gepostet und auf der eigenen Karrierewebsite veröffentlicht, die im Zuge der Kampagne modernisiert und durch neue Bilderwelten noch ansprechender gestaltet wurde.

### Zahlen, Daten, Fakten

Im HR-Controlling werden Reportings sowie Ad-hoc-Auswertungen und Statistiken erstellt, um zielgenau und bedarfsgerecht agieren zu können. Weiterhin werden bestehende Prozesse durch die Nutzung eines vollumfänglichen HR-Systems digitalisiert und beschleunigt.

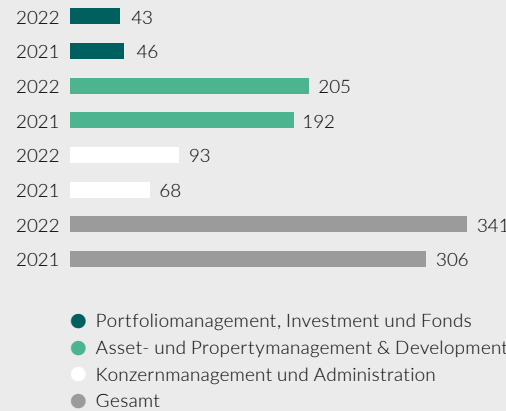
Durch die Schaffung der Expertenstellen können die Personalgeneralisten stärker in der Betreuung ihrer Fachbereiche aktiv werden.

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stieg zum Jahresende 2022 auf 341 Personen an (31. Dezember 2021: 306). Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere auf die Einrechnung von 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der VIB nach Erstkonsolidierung zurückzuführen. Diese verstärken die bestehenden Teams insbesondere in den Bereichen Asset-, Property- und Development-Management sowie Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 43, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 205 und im Bereich Administration bei 93.

Die Fluktuationsrate der DIC lag im Jahr 2022 bei 20%. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr (18%) lässt sich mit dem allgemein sehr guten Arbeitsmarkt erklären und teilweise auch dadurch, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihre aktuelle Lebens- und Arbeitssituation stärker hinterfragen, was insgesamt zu häufigeren Jobwechseln führt.

#### Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Nach Funktionsbereichen

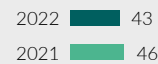


# 341

hoch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zum 31. Dezember 2022 bei der DIC Asset AG angestellt

#### Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

In Teilzeit



#### Abwesenheitstage

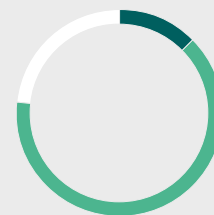
Ø je Mitarbeiter/-in



#### Fluktuationsrate



#### Altersstruktur



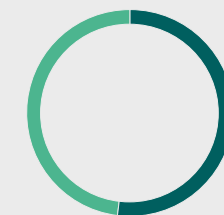
- 12,7% ≤ 30 Jahre
- 64,1% 31–50 Jahre
- 23,2% ≥ 51 Jahre

#### Betriebszugehörigkeit



- 70,9% ≤3 Jahre
- 15,7% 4–9 Jahre
- 13,4% ≥10 Jahre

#### Mitarbeiterverhältnis



- 52% weiblich
- 48% männlich

### Dynamisches Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. So wurden im Jahr 2022 insgesamt 39,5 Mio. Euro für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 4,4 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 11,1%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 4,3 Mio. Euro.

Um marktgerechte Gehaltszahlungen zu ermitteln, hat die DIC in 2022 erstmals am Real Estate Compensation Club Benchmark von Heuer, Kienbaum und dem ZIA teilgenommen. Im Rahmen des Benchmarks wird die Vergütungshöhe und -struktur von ca. 90 verschiedenen Fach- und Führungsfunktionen in der Immobilienwirtschaft analysiert. Die Ergebnisse der Studie unterstützen den HR-Bereich dabei, passgenaue Entscheidungen zur Festlegung von Gehältern und Tantiemen zu treffen.

Der Vorstand der DIC hat ein Mitarbeiteraktienprogramm ins Leben gerufen, mit dem die DIC die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer langfristigen Honorierungskomponente zusätzlich vergüten möchte. Hierfür kauft die DIC jedes Jahr im Dezember eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Depot verwaltet werden. Die Auszahlung erfolgt nach vierjähriger Betriebszugehörigkeit. Die Höhe der Auszahlung entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

### Diversität fördern und leben

Die DIC fördert die Diversität in der gesamten Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2022 waren 52% der Positionen mit Mitarbeiterinnen besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Im Jahr 2022 arbeiteten insgesamt 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (13%) in Teilzeit, 2021 waren es 46 (15%). Zum Jahresende 2022 beschäftigte der Konzern Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 14 Nationen.

Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise und in ihren Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und sich hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial umsetzen lässt. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie, die wir in diesem Jahr aktualisiert und erweitert haben, definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

## ESG („Environmental, Social, Governance“) und Digitalisierung

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen hat sich die DIC einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. ESG („Environmental, Social, Governance“) ist grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und unserer Geschäftsaktivitäten. Im Jahr 2022 haben wir die erweiterte ESG-Strategie für die nächsten Jahre im Detail vorgestellt. Die DIC hat sowohl kurz- als auch mittelfristige Ziele definiert, über deren Erreichung regelmäßig berichtet wird. Diese Ziele werden entlang der folgenden vier Leitplanken definiert:

- Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz
- Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen
- Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst
- Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein

Wir wollen unseren aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors leisten. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Senkung der Umweltbelastungen und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität – sowohl für die eigene Geschäftstätigkeit und unseren eigenen Immobilienbestand als auch für die für Dritte betreuten Immobilien.

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung anzubieten. Die Zusammenarbeit soll geprägt sein von Motivation und Vielfältigkeit sowie von unternehmerischem Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Als Immobilienmanager und Spezialist für Gewerbeimmobilien haben wir die heutigen und zukünftigen Stakeholder-Interessen und gesellschaftlichen Herausforderungen zukunftsgerichtet im Blick. Als Mitglied der Gesellschaft (Corporate Citizen) engagieren wir uns gemeinnützig und aktiv in der Branche.

Wir messen der Corporate Governance im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Wir verpflichten uns zur Wahrung der Grundsätze der Ethik und Integrität im Unternehmen sowie zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner selbst verordneter Wertvorstellungen. Unserem Anspruch folgend wollen wir mehr Transparenz schaffen und ESG in alle Organisationsebenen konsequent und vernetzt integrieren.

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

## Nachhaltigkeitsberichterstattung und ESG-Kommunikation über digitale Kanäle

Der im Mai 2022 erschienene aktuelle Nachhaltigkeitsbericht präsentiert, was die DIC seit der ersten Veröffentlichung vor zehn Jahren bereits geleistet hat, und stellt darüber hinaus konkrete Ziele und Maßnahmen der DIC für die nächsten Jahre vor, an denen wir gemessen werden wollen. Der nächste Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wird am 17. Mai 2023 veröffentlicht.

Die Berichterstattung orientiert sich an den höchsten internationalen Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) und den vom europäischen Branchenverband EPRA erarbeiteten ESG-Berichtsstandards für Immobilienunternehmen (EPRA sBPR; European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations). Der Nachhaltigkeitsbericht bildet eine wichtige Informationsgrundlage für die Teilnahme an relevanten ESG-Ratings und das Reporting an unsere Investoren. Der aktuelle Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde durch EPRA erstmals mit einem Gold Award ausgezeichnet, der höchsten Kategorie für Best Practices im Reporting zu Nachhaltigkeitskennzahlen und zur ESG-Strategie.

Die Website präsentiert auch zwischen den Berichtszeitpunkten aktuelle News speziell zu Nachhaltigkeits- und ESG-Themen, ist konzipiert als erster Anlaufpunkt für häufig gestellte Fragen (z. B. zum regulatorischen Rahmen) und bietet viele weitere Ressourcen zum Download an (z. B. die DIC-Richtlinien oder das Green Bond Framework der DIC).



Für die unternehmensinterne Kommunikation und das Wissensmanagement wurde im Vorjahr der DIC Office Hub gelauncht: ein gemeinsamer Ort, an dem alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schnell und unkompliziert Zugriff auf Aktuelles und Grundsätzliches sowie Vorlagen, Prozessbeschreibungen und Richtlinien haben. Dieses Portal wird außer für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch verstärkt als Tool zur Wissensvernetzung und zum Wissenstransfer ESG-relevanter Themen genutzt.

### ESG-Ziele und -KPIs der DIC

Um unser Verständnis von Nachhaltigkeit greifbar zu machen, haben wir mit dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 quantifizierbare Ziele für sämtliche ESG-Aspekte definiert. Besondere Bedeutung nimmt unser Klimaziel ein, dessen Erreichung in den kommenden Jahren Herausforderung und Ansporn zugleich sein wird. Wir liefern damit weiterhin unseren positiven Beitrag zum Klimaschutz.

Die DIC bekennt sich zu ihrer Verantwortung auch im Hinblick auf den Klimaschutz und hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken. Wir haben ein transparentes und messbares Klimaziel definiert, das auf dem heutigen Kenntnisstand der global verfügbaren Umweltparameter, wissenschaftlichen Auswertungen und unseren eigenen Markterkenntnissen beruht. Wir bekennen uns zu diesem Ziel, dessen Einhaltung höchste Priorität hat.

Zur Erreichung unseres Klimaziels arbeiten wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten an der Aufstellung eines Klimapfades für das Commercial Portfolio. Dieser Klimapfad soll den Rahmen für die anstehenden Maßnahmen bilden und als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten dienen. Im Zuge der Planungen wird derzeit eine ganze Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen erwogen: von der Mitarbeiterschulungen, Einbindung der Mieter, der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO<sub>2</sub>-Einsparung über die Nutzung fernauslesbarer Zähleinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik. Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen. Anhand unseres Klimapfades wird ermittelt, welche dieser Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung unseres Klimaziels entfaltet.

Eine Übersicht über alle ESG-Ziele und -KPIs befindet sich in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2021 auf den Seiten 19–21.

### ESG-Organisation

Details zur ESG-Organisation innerhalb der DIC befinden sich im Abschnitt „Unternehmenssteuerung“ ab Seite 36 in diesem Konzernlagebericht.

### Mitgliedschaften, Spenden und Sponsoring

Die DIC zahlt laufende Mitgliedsbeiträge an eine Reihe von Branchen- und Fachverbände. Der Aufwand für die Verbandsmitgliedschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug rund 131 TEUR (Vorjahr: rund 119 TEUR).

Spenden für wohltätige Zwecke, Sponsoring und sonstige Ausgaben im Kontext „Corporate Citizenship“ beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 7 TEUR (Vorjahr: rund 22 TEUR).

Einzelaufstellungen zu Mitgliedschaften, Spenden und Sponsoring sind im ESG-Download-Center auf der DIC-Website zu finden unter:

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

### Corporate Governance – Wertekodex und Richtlinien

Die DIC pflegt eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen (siehe S. 119 in diesem Geschäftsbericht).

Die DIC hat ihren Wertekodex in mehreren Richtlinien formuliert, die auf der Website dauerhaft öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Die Richtlinien sind der Leitfaden unseres täglichen Handelns und in ihrer Gesamtheit von allen Beschäftigten der DIC zu beachten.

### Code of Conduct

Der Code of Conduct ist der Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen unserer Organisation. Er bildet die Grundlage für unsere unternehmensinternen Richtlinien und ist verpflichtend für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Unser Code of Conduct verdeutlicht, wofür wir als DIC-Unternehmensgruppe stehen und welche Werte wir leben.

### **Geschäftspartnerkodex**

Unser Leitmotiv „Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen“ können wir nur dann glaubwürdig leben, wenn unsere Geschäftspartner die gleichen hohen rechtlichen und ethischen Standards haben und diese innerhalb der gesamten Lieferkette verankert sind. Der Geschäftspartnerkodex spiegelt die Regelungen, die das Fundament jeder Zusammenarbeit mit Dritten sind, wider.

### **Grundsatzerklärung zu Menschenrechten**

Wir achten die Menschenrechte in unserem Unternehmen und in jedem Schritt unserer Wertschöpfungskette. Zur Umsetzung dieses Bekenntnisses richten wir unser unternehmerisches Handeln insbesondere an den Konventionen der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen und den acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) aus. Die darin enthaltenen Werte und Normen sehen wir als wesentliche Grundlage unserer Unternehmenskultur. Hierzu gehören insbesondere die grundrechtlich verankerten Prinzipien der Versammlungs- und Koalitionsfreiheit.

### **Compliance-Richtlinie**

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar. Zum einen zeigt

sie den Anspruch, den wir an uns selbst haben, zum anderen ist sie ein Versprechen gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit.

Die Compliance-Richtlinie regelt die Themen Diskriminierungsschutz, Vermeidung von Interessenskonflikten und Korruption, Datenschutz und Geheimhaltung, Kapitalmarktanforderungen und Insiderverbote, Geldwäscheprävention, fairer Wettbewerb und Verbot von Absprachen, Lobbyarbeit sowie Spenden und Sponsoring. Darüber hinaus informiert die Richtlinie bezüglich der Meldung von Fehlverhalten und Verstößen sowie zu Konsequenzen und Ansprechpartnern.

Im Jahr 2022 erfolgte die Übertragung der Lobbyismus- und Antikorruptionsregeln in jeweils eigenständige Richtlinien.

### **Lobbyismus-Richtlinie**

Der Vorstand der DIC hat die Lobbyismus-Richtlinie als Grundlage eines verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handelns für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC verabschiedet. In dieser Richtlinie wurde festgelegt, dass sich die Lobbyarbeit der DIC-Unternehmensgruppe durch Transparenz, Fairness, Integrität und sachliche Informationen auszeichnet. Ferner enthält die Richtlinie eine Reihe an Grundsätzen, zu deren Beachtung unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und im Namen der DIC handelnde Berater verpflichtet sind.

### **Antikorruptionsrichtlinie**

Gemäß unserer Antikorruptionsrichtlinie sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtet, ihre geschäftlichen Entscheidungen ausschließlich im besten

Interesse der DIC-Unternehmensgruppe und frei von persönlichen Interessen zu treffen. Die Unternehmensgruppe lehnt jede Art korrupten Verhaltens und den Missbrauch anvertrauter Entscheidungsbefugnisse entschieden ab.

### **Umweltschutzrichtlinie**

Mit der Umweltschutzrichtlinie haben wir unsere allgemeinen Grundsätze für den Klima- und Umweltschutz formuliert. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Senkung der Umweltbelastung und des Ressourcenverbrauchs haben für die DIC Priorität. Dies betrifft unsere eigene Geschäftstätigkeit, unseren eigenen Immobilienbestand und die für Dritte betreuten Immobilien. Für die Vermeidung von Abfall und Wasser sowie den Schutz und die Verbesserung der Biodiversität treten wir im Rahmen unseres Einflussbereiches ein.

### **Arbeitsschutzrichtlinie**

Für die DIC-Unternehmensgruppe nimmt der Schutz ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine essenzielle Rolle ein. Ein effizienter Arbeitsschutz und eine wirksame Unfallvermeidung sind hierfür besonders wichtig, vor allem auch im Hinblick auf die Herausforderungen einer durch den digitalen Wandel immer anspruchsvolleren und sich schneller wandelnden Arbeitswelt. Dazu haben wir in der Arbeitsschutzrichtlinie unter anderem unsere allgemeinen Grundsätze formuliert.

### **IT-Security-Richtlinie**

Im Vorjahr wurde die IT-Security-Richtlinie ausgerollt. Sie definiert die organisatorischen wie technischen Maßnahmen, um die IT Security und den damit verbundenen Datenschutz für die DIC zu gewährleisten.

### ESG-Ratings der DIC

Unsere Fortschritte im ESG-Bereich finden zunehmend Einzug in die Investitionsentscheidungen der Kapitalmarktteilnehmer. Diese greifen neben eigenen Analysen verstärkt auch auf Nachhaltigkeitsratings und -benchmarks etablierter Anbieter zurück. Die DIC begleitet diese externen Analysen kritisch und proaktiv, um auch hier zu einer verbesserten Transparenz und Vergleichbarkeit im Wettbewerb beizutragen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Ratings zum Bilanzstichtag der beiden letzten Geschäftsjahre zusammengefasst.

Im Jahr 2022 konnte eine Reihe wichtiger Erfolge bei ESG-Ratings erzielt werden:

- Im Jahr 2022 hat die DIC erstmals den ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Sustainalytics mit einem sehr guten Ergebnis in der Branche abgeschlossen. Mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) gehört die DIC somit zu den Top 3% der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top 4% (Rang 6 von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen.
- Die DIC konnte außerdem im S&P-CSA-Rating für das Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung ihres Scores (+8 Punkte) auf 26 ausweisen. Damit gehört die DIC bei diesem Rating zu den besten 39% der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche.
- Der Nachhaltigkeitsbericht 2021 wurde erstmals vom europäischen Branchenverband EPRA mit einem Gold Award bei der jährlichen Bewertung der ESG-Berichterstattung der börsennotierten Immobilienunternehmen unter Berücksichtigung der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations ausgezeichnet, der höchsten erreichbaren Kategorie.

	31.12.2022	31.12.2021
Carbon Disclosure Project (CDP) – Climate Change	C	C
MSCI – ESG Research	A	A
ISS ESG	D+	D+
S&P CSA	26	18
EPRA sBPR	Gold	Bronze
Sustainalytics	9,2	26,8

Die Ratings beziehen sich zum größten Teil auf bereits veröffentlichte Informationen. Somit haben sie einen rückblickenden Charakter und reflektieren einige Veränderungen im analysierten Unternehmen erst mit Zeitverzögerung.

Das Rating-Ergebnis bei MSCI – ESG Research hat sich nach dem 31. Dezember 2022 noch weiter verbessert: von A auf AA (Rating-Update vom 26. Januar 2023). Damit gehört die DIC zu den 20% besten Unternehmen seiner Vergleichsgruppe „Real Estate Development & Diversified Actitives“.

### Wesentlichkeitsanalyse mit Stakeholder-Befragung

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Teil unserer Unternehmensstrategie und die DIC versteht sich als hoch dynamisches Unternehmen, das sich immer weiterentwickelt. Weiterentwicklung beinhaltet für die DIC auch die stetige Auseinandersetzung mit branchenspezifischen und gesellschaftlichen Veränderungen und deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der DIC (Outside-in-Perspektive, Unternehmensrelevanz), die Analyse der Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-out-Perspektive, Nachhaltigkeitsrelevanz) sowie die Kenntnis über die Perspektive und Erwartungshaltung unserer Stakeholder zur Wichtigkeit von Nachhaltigkeitsthemen (Stakeholder-Relevanz).

Die DIC hat im Vorjahr eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Bei der Durchführung haben wir uns an den Vorgaben der GRI Standards orientiert. Interne und externe Stakeholder wurden zur Gewichtung von 20 Nachhaltigkeitsthemen im Hinblick auf deren Unternehmensrelevanz, deren Nachhaltigkeitsrelevanz und Stakeholder-Bedeutung befragt. Dies erfolgte im Rahmen eines Vorstands-Workshops und 20 persönlicher Interviews mit Führungskräften der DIC und ausgewählten Repräsentanten der Stakeholder-Gruppen Aktionäre, Aufsichtsrat, institutionelle Investoren, Banken und Mieter. Ergänzend wurden insgesamt ca. 80 Stakeholder und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC zur Online-Umfrage eingeladen.

Das Ergebnis der Stakeholder-Befragung wurde in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt. Als zentrale strategische Handlungsfelder wurden die Nachhaltigkeitsthemen Emissionen und Dekarbonisierung, Energie und Energieeffizienz, nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung sowie innovative Modernisierungskonzepte identifiziert. Grundsätzlich wurden die aufgerufenen sozialen und Governance-Themen als unternehmensrelevant bewertet.

### Wesentlichkeitsmatrix DIC Asset AG

#### Strategische Handlungsfelder

- A Emissionen und Dekarbonisierung
- B Energie und Energieeffizienz
- C Nachhaltige Produkte und Portfolioentwicklung
- D Innovative Modernisierungskonzepte
- E Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit/ Financial Performance
- F Compliance
- G Attraktiver Arbeitgeber
- H Diversität und Chancengleichheit

#### Governance

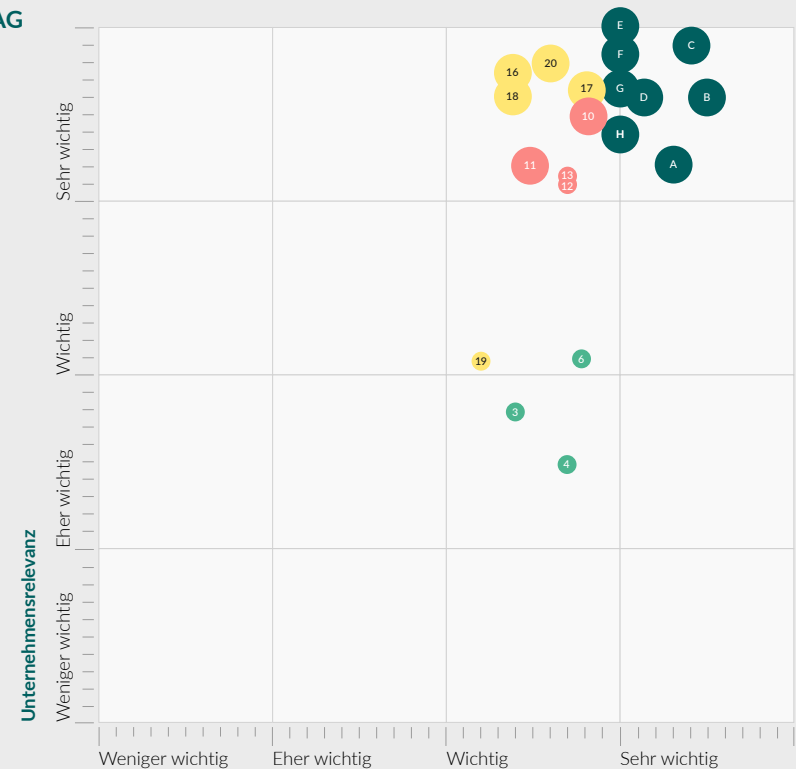
- 16 Risikomanagement
- 17 Datenschutz und IT-Sicherheit
- 18 Kundenzufriedenheit
- 19 Lieferkette
- 20 Attraktivität auf dem Kapitalmarkt

#### Environment

- 3 Biodiversität
- 4 Wasser und Abfall
- 6 Betrieblicher Umweltschutz

#### Social

- 10 Bedarfsgerechte Immobilienqualität
- 11 Aus- und Weiterbildung
- 12 Stadtentwicklung und lokale Gemeinschaften
- 13 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz



### Nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios und Investment in Green Buildings

Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sind bereits heute in unserem Immobilienportfolio enthalten. Unter Green Buildings verstehen wir nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard (z. B. ENEC 2009) oder mit einem Mindestzertifizierungslevel wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“. In unserem Green Bond Framework (GBF) haben wir uns zum Ziel gesetzt, unseren Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern.

Durch die Konsolidierung der VIB kamen 2022 weitere 25 Green Buildings dazu und die Objekte „Unite“ in Offenbach und „Campus C“ in München wurden zertifiziert. Im Geschäftsjahr 2022 veränderte sich der Anteil der Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios von 11,6% auf 31,0% und die Anzahl der Green Buildings stieg auf 32 Objekte. Unser Ziel, den Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern, wurde durch die zielgerichtete und nachhaltige Wachstumsstrategie frühzeitig erreicht.

### Green Bond – Impact Reporting

Im Rahmen der erstmaligen Emission eines Green Bonds und der Veröffentlichung eines GBF im Jahr 2021 hat sich die DIC verpflichtet, jährlich über die Entwicklung und den Einsatz der verwendeten Mittel zur Finanzierung von grünen Projekten und Immobilien zu berichten. Das GBF legt damit Parameter fest, zu denen die DIC Green Bonds ausgeben kann. Das Rahmenwerk wurde einer unabhängigen externen Prüfung unterzogen (Second Party Opinion), welche bestätigt, dass es

im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles (GBP) 2021 sowie den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) 9 und 11 der Vereinten Nationen steht. SDG 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ will den Aufbau einer hochwertigen, nachhaltigen und widerstandsfähigen Infrastruktur fördern, SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ fördert die inklusive und nachhaltige Stadtplanung.



Durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen leisten wir einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand. (Details siehe GBF unter [www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC-Green-Bond-Framework.pdf](http://www.dic-asset.de/download/publikationen/DIC-Green-Bond-Framework.pdf)).

### Impact Reporting Green Bond 2021/2026

	31.12.2022		31.12.2021	
	In Mio. Euro	In % von Gesamtmarktwert	In Mio. Euro	In % von Gesamtmarktwert
Marktwert Green Buildings im Commercial Portfolio	1.310,6	31,0	257,0	11,6

**Green Buildings**

	31.12.2022*					31.12.2021				
	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt
<b>Anzahl</b>	6	1	3	22	<b>32</b>	3	1	1	0	<b>5</b>
<b>In % der Mietflächen</b>	3,0%	0,4%	3,6%	19,9%	<b>27,0%</b>	4,1%	1,2%	1,4%	0%	<b>6,7%</b>
– davon Neubau & Sanierung	3,0%	0,4%	0,0%	0%	<b>3,5%</b>	4,1%	1,2%	0%	0%	<b>5,3%</b>
– davon Bestand	0%	0%	3,6%	19,9%	<b>23,5%</b>	0%	0%	1,4%	0%	<b>1,4%</b>
<b>In % der Marktwerte</b>	5,8%	1,7%	5,0%	18,4%	<b>31,0%</b>	6,2%	3,3%	2,0%	0%	<b>11,6%</b>
– davon Neubau & Sanierung	5,8%	1,7%	0%	0%	<b>7,6%</b>	6,2%	3,3%	0%	0%	<b>9,5%</b>
– davon Bestand	0%	0%	5,0%	18,4%	<b>23,4%</b>	0%	0%	2,0%	0%	<b>2,0%</b>

\* Alle Werte berechnet ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte/ohne Vorzertifikate

**Allocation Reporting Green Bond 2021/2026**

	31.12.2022		31.12.2021	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
<b>Bruttoerlöse aus Green Bond 2021/2026</b>	400,0	<b>100</b>	400,0	<b>100</b>
<b>Eingesetzte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien</b>	400,0	<b>100</b>	284,6	<b>71</b>
<b>Noch nicht zugeweilte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien</b>	0	<b>0</b>	115,4	<b>29</b>
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach förderfähigen Kategorien</b>				
Green Buildings	400,0	<b>100</b>	284,6	<b>71</b>
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach Projektstandort</b>				
Deutschland	400,0	<b>100</b>	284,6	<b>71</b>
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach Art der Finanzierung</b>				
Refinanzierte grüne Projekte/Immobilien	234,6	<b>59</b>	234,6	<b>59</b>
Neufinanzierte grüne Projekte/Immobilien	165,4	<b>41</b>	50,0	<b>12</b>

# Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- **Risiko- und Chancenbericht**
  - Das Risikomanagementsystem der DIC
  - Internes Kontrollsystem
  - Einzelrisiken und Chancen
  - Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation
- **Prognosebericht**
  - Zielerreichung 2022
  - Gesamtaussage 2023
  - Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023
  - Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

## Risiko- und Chancenbericht

### Das Risikomanagementsystem der DIC

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem (RMS) der DIC ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswerts zu erreichen. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, damit mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

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

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

Das RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der DIC und ihrer Tochtergesellschaften und ist grundsätzlich für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbindlich. Das RMS der VIB und ihrer Tochtergesellschaften wird weiter unten beschrieben. Die Risikoeinschätzung der VIB wird in die Risikoeinschätzung der DIC überführt. Die Risikosystematik der DIC umfasst fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative Risiken. Die Risiken werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des

Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

### Struktur des Risikomanagementsystems

#### Risikofrüherkennungssystem

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

Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen 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. Aufgrund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die DIC stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem wird mindestens einmal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken im Rahmen eines standardisierten Prozesses melden. Bei der Erhebung wie auch bei der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, d. h., jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und aktiv verfolgt.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken, Kollektionsmethoden (Checklisten) und Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoidentifikation für Routineüberprüfungen verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

#### Risikobewertung

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

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen stets hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils fünf Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen. Die Bewertungen werden von den Risikoverantwortlichen in der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DIC-Konzern ermittelt werden.

Risiken werden bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung bezüglich der Höhe des möglichen Schadens beurteilt.



Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?					
Eintrittswahrscheinlichkeit (qualitative Betrachtung)	Sehr selten	Selten	Gelegentlich	Hoch	Sehr hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit (quantitative Betrachtung)	Seltener als alle 5 Jahre	Alle 5-2 Jahre	Alle 2 Jahre bis jährlich	Jährlich bis halbjährlich	Mehr als halbjährlich

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der potenziellen Schadenshöhe: Welche Schadenshöhe ist mit einem Risikoszenario verbunden?					
Potenzielle Schadenshöhe (qualitative Betrachtung)	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (monetäre Betrachtung)	Bis 500	501 bis 3.000	3.001 bis 7.000	7.001 bis 10.000	Ab 10.001



Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G). Für die Klassen „Gering“ und „Mittel“ wurden die Grenzen der potenziellen Schadenshöhe im Vergleich zum Vorjahr angepasst, um die Risikobewertung an das weitere Wachstum des Konzerns anzugleichen. Für die Klasse „Gering“ wurde die Grenze von 1.000 TEUR auf 3.000 TEUR angehoben und für die Klasse „Mittel“ von 5.000 TEUR auf 7.000 TEUR.

**Chancenmanagement**

Ebenso ist die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir mehr Chancen als Risiken an.

**Risikosteuerung und -reporting**

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

Damit über identifizierte Risiken und die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld informiert wird, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungs-routinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter machen.

Der Vorstand berichtet regelmäßig über die aktuelle Entwicklung der materiellen Konzernrisiken im Aufsichtsrat.

### **Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems**

Die Überwachung des RMS erfolgt systematisch mittels prozessabhängiger, d. h. laufender (in die normalen betrieblichen Abläufe integrierter) Maßnahmen wie auch mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des RMS wird vom Prüfungsausschuss übergreifend mindestens einmal jährlich überwacht und geprüft. Der Vorstand entscheidet in Abhängigkeit vom Ergebnis der Analyse über zu ergreifende Maßnahmen zur Änderung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

Die Berichterstattung an den Vorstand, die zugrundeliegende Aufbereitung der Einzelrisiken durch die Risikoverantwortlichen und die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Überwachungstätigkeit. Darüber hinaus werden im Rahmen der Konzernabschlussprüfung die vorhandenen Risiko-

kontroll- und Risikosteuerungssysteme auf Ordnungsmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft. Weiterhin werden die Prozesse im Risikomanagement nach den gesetzlichen Vorschriften jährlich überprüft. Bei erkanntem Änderungs- oder Anpassungsbedarf werden dem Vorstand auch außerhalb der jährlichen Überprüfung Änderungen der Prozesse oder der Aufbauorganisation vorgeschlagen und umgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Risikokomitee als bereichsübergreifendes Beratungsgremium installiert. Das Komitee stellt die einheitliche Handhabung des Risikomanagements bei der DIC sicher und übt eine beratende Funktion aus.

### **Risikomanagementdokumentation**

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

Alle wichtigen Informationen zu der Erfassung, sowie dem Management und der Kontrolle sämtlicher Risiken werden mit Hilfe der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

## **Internes Kontrollsystem**

### **Allgemein**

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC umfassen das interne Kontrollsystem (IKS) und das RMS Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in 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 und unabhängigen externen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ und technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer/-innen von Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

### IT-Einsatz

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

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

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

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

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

### Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC und ihrer Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise-Resource-Planning-System). Der Freigabe- und Buchungsprozess für die Eingangsrechnungen wird konzernweit (mit Ausnahme der VIB und ihrer Tochterunternehmen) durch ein digitales Rechnungsworkflowsystem unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse um weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet. Die Einzelabschlüsse der VIB und ihrer Tochtergesellschaften werden in einem eigenen Buchhaltungssystem abgebildet und als Teilkonzern über ein Reporting-Package in der Konsolidierungssoftware verarbeitet.

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet

und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden durch Branchenstandards, beispielsweise die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), ergänzt und von der DIC als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze im gesamten DIC-Konzern angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Konzernabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises und 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 ggf. Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der vom Abschlussprüfer getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt am Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im zusammengefassten Lagebericht und Konzernanhang erfolgt auf Konzernebene.

## Das Risikomanagementsystem der VIB

### Grundprinzipien des Risikomanagements

Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu steigern. Dabei definieren wir Risiken sowohl als die Gefahr möglicher Verluste aber auch die Gefahr, dass Gewinnpotenziale nicht oder nur unzureichend ausgeschöpft werden können.

Die Risikopolitik bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und wird vom Vorstand vorgegeben. Um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das bei allen Tochtergesellschaften im Konzernverbund der VIB im Einsatz ist. Dieses RMS ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der VIB eingebunden – insbesondere im operativen Immobiliengeschäft, in die Controlling- und Planungsprozesse, den Rechnungslegungsprozess sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigem Turnus, mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden.

Der VIB-Konzern unterteilt potenzielle Risiken in vier Kategorien, die in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden: Umfeld- und Branchenrisiken, leistungswirtschaftliche Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken und sonstige Risiken.

Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotenzial für die VIB ermöglichen:

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.
3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotenzial bzw. der gewichtete potenzielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotenzial eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Die so auf Ebene der VIB identifizierten und quantifizierten Risiken werden anschließend in die Risikobewertung des DIC Konzerns überführt.

### Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist es sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ord-

nungsgemäßer Buchführung nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie gesellschaftsrechtlichen Vorschriften und internen Unternehmensrichtlinien und -prozessen erstellt wird.

Die Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses und des Lage- und Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungsschlusses erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungsrelevante Informationen werden laufend zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht. Um mögliche Fehler und Abweichungen bei der Abschlusserstellung zu identifizieren und abzu-

wehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein. Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen ist zudem eine automatisierte Kontrollstruktur etabliert, die zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit gewährleisten soll. Alle internen Prozesse und Richtlinien im Rahmen der Abschlusserstellung werden regelmäßig auf ihre Effektivität geprüft und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst.

**Einschränkende Hinweise**

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der DIC können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung bzw. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Ansatz und bei 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 Konzernanhang erläutert.

**Einzelrisiken und Chancen**

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
<b>Strategische Risiken</b>			
Marktumfeldrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Organisationsrisiko	Selten	Mittel	G
<b>Compliance-Risiken</b>			
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Sehr selten	Mittel	G
Rechtliche Risiken	Gelegentlich	Gering	G
<b>Operative Risiken</b>			
Mietausfallrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Vermietungsrisiko	Selten	Mittel	G
Ausfallrisiko von Immobilienmanagementertträgen	Sehr selten	Mittel	G
Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	Gelegentlich	Mittel	M
Transaktionsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Standort- und Objektrisiken	Selten	Mittel	G
Technologische Risiken (unter anderem IT)	Gelegentlich	Mittel	M
Personalrisiken	Gelegentlich	Sehr gering	G
<b>Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken</b>			
Regulatorische Risiken	Selten	Mittel	G
Klima- und Umweltrisiken	Selten	Mittel	G
<b>Finanzielle Risiken</b>			
Finanzierungsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Bewertungsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung der Immobilienbranche

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 ist 2022 preisbereinigt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6%) deutlich verpasst wurde. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des negativen Kräftenmixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung

ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum wird sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3%.

Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank (EZB) drastische Zins-schritte vor. Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0%. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende 2022 stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

Unser Geschäftsmodell und unsere Investments in den einzelnen Geschäftssegmenten verfügen über eine hohe Diversifikation. Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschafts-starken Regionen. Unsere Investments sind geprägt von einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und einer Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Unsere Investorenbasis und unser Investmentangebot haben wir durch den Erwerb der GEG German Estate Group im Jahr 2019 sowie von RLI Investors Ende 2020 verbreitert. Außerdem haben wir die wichtige Asset-Klasse Logistik mit dem Erwerb der Mehrheit an der VIB im Geschäftsjahr 2022 weiter ausgebaut. Hiermit haben wir unsere laufenden Erträge nachhaltig gestärkt und unseren Cashflow unabhängiger von Transaktionen gemacht. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von rund 14,7 Mrd. Euro Assets under Management (31. Dezember 2021: 11,5 Mrd. Euro) erzielen wir diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

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

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

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

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16 % gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2 % unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

## Strategische Risiken

### Marktumfeldrisiko

Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. Euro) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. Euro (41 %) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro (19 %) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei (+ 4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro aus (+ 5,9 % gegenüber dem Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistikinvestmentmarkt von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

In den Vermietungsmärkten ist einerseits teilweise ein Anstieg der Leerstandsquoten zu verzeichnen, andererseits steigen teilweise die Spitzenmieten weiter an. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar.

Das Risiko ist neu im aktuellen Jahr. Insgesamt stufen wir das Risiko Marktumfeld als mittel ein.

### Organisationsrisiko

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

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

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein und somit besteht keine Änderung in der Risikobewertung im Vergleich zum Vorjahr.

## Compliance-Risiken

### Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen (z. B. Betrug, Geldwäsche, Datenschutz)

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

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar. Zum einen zeigt sie den Anspruch an uns selbst, zum anderen ist sie ein

Versprechen gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die zuletzt im Jahr 2022 aktualisierte Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- **Diskriminierungsschutz:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere solche aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
- **Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken:** Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.
- **Datenschutz:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

- **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 duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und 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.
- **Spenden und Sponsoring:** Die DIC unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von der DIC nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- **Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder

über das installierte Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.

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

Ergänzend zur Compliance-Richtlinie dient der Code of Conduct der DIC als Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen in der Organisation. Er definiert das Leitbild und die Werte der DIC sowie die erforderlichen Verhaltensregeln, um diese innerhalb der Organisation zu leben.

Darüber hinaus werden bei der DIC neben der Compliance-Richtlinie auch die Arbeitsschutzrichtlinie sowie der Geschäftspartnerkodex und die Grundsatzerklärung zu Menschenrechten angewendet.

Die genannten Richtlinien sind für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtend anzuwenden und einzuhalten.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im Geschäftsjahr 2022 genauso wie im Vorjahr insgesamt als gering eingestuft.



## Rechtliche Risiken

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

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

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen.

Insgesamt stufen wir die rechtlichen Risiken als gering ein.

## Operative Risiken

### Mietausfall- und Vermietungsrisiken

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen im Eigenbestand und im institutionellen Geschäft. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionsentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig

Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wurde im Geschäftsjahr 2022 durch Wertberichtigungen in Höhe von 1,8 Mio. Euro Rechnung getragen.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2022 entfielen rund 27% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor sowie den Bereichen Banken, Automotive und Fachhandel. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 4% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2023 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 14,5 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,0 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 2023 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 200,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von rund 0,8 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen langfristige Mieterbindungen. Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2022 lag mit 374.900 qm erneut höher als im Vorjahr und bezogen auf die letzten fünf Geschäftsjahre auf einem Rekordniveau. Getrieben wurde die Vermietungsleistung einerseits durch das größere Portfoliovolumen und andererseits durch einen großen Anteil (zum Teil vorzeitiger) Renewals. Angesichts der gestiegenen Planungsunsicherheit haben sich viele Büromieter (ähnlich wie zu Hochzeiten der Corona-Pandemie) dazu entschieden, bestehende Mietstrukturen beizubehalten und auszubauen. Die DIC als einer der größten Büovermieter Deutschlands kann in der Situation eines veränderten Arbeitsmarkts (mit größerer Verhandlungsmacht für Arbeitnehmer angesichts des Fachkräftemangels und demografischen Wandels) zunehmend auch beratend tätig werden, wenn es darum geht, Büroflächen an die neue Arbeitswelt („New Work“) anzupassen und das Büro in Zeiten hybrider Arbeitsformen attraktiv zu halten und für die Arbeitgebermarke zu nutzen. Bei den Logistikimmobilien ist der Vermietungsmarkt selbst in der aktuell konjunkturell angespannten Lage weiterhin von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dies im Zusammenspiel mit dem hohen Anteil indexierter (an den Verbraucherpreisindex gekoppelter) Mieten im Bestand der DIC waren zudem wertstabilisierende Faktoren für das Commercial Portfolio.

Die insgesamt acht Standorte der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH in den Top-Regionen Deutschlands ermöglichen ein effektives und effizientes Management der Vermietungs- und Mietausfallrisiken. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen

Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren. Gleiches gilt für das Team der VIB, das ein sehr intensives Verhältnis zu unseren Mietern pflegt.

Das Mietausfallrisiko stufen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen insgesamt als mittel ein. Das Vermietungsrisiko stufen wir als gering ein. Es sind keine Änderungen im Vergleich zur Einstufung im Vorjahr vorhanden.

Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen und aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende und potenzielle neue Mieter. Weitere Chancen sind steigende Mieterträge aus Indexierungen aufgrund der prognostizierten Inflationsraten.

### **Ausfallrisiko von Immobilienmanagementträgen**

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

Der Fokus der Tochtergesellschaft GEG German Estate Group GmbH liegt neben der Betreuung der Bestandprodukte auf der Einwerbung von zusätzlichen Mitteln bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren, der Erschließung neuer Marktchancen im

Asset-Management, der Entwicklung und Strukturierung neuer Produkte sowie der engen Einbindung des Segments in den Gesamtkonzern.

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

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der konjunkturellen Abschwächung auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kommt es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe seit der Jahresmitte 2022 zu Verzögerungen und Neuplanungen, die sich aus Unternehmenssicht auch in 2023 (besonders in der ersten Jahreshälfte) fortsetzen werden.

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

len. Gleichzeitig betreuen wir mit unseren professionell aufgestellten Asset- und Propertymanagement-Teams die einzelnen Investmentprodukte und stellen hierdurch sicher, dass die Renditeerwartungen grundsätzlich erreicht werden.

Ein weiteres Risiko könnte das mangelnde oder schwindende Interesse von Investoren an unseren Anlageprodukten sein. Wir erweitern permanent unsere Investorenbasis sowie unsere angebotene Produktpalette. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine zugesagten Investorengelder abgezogen. Zudem besteht bei den institutionellen Kunden der DIC auch im veränderten Marktumfeld grundsätzlich weiterhin Interesse an Anlageprodukten im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Die DIC hat mittlerweile 31 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen 16 Pool Funds, acht Club Deals und sieben sogenannte Individualmandate (Separate Accounts). Durch Ankäufe im Geschäftsjahr von rund 600 Mio. Euro erhöhte sich das gemagte Volumen im Segment Institutional Business auf 10,2 Mrd. Euro. Im Jahr 2023 sollen weitere Investmentprodukte unter anderem mit Fokus auf Logistik, Manage-to-ESG und Value-Add operativ starten. Die DIC trägt damit den Verschiebungen der Investorennachfrage hin zu fundamental robusten Asset-Klassen und höher rentierlichen Anlageprodukten Rechnung.

Chancen und Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Objekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinnahmeausfälle negativ beeinflusst werden können. Mieterhöhungen durch Indexierungen können sich hingegen positiv auswirken. Die Risiken minimieren wir durch unser eigenes umsetzungsstarkes Immobilienmanagement,

das die Objekte in unseren Investmentprodukten betreut (vgl. dazu „Mietausfall- und Vermietungsrisiken“).

Aufgrund unserer Expertise und der Kundenbindung sowie auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2023 stufen wir das Risiko aus dem Ausfall von Immobilienmanagementerträgen unverändert zum Vorjahr insgesamt als gering ein.

### Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

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

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

Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken vor allem hinsichtlich der

geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen und steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn und bei betreuten Projektentwicklungen im Segment Institutional Business unsere Managementerträge schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkvergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung wird mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Übersicht über laufende und abgeschlossene Projektentwicklungen:

### Commercial Portfolio

- **Mönchengladbach-Rheydt – „TO HUUS“:** Die vormals als „Rheydt-Galerie“ bekannte Immobilie im DIC-Eigenbestand mit einer Gesamtfläche von rund 10.300 qm wurde im Rahmen eines lokalen Wettbewerbs umbenannt in „TO HUUS“ (was für „Zuhause“ steht). Begleitet wurde die Repositionierung des Objekts durch eine crossmediale Marketingkampagne mit Aktionen vor Ort, Social Media und lokaler Radiowerbung. Insgesamt wurde in der Modernisierungsphase seit 2020 ein Betrag im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich investiert. Die Modernisierung umfasste neben dem Geschäftszentrum auch das angegliederte Parkhaus mit seinen 187 Stellplätzen. Zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade wurden durch ein neues Beleuchtungskonzept, ein transparentes Wegeleitsystem und energetische Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik ergänzt. Mit

Anbringung der Fassadenwerbung wurde diese Phase im August 2022 erfolgreich abgeschlossen.

Nach Fertigstellung und Eröffnung mit dem Lebensmittel-Ankermieter Netto im Sommer 2022 wurde die Umsatzerwartung in den ersten Monaten übertroffen. Die DIC erwartet eine Gesamtfertigstellung des Objekts im ersten Quartal 2023 und befindet sich aktuell noch in Verhandlungen mit weiteren namhaften Einzelhändlern. Eine Vollvermietung des Objekts ist im Jahresverlauf 2023 angestrebt.

- **Erding – „NEXT HORIZON“:** In Erding in unmittelbarer Nähe zum Flughafen München entwickelt die DIC-Tochtergesellschaft VIB ein neues Gewerbegebiet. Auf dem Gelände wird eine Gesamtmietfläche von rund 73.000 qm in sechs Bauabschnitten entwickelt. Insgesamt entstehen drei Bürogebäude, drei Gewerbehallen für Produktion, Logistik und Light Industry sowie ein Parkhaus.

Die Objekte werden nach den Vorgaben errichtet, die für die Erreichung des DGNB-Gold-Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich sind. Den Anforderungen hinsichtlich Elektromobilität wird das Unternehmen durch die Errichtung des Parkhauses, das über ein Stufenkonzept für die Einrichtung von Elektro-Ladesäulen verfügt, gerecht.

Die Erschließung des Gebiets ist in den letzten Zügen. Der Bau des Parkhauses hat bereits begonnen. Mit dem Bau verschiedener Bauabschnitte wird bei ausreichender Vorvermarktung begonnen. Fertigstellung der verschiedenen Bauabschnitte ist für 2024 und 2025 vorgesehen.

## Institutional Business

- **Frankfurt am Main – „Global Tower“:** Im Segment Institutional Business betreut die DIC die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert. Das 110 Meter hohe Landmark-Gebäude unterstützt flexibel und hochwertig die digitalen Arbeitskonzepte der Zukunft. Im vierten Quartal 2022 wurden weitere Mietverträge abgeschlossen, womit eine Vorvermietungsquote zum Bilanzstichtag von rund 76% erreicht wurde.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate stufen wir die Risiken aus der Bestands- und Projektentwicklung insgesamt als mittel ein. Die Risikobewertung bleibt zum Vorjahr unverändert.

### Transaktionsrisiko

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

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio zu erweitern. Gelingt uns die Nutzung von Wachstumschancen, könnte dies einen Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. Immobilienverkäufe aus dem Portfolio nutzen wir, um Klumpenrisiken in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren, Finanzierungen zurückzuführen und somit auch finanzielle Risiken zu reduzieren (insbesondere durch Reduktion des Ver-

schuldungsgrads, gemessen an den Kennzahlen LTV und Adjusted LTV).

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass sich Erträge und Kosten anders entwickeln als geplant – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien, unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte, abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden. Insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 war der Transaktionsmarkt durch eine abwartende Haltung der Akteure gezeichnet.

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

Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag im Jahr 2022 bei rund 2,9 Mrd. Euro, davon rund 2,3 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und rund 640 Mio. Euro im Institutional Business. Auf der Verkaufsseite wurde mit einem Volumen von 393 Mio. Euro das angepasste Verkaufsziel für das Commercial Portfolio von 400 bis

500 Mio. Euro erreicht. Insgesamt wurde im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 3,3 Mrd. Euro umgesetzt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2022 auf rund 14,7 Mrd. Euro, wovon rund 4,5 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 10,2 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen.

Es besteht das Risiko, dass das schwierige Marktumfeld auch in den nächsten zwölf Monaten herrscht. Dementsprechend sehen wir hier ein Risiko bei der Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Transaktionsgeschäft.

Unsere Planung für das Jahr 2023 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2023 stärker abweichen zu müssen, für gering.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation stufen wir das Transaktionsrisiko insgesamt als mittel ein. Die Risikobewertung wird somit im aktuellen Jahr im Vergleich zum Vorjahr angehoben.

### Standort- und Objektrisiken

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der richtigen Einschätzung der Immobilienlage sowie der Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandortes oder der

regionalen Strukturen des Makrostandortes. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten oder 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.

Insgesamt stufen wir die Standort- und Objektrisiken als gering ein. Es wurde keine Änderung im Vergleich zur Vorjahresbewertung durchgeführt.

### **Technologische Risiken (unter anderem IT)**

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Niederlassungen oder dem Hauptsitz kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen mögliche Gefahren im IT-Umfeld durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnah-

men gegen potenzielle Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, die regelmäßig getestet werden und uns in die Lage versetzen, etwaige Störungen rasch beheben zu können (Business Continuity Management). Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer modernen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist das interne Rechenzentrum einem externen Provider angeschlossen, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden. Wir haben Ende 2018 begonnen, unsere physische Server- und E-Storage-Infrastruktur in eine private Cloud-Architektur zu verlagern, und dies in den Folgejahren weiter vorangetrieben. Dieser Schritt, der zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen ist, hat unsere Prozessgeschwindigkeit gesteigert und damit die Ausfallsicherheit noch weiter erhöht.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stufen wir die technologischen Risiken analog zum Vorjahr insgesamt als mittel ein.

### **Personalrisiken**

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC. Des-

halb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen zum Ausbau von Kompetenzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung und gezielte Weiterbildungsmaßnahmen. Wir verfolgen das Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und Potenzialträger zu fördern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme, z. B. das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm seit 2022.

Personalrisiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei dem aktuellen Fachkräftemangel.

Aufgrund unserer Maßnahmen stufen wir die Personalrisiken wie im Vorjahr insgesamt als gering ein.

### **Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umwelt Risiken**

#### **Regulatorische Risiken**

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

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

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

Die Einstufung der Risiken aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds als gering bleibt seit dem Vorjahr unverändert.

### **Klima- und Umweltrisiken**

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

#### **• Physische Klimarisiken**

Für die DIC zählen zu den physischen Risiken akute Wetterereignisse und Naturgefahren wie Stürme, Starkregen, Erdbeben, Überflutungen oder Waldbrände.

Unser Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Gewerbe- und Logistikimmobilienmärkte in Deutsch-

land. Deutliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas erhöhen die direkten und indirekten Risiken für die Gebäudesubstanz des Immobilienportfolios. Trotz des grundsätzlich gemäßigten Klimas in Deutschland ist davon auszugehen, dass es in Zukunft verstärkt zu extremen Wetterereignissen wie Stürmen, Hagel, Überschwemmungen oder Starkregen kommt. Diese Ereignisse können zu physischen Schäden z. B. an der Konstruktion oder der Gebäudehülle führen. Das Risiko für die DIC umfasst hierbei in erster Linie den finanziellen Aufwand für notwendige Reparaturen sowie Mietausfälle, die sich aus einer eingeschränkten Nutzung des Gebäudes infolge von Schäden ergeben können. Außerdem kann es zu Kostensteigerungen oder Haftungsausschlüssen bei den Gebäudeversicherungen kommen.

Auch die indirekten Folgen von extremen Wetterereignissen können zu finanziellen Risiken für die DIC führen. Solche Wetterereignisse können beispielsweise Transportketten unterbrechen oder zu wirtschaftlichen Schäden bei unseren Mietern führen, in deren Folge diese ggf. finanzielle Verpflichtungen nicht erfüllen können oder der Flächenbedarf zurückgeht.

Mögliche physische Risiken für die Immobilien des Commercial Portfolios wurden im Jahr 2022 im Rahmen eines Physical Risk Assessment untersucht, bei dem Klima- und Naturgefahren-Datenbanken wie z. B. NATHAN berücksichtigt wurden. Dieses Assessment dient als Basis für weitergehende Analysen und zur Entwicklung von ggf. erforderlichen Mitigationsmaßnahmen für festgestellte Risiken.

Sämtliche Immobilien verfügen bereits über einen entsprechenden Versicherungsschutz, der die genannten Risiken abdeckt.

Physischen Risiken begegnen wir durch ein kontinuierliches Update unseres Physical Risk Assessment, durch adäquaten Versicherungsschutz für die Immobilien gegen Klima- und Naturgefahren und falls erforderlich durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen in den Gebäuden.

#### **• Transitorische Klimarisiken**

Transitorische Risiken ergeben sich für die DIC aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft, der sich aus den Änderungen in Politik, Regulierung, Technologie und Verbraucherpräferenzen ergibt.

Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 wurden die nationalen Klimaziele weiter verschärft. So sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 % (bisher 55 %) gegenüber dem Jahr 1990 sinken und Deutschland bereits bis zum Jahr 2045 (bisher: 2050) Treibhausgasneutralität erreichen.

Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen oder unmittelbar zu zusätzlichen Kosten bei Mietern und Vermietern führen (z.B. CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) oder EU-Emissionshandel (EU-ETS)). Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt unter anderem ab 2025 einen Anteil erneuerbarer Energien von >40% vor. Künftige Novellen beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen.

Durch die Erderwärmung und Veränderung des Klimas kann es mittel- bis langfristig zu einer Veränderung des Nutzerverhaltens kommen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch und damit die Betriebskosten könnten sich erhöhen. Insbesondere aufgrund der aktuellen Energiekrise, aber auch durch ein generell gesteigertes Bewusstsein für Nachhaltigkeit legen Mieter künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen und Gebäude. Bei Objekten, die diesen gesteigerten Anforderungen nicht entsprechen, kann es zu sinkender Nachfrage durch Mieter und Investoren kommen und damit auch zu Wertverlusten entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette. Es ist von einer steigenden Nachfrage von Mietern und Investoren nach energieeffizienten Objekten auszugehen.

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

Die DIC verfügt über die entsprechende Expertise, um die Risiken und Chancen zu managen, die sich aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft ergeben. Seit dem Vorjahr hat die DIC das ESG-Team weiter verstärkt und stellt mit dem ESG-Komitee sicher, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und

erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

Dem ESG-Komitee gehören bei der DIC neben der Vorstandsvorsitzenden, welche das Thema Nachhaltigkeit verantwortet, und dem Head of Sustainability Führungskräfte sämtlicher Unternehmenseinheiten an. Die Aufgabe des Komitees besteht darin, abteilungsübergreifend wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie zu verabschieden und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

Der Ansatz der DIC besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien, in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen. Die DIC hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken.

Zur Erreichung dieses Klimaziels arbeiten wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten an der Aufstellung eines Klimapfades für das Commercial Portfolio. Dieser Klimapfad soll den Rahmen für die anstehenden Maßnahmen bilden und als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten dienen. Im Zuge der Planungen wird derzeit eine Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen erwogen und bereits umgesetzt: von der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, Mitarbeiterschulungen, der Einbindung der Mieter,

der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO<sub>2</sub>-Einsparung, über die Nutzung fernauslesbarer Zählerleinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme und Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik.

Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen. Anhand unseres Klimapfades wird ermittelt, welche dieser Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung unseres Klimaziels entfaltet.

Über unsere Nachhaltigkeitsstrategie und unsere Nachhaltigkeitsziele sowie deren Umsetzung berichten wir transparent und nachvollziehbar mit unseren Nachhaltigkeitsberichten. Eine Zusammenfassung befindet sich im Abschnitt „Environmental, Social, Governance“ ab Seite 78.

Insgesamt stufen wir die Klima- und Umweltrisiken als gering ein und damit geringer als im Vorjahr.

## Finanzielle Risiken

### Finanzierungsrisiko – Zinsen

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

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2022 sind (ohne

Berücksichtigung der VIB-Bridge) 88 % (Vorjahr: 87 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte würde sich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 7,1 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken (davon 4,0 Mio. Euro aus der VIB-Bridge). Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten (ohne VIB-Bridge) beträgt 1,9 % zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 1,8 %). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Konzernanhang.

Durch die Vereinbarung von attraktiven Finanzierungsbedingungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung eines Großteils des Bestandsportfolios der DIC haben wir im Vorjahr unsere Fremdkapitalkosten weiter optimiert. Die Finanzierungen wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für die DIC in 2022 auf ca. 19,2 Mio. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,0 % p. a.

### **Finanzierungsrisiko – Finanzierung und Liquidität**

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

Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir die Kredite und derivative Finanzins-

trumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind. Die Finanzierung des Immobilienbestands der DIC erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Kapitalgeber Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienst-Deckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus eventuelle Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- Debt Yield (Mieteinnahmen / Darlehensvolumen): gibt die Mieteinnahmen in Prozent der Verschuldung an.
- LTV (Loan To Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Bei keinem unserer Darlehensverträge dienen Aktien der DIC als Sicherheit oder Kenngröße. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2022 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt. Außerdem werden Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festgelegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristigen tragbaren Finan-

zierung 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 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 freie Aval- und Kreditlinien in Höhe von rund 73,8 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility in Höhe von 25,0 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar, unbesichert, erweitert auf Konzernebene die finanzielle Flexibilität und ist zum Bilanzstichtag mit 8,5 Mio. Euro in Anspruch genommen.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm der DIC aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC. Das Volumen des Pro-



gramms ist begrenzt auf 300 Mio. Euro. Die DIC wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur einsetzen, solange die Rückführung sichergestellt ist. Zum Bilanzstichtag haben wir von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2022 hat DIC die Platzierung von weiteren Schuldscheintranchen im Volumen von 100,0 Mio. Euro abgeschlossen. Bei der Neuemission wurde erneut ein ESG-Link angewendet, der eine Verknüpfung der Zinskonditionen mit verlässlich messbaren Nachhaltigkeitskennzahlen herstellt.

Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Konzernanhang.

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

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung als mittel ein und damit höher als im Vorjahr.

**Bewertungsrisiko**

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

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

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 85,1 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 251,0 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC.

Insgesamt stufen wir das Bewertungsrisiko als mittel ein und somit höher als im Vorjahr. Chancen, die sich etwa infolge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

**Sensitivitätsbetrachtung**

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25%	-251,0 Mio. Euro	-85,1 Mio. Euro	+101,8 Mio. Euro
	0%	-170,3 Mio. Euro	+/-0,0	+193,1 Mio. Euro
	-0,25%	-86,3 Mio. Euro	+87,4 Mio. Euro	+285,9 Mio. Euro

## Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Der Deutsche Corporate Governance Kodex sieht Angaben zum IKS und zum RMS vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit den von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind. Diese befinden sich im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“.

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 und nachhaltig gefährden können.

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

### Ertragschancen/-risiken aus ...

#### ... Mieterträgen

Zahlreiche Verlängerungen bestehender Mietverträge haben zu einer Sicherung und Stabilisierung unserer Mieterbasis beigetragen. Die im Gewerbeimmobilienbereich typische Kopplung der Miethöhe an den Verbraucherpreisindex hat im Umfeld der gestiegenen Inflation ebenfalls stabilisierend gewirkt. Die sinnvolle Ergänzung

des Commercial Portfolios durch Erwerb der VIB mit bonitätsstarken Mietern trug ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei.

#### ... Immobilienmanagementerträgen

Mit der im Geschäftsjahr 2022 weiter gewachsenen Basis der Assets under Management im Segment Institutional Business und der Ausweitung des Zwei-Säulen-Geschäftsmodells auf die VIB haben sich die Möglichkeiten des DIC-Drittgeschäfts für weiteres Fundraising und Auflage weiterer Investmentprodukte weiter vergrößert.

#### Strategiechancen/-risiken

Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Segment Institutional Business. Im Jahr 2023 fokussiert sich die DIC gezielt auf operative Exzellenz und die Erwirtschaftung eines steigenden Anteils langfristig planbarer Cashflows auf Basis einer soliden Bilanz- und Finanzstruktur. Mit dem Fokus auf Operational Excellence, der Konzentration aller Finanzierungs- und Kapitalmarktthemen im Ressort der Vorstandsvorsitzenden und der bereits im vierten Quartal 2022 vorgestellten Zusammenführung des Logistikgeschäfts unter dem Dach der VIB schärft die DIC ihre Aufstellung und Schlagkraft für die kommende Marktphase.

#### Finanzierungschancen/-risiken

Mit der vorzeitigen Ablösung des bisherigen Konsortialkredits und Refinanzierung eines besicherten Darlehens in Höhe von rund 550 Mio. Euro im Vorjahr konnten wir die Finanzierungskosten deutlich senken und die Laufzeit der Finanzschulden erhöhen. Damit haben wir

die Finanzierungsrisiken mittelfristig weiter gesenkt. Im Fokus der Finanzierungsaktivitäten des Jahres 2023 steht unter anderem die Rückzahlung der Bridge für die Übernahme der Kontrollmehrheit an der VIB. Sie soll bis zum Ende der Laufzeit in mehreren Schritten zurückgeführt werden.

Das Gesamtrisikoprofil der DIC hat sich damit in 2022 gegenüber dem Vorjahr weiterhin als stabil erwiesen. Die Vorteile des Geschäftsmodells, die aus einem umfassenden Leistungsprofil und einer breiten Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette innerhalb der DIC-Immobilienplattform bestehen, generieren diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultieren. Skaleneffekte und Investmentopportunitäten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandhalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

## Prognosebericht

### Zielerreichung 2022

Die zuletzt im November 2022 prognostizierten Ziele und die damit verbundenen wesentlichen Leistungsindikatoren haben wir erreicht sowie wichtige strategische Meilensteine für die weitere Entwicklung und verlässliche Kontinuität der DIC umgesetzt:

- Unsere breit aufgestellte Immobilienplattform konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich ausbauen. Insbesondere die Übernahme der VIB im ersten Halbjahr 2022 sorgte für einen deutlichen Ausbau der Investments im Eigenbestand und damit auch für einen starken Ausbau wiederkehrender Cashflows aus Mieteinnahmen. Mit der Übernahme ist der Anteil der Logistikimmobilien insbesondere im Eigenbestand deutlich gestiegen, sodass sie zum Jahresende die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio sind.
- Auch für Dritte konnten wir in unserem Geschäftsreich trotz eines herausfordernden Transaktionsmarkts unsere zuletzt geplanten Investmentziele bis Jahresende 2022 umsetzen: Für den dritten Logistikkonzern des Unternehmens haben wir mit ersten Investments außerhalb Deutschlands in den Niederlanden den Startschuss für die Internationalisierung der Managementplattform getätigt. Zum Jahresende wurde außerdem ein neues Investmentprodukt mit Fokus auf Handelsimmobilien durch die VIB aufgelegt.
- Mit einer Green-Building-Quote von 31 % zum Jahresende 2022 konnten wir unter anderem durch die Übernahme der VIB ein wesentliches ESG-Ziel schon früher erreichen (geplant war ein Wert größer 20 % bis

Ende 2023). Zudem haben wir bei ESG-Ratings deutliche Verbesserungen erzielt.

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der unter anderem kriegsbedingt stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der erwarteten Abschwächung der Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kam es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte zu Verzögerungen und Neuplanungen. Davon war im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der DIC insbesondere der Geschäftsbereich Institutional Business betroffen, dessen Umsatz und Erträge aus Managementgebühren im stärkeren Maße vom Transaktionsmarkt abhängig sind als der Geschäftsbereich Commercial Portfolio, der im Wesentlichen Erträge aus Mieten generiert. Die zwischenzeitlich nach Abschluss der Übernahme der VIB angepasste Prognose wurde daher im November 2022 für das Geschäftsjahr 2022 für einige Kennzahlen erneut angepasst:

- Neu erwartet wurden FFO nun in Höhe von 114 bis 117 Mio. Euro (zuvor: 130 bis 136 Mio. Euro) und Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 90 bis 95 Mio. Euro (zuvor: 105 bis 115 Mio. Euro). Mit 114,2 Mio. Euro FFO wurde die jüngste Prognose erreicht. Gegenüber dem Vorjahr betrug das FFO-Wachstum rund 7 %. Die Immobilienmanagementenerträge lagen mit 88,4 Mio. Euro angesichts des anspruchsvollen Marktumfelds nur knapp unterhalb des Guidance-Korridors.
- Insbesondere die große Nachfrage nach Vertragsverlängerungen im Jahr 2022 und die wie erwartet deutlich höheren Bruttomieteinnahmen aus der

Mehrheitsbeteiligung an der VIB waren hierbei maßgeblich. Mit 176,0 Mio. Euro wurde der angestrebte Korridor von 170 bis 180 Mio. Euro für die Bruttomieteinnahmen erreicht.

- Mit 640 Mio. Euro Ankaufsvolumen im Institutional Business (Ziel 650 bis 700 Mio. Euro) und einem Verkaufsvolumen von 393 Mio. Euro im Commercial Portfolio (Ziel 400 bis 500 Mio. Euro) wurden die Transaktionsziele weitgehend erreicht. Die Ankaufseite im Eigenbestand war neben einem Erwerb zu Jahresbeginn ganz wesentlich von der Übernahme der VIB in Höhe von 2,3 Mrd. Euro geprägt. Wie im November geplant, wurden bis Jahresende 2022 keine Verkäufe mehr aus dem Drittgeschäft getätigt (zuvor: 400 bis 600 Mio. Euro).

### Gesamtaussage 2023

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2023 insbesondere im ersten Halbjahr mit einem anhaltend zurückhaltenden Marktumfeld und geringen Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt. Im Vermietungsmarkt erwarten wir insgesamt stabile bis positive Rahmenbedingungen für die DIC.

Bedingt durch anhaltend hohe Inflationsraten ergeben sich auch für 2023 noch Mietwachstumspotenziale durch die Indexierung von Mietverträgen. Zum Jahresende 2022 sind rund 91 % der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Wir wollen unseren Verschuldungsgrad (LTV) sukzessive weiter auf ein Niveau unter 50 % reduzieren. Dies soll unter anderem durch Nutzung von Mitteln aus dem

Verkauf von Immobilien aus dem Eigenbestand erfolgen. Diese setzen sich einerseits aus nichtstrategischen Immobilien im Rahmen der Bestandsoptimierung und andererseits aus Immobilien und Portfolios für zukünftige Investmentstrategien im Institutional Business zusammen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir durch die Übernahme der VIB den Anteil der Asset-Klasse Logistik am gesamten Marktwert des Eigenbestands auf 39 % ausgebaut. Diesen Anteil wollen wir neben unserem Fokus auf die Asset-Klasse Büro auch weiterhin auf diesem Niveau halten. Die begonnene Internationalisierung im Logistikbereich wollen wir perspektivisch weiter vorantreiben.

Unsere segmentübergreifenden Assets under Management stiegen zum Jahresende 2022 auf rund 14,7 Mrd. Euro an. Wir planen einerseits einen Rückgang der Portfoliogröße des Commercial Portfolios durch den Verkauf von Immobilien zur Optimierung unserer Bilanz- und Finanzstruktur und andererseits weitere Investments für das Institutional Business im Rahmen bestehender und neuer Mandate. Letztere planen wir insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte, sodass wir zum Jahresende 2023 stabile bis leicht steigende Assets under Management erwarten.

Im Rahmen unserer ESG-Strategie setzen wir weiter auf die Umsetzung unserer Ziele und Weiterentwicklung in den täglichen Arbeitsprozessen. Im Fokus unserer ESG-Aktivitäten 2023 liegt die Umsetzung der Maßnahmen zur weiteren Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Verbrauchs je qm um 40 % bis zum Jahr 2030.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023

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. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider:

Gegen Jahresende 2022 hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3 %.

Aufgrund der anstehenden konjunkturellen Schwächephase auf Gesamtjahressicht rechnet JLL mit einem Rückgang der Nachfrage um rund 10 %. Büovermietungen werden traditionell geprägt durch den Dienstleistungssektor. Laut JLL entfielen im Schnitt in den letzten zehn Jahren mehr als 17 % des Vermietungsumsatzes auf die Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister. Auch Unternehmen aus der Industrie fragen oftmals in größerem Umfang Büroflächen nach und stehen in der Langfristbetrachtung auf Platz zwei mit einem durch-

schnittlichen Umsatzanteil von fast 13 %. Im Jahr 2022 ist ihr Anteil jedoch auf 8 % zurückgegangen, bedingt durch die aktuellen Krisen rund um Lieferketten, Inflation und Energie. Insofern rechnet JLL mit einer Zerteilung des Marktes in energieintensive Bereiche, zum Beispiel die Chemiebranche oder die Stahlproduktion, und weniger energieabhängige Segmente wie die Pharmaindustrie. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung erwartet JLL auf Jahressicht einen Anstieg um 60 Basispunkte auf 5,5 % in den Top-Bürostandorten. Diese Entwicklung wird insbesondere durch neue Arbeitsplatzmodelle gefördert, sodass in der Summe mehr Flächen aufgegeben als zusätzlich neu angemietet werden. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Spitzenmiete war zuletzt ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Auch für 2023 ist mit einer starken und anhaltend hohen Nachfrage nach Spitzenobjekten in den besten Lagen zu rechnen. Firmen vor allem der unternehmensbezogenen Dienstleister sind im Kontext des Arbeitnehmerumfelds bereit, ihre Investitionen in eigene Büroflächen zu erhöhen. Gleichzeitig zeichnet sich bei den Nebenkostenbelastungen (insbesondere Strom und Gas) eine leichte Entspannung ab. Vor diesem Hintergrund erwartet JLL in der Breite weiter steigende Spitzenmieten.

Im Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von Colliers im Jahr 2023 rückläufige Flächenumsätze in allen Top-8-Märkten, hauptsächlich aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit. Insgesamt wird die Nachfrage auf einem hohen Niveau bleiben. Neue Konsummuster und steigende E-Commerce-Quoten prägen die Flächennachfrage im Logistiksektor bereits seit einigen Jahren. Nach wie vor veränderte Warenströme aufgrund von Pandemie und Ukraine-Krieg führen außerdem weiterhin dazu, dass Mieter vermehrt auf Standorte innerhalb Europas zurückzugreifen. Das bedeutet höhere Nachfrage nach Pufferlagern, um unterbrechungsfreie Lieferfähigkeit zu gewährleisten.

Für die DIC sehen wir daher im Büro- und Logistikvermietungsmarkt weitere Chancen auf hohe Flächenumsätze in unserem betreuten Immobilienportfolio und die weitere Optimierung von wesentlichen Performancekennzahlen wie Vermietungsquoten und Mietwachstum auf Objekt- und Portfolioebene.

Nach wie vor ist im Transaktionsmarkt eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jenen der Verkäufer festzustellen. Die abweichenden Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite sind weiterhin ein wesentlicher Grund dafür, dass sowohl viele Käufer als auch Verkäufer sehr zurückhaltend agieren. Die Zurückhaltung vieler Investoren eröffnet mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr jedoch auch Chancen für Investoren, die von der Zinswende weniger stark betroffen sind. Dazu zählen vor allem eigenkapitalstarke Käufer. Auch für risikoaffine Investoren wird das Marktumfeld attraktiver, insbesondere im Value-Add-Segment. Ein sinkendes Neubauvolumen aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten in den nächsten Jahren

kommt Value-Add-Investoren darüber hinaus ebenfalls zugute. Neben der Fokussierung auf Value-Add-Investments bestehen weitere Potenziale durch neue ESG-Anforderungen für Investoren, Eigentümer und Mieter, die die Nachfrage im Jahr 2023 noch stärker prägen werden. Die DIC sieht hier unter anderem Chancen zur Umsetzung von „Manage to Green“-Investmentstrategien.

Aufgrund der Abwertung von Aktien und Anleihen im Jahr 2022 kann bei manchen Investoren auch 2023 noch Bedarf zur Rekalibrierung bestehen, sodass es zu einem relativen Anstieg an Verkäufern im Immobilienmarkt kommen kann. Zugleich erwarten die Experten von Colliers aber wieder eine steigende Käufer-Nachfrage, allerdings nicht auf dem Niveau der Jahre vor der Zinswende. Für das Gesamtjahr wird daher bei Gewerbeimmobilien ein Umsatz von unter 50 Mrd. Euro erwartet. Wir erwarten, dass sich die Zurückhaltung der Investoren zunächst im ersten Halbjahr 2023 fortsetzen wird, dann aber schrittweise zurückgeht. Der Anlagedruck bleibt für viele Investoren hoch und bei entsprechender Annäherung der Preisvorstellungen auf Verkäufer- und Käuferseite ist ein Anstieg der Marktaktivität plausibel. Die Investoren wollen dabei sicherstellen, dass der Zinsanstieg ein Ende findet, bevor Investmententscheidungen gefällt werden.

Den Prognosen der Europäischen Zentralbank zufolge soll sich die Inflation im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln. Laut Colliers werden sich Versicherer, Pensionskassen und private Anleger mit dem Thema Kaufkraft- und Vermögensverlust auseinandersetzen, solange das inflationäre Umfeld anhält. Insbesondere gewerbliche Immobilien bieten hier Chancen durch die häufige Nutzung von

Indexmietverträgen. Wir erwarten im Jahr 2023 keine signifikante Reduzierung der Immobilienquote durch die Investoren auf der DIC-Plattform.

Neben der Asset-Klasse Büro erreichte Logistik einen weiteren deutlichen Nachfrageschub und ist mittlerweile als zweitstärkste Asset-Klasse auf dem Investmentmarkt etabliert. Aufgrund der hohen Nachfrage bei einem geringen Angebot und steigenden Mietpreisen auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt stehen die Zeichen gut für weiteres Kaufpreiswachstum ab der zweiten Jahreshälfte 2023. Grundstücksmangel und steigende Baukosten prägen seit Jahren die Wettbewerbssituation. Daher wird die Nachfrage nach Logistikflächen an gut angebundenen Standorten die Wettbewerbssituation auf dem Logistikmarkt auch 2023 noch einmal verschärfen. Die niedrige Neubauaktivität führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass der Abstand zwischen Bestands- und Neubaumieten an Standorten mit besonders niedriger Leerstandsquote immer kleiner wurde. Darüber hinaus verzeichnen alle Top-8-Logistikregionen aufgrund des geringen Angebots bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage ein beschleunigtes Mietwachstum. Mit der strategischen Entscheidung und Übernahme der VIB sehen wir uns daher bestens aufgestellt in der Asset-Klasse Logistik weitere Chancen und Wertpotenziale innerhalb des DIC-Konzerns zu heben. Zudem verfügt die VIB über eine attraktive Entwicklungspipeline von rund 156.000 qm, die wir in den nächsten Monaten und Jahren vermarkten.

## Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

### Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Managementgebühren aus Transaktionen

Mit steigender Marktaktivität im zweiten Halbjahr 2023 sehen wir Chancen, die Potenziale der Immobilien in beiden Segmenten weiter auszuschöpfen.

Ausgehend von einem zum Jahresende verwalteten Immobilienvermögen von rund 14,7 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2023 mit einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung unserer Immobilienplattform. Insgesamt planen wir für 2023 segmentübergreifend Transaktionen im Volumen zwischen 0,7 und 1,5 Mrd. Euro.

In 2023 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 0,3 Mrd. bis 0,8 Mrd. Euro ausschließlich für das Segment Institutional Business geplant, die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen. Für den Eigenbestand (Commercial Portfolio) sind keine Akquisitionen geplant.

Für 2023 planen wir gezielte Verkäufe über alle Segmente in einem Volumen von rund 400 bis 700 Mio. Euro. Davon entfallen rund 300 bis 500 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 100 bis 200 Mio. Euro auf das Institutional Business.

### Entwicklung des Commercial Portfolios

Mit dem gezielten Verkauf von Immobilien aus dem Commercial Portfolio, das zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 4,5 Mrd. Euro aufweist, wollen wir Werte realisieren und die frei gewordenen Mittel unter anderem zu Refinanzierungszwecken und zur Optimierung der Bilanz- und Finanzstruktur nutzen. Auf Basis des

aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung, weiterer bilanzwirksamer Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr und der Konsolidierung der VIB über ein volles Geschäftsjahr rechnen wir mit steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 185 bis 195 Mio. Euro.

### Entwicklung des Institutional Business

Die Immobilienmanagementträge im Institutional Business setzen sich aus (1) Gebühren für die laufende Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Developments), (2) Transaktionsgebühren für Ankäufe, Verkäufe und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus (3) Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele zusammen. Aufgrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds erwarten wir deutlich geringere transaktionsabhängige Managementgebühren im Vergleich zu den Vorjahren. Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 70 bis 80 Mio. Euro.

### Steigerung des Anteils wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen

Für das Geschäftsjahr 2023 wird unser Fokus auf einer weiteren Portfolio- und Cashflow-Optimierung liegen, sodass wir nun insgesamt FFO (nach Minderheiten, vor Steuern) in einer Spanne von 90 bis 97 Mio. Euro erwarten. Wesentlicher Grund für die niedriger als im Vorjahr erwarteten FFO sind die anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen im Immobilieninvestitionsmarkt. Angesichts des seit 2022 veränderten Zinsumfelds und der weiterhin unklaren Auswirkungen einer schwächeren Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland rechnen wir insbesondere im ersten Halbjahr 2023 mit Verzögerungen bei An- und Verkäufen, die sich auf die

für das Geschäftsjahr 2023 erwarteten FFO auswirken. Hierbei werden insbesondere niedrigere transaktionsbedingte Managementgebühren im Institutional Business erwartet.

Unser Ziel ist außerdem der Ausbau wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Summe aus Nettomieteinnahmen und laufenden Managementgebühren bei rund 78% der Summe aus Nettomieteinnahmen und allen Gebühren. Für 2023 streben wir einen vergleichbaren oder höheren Prozentsatz an.

## Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen.
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus.
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf.
- Es tritt keine erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein leichtes Wirtschaftswachstum von 0,3% und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.
- Es kommt nicht zu einer Verschärfung der Energiekrise, sondern zu einer Entspannung.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2023 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr Wirkung und erfordern keine weiteren unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen.

# Sonstige Angaben

- [Jahresabschluss der DIC Asset AG](#)
- [Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen](#)
- [Übernahmerechtliche Angaben und Erläuterungen](#)

## Jahresabschluss der DIC Asset AG

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv. Unser Geschäftsmodell, die vollumfängliche Wertschöpfungskette von Immobilien für den Eigenbestand und die von der DIC bewirtschafteten Portfolios von institutionellen Investoren zu bedienen und dynamisch Werte zu schaffen, hat sich auch in diesem nach wie vor durch die Covid-19-Pandemie beeinflussten Geschäftsjahr und angesichts weiterer negativer geopolitischer Einflussfaktoren als sehr robust bewiesen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2022 war im Wesentlichen geprägt durch den Ankauf von 68% an der VIB Vermögen AG über eine Tochtergesellschaft der DIC, die An- und Verkäufe im Segment Commercial Portfolio sowie das weitere Wachstum im Segment Institutional Business. Die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios, erstmals auch aus der VIB, resultierten insbesondere aus Transaktionsergebnissen, während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business überwiegend aus transaktionsunabhängigen Immobilienmanagementenerträgen zusammensetzen. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 115,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 60,7 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 25,3 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 39,0 Mio. Euro). Wie im Vorjahr sind hier im Wesentlichen Erlöse aus der Strukturierung von Transaktionen für das Segment Institutional Business enthalten, für die die DIC unmittelbar die Leistung erbracht hat. Daneben sind in den Umsatzerlösen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften enthalten. Der Personalaufwand des abgelaufenen Geschäftsjahrs ist mit 16,1 Mio. Euro



auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 16,5 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 32,1 Mio. Euro liegen 4,8 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 27,3 Mio. Euro), was im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit der VIB-Transaktion begründet ist. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungsergebnis ist mit – 17,0 Mio. Euro um 15,8 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (Vorjahr: – 1,2 Mio. Euro), was im Wesentlichen an den im Vorjahr höheren Umsatzerlösen und geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt. Die Zinsaufwendungen, resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen sowie der Brückenfinanzierung für den Erwerb der Anteile an der VIB, betragen 38,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,7 Mio. Euro). Der im September 2021 emittierte Green Bond über insgesamt 400 Mio. Euro, das in 2021 ausgegebene Schuldscheindarlehen mit ESG-Link im Volumen von 280 Mio. Euro, die in diesem Geschäftsjahr ausgegebenen Schuldscheindarlehen mit ESG-Link über 100 Mio. Euro sowie die zum Bilanzstichtag noch mit einem Volumen von 400 Mio. Euro bestehende Brückenfinanzierung der VIB-Transaktion sind für den Anstieg der Zinsaufwendungen um insgesamt 16,5 Mio. Euro verantwortlich.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 8,9 Mio. Euro und ist somit um 12,1 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 21,0 Mio. Euro). Im Zuge von konzerninternen Umstrukturierungen der Darlehensbeziehungen sind Darlehen der DIC Asset AG an Tochtergesellschaften in eine separate Tochtergesellschaft eingebracht worden, was die Verringerung des positiven Zinssaldos erklärt.

Insgesamt erzielte die DIC Asset AG erneut einen gestiegenen Jahresüberschuss in Höhe von 62,6 Mio. Euro (Vorjahr: 61,0 Mio. Euro). Damit haben wir erneut ein Geschäftsjahr trotz anhaltender Herausforderungen erfolgreich abgeschlossen.

Die Finanzanlagen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 2.006,7 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 576,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1.430,4 Mio. Euro). Hierfür war insbesondere die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund der Umstrukturierung der konzerninternen Darlehensbeziehungen verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich verringerten sich um 357,6 Mio. Euro (– 50,0%) auf 359,4 Mio. Euro. Gleichzeitig verringerten sich die entsprechenden Verbindlichkeiten um 288,4 Mio. Euro auf 34,9 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen, bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich, zum 31. Dezember 2022 von 1.824,1 Mio. Euro um 506,3 Mio. Euro auf 2.330,4 Mio. Euro gestiegen (+ 27,7%), was im Wesentlichen durch den mittelbaren Erwerb von 68% der Anteile an der VIB begründet ist.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des sehr guten Jahresüberschusses sowie der erneut erfolgreich durchgeführten Sachkapitalerhöhung für die Aktiendividende um 19,1 Mio. Euro von 1.059,4 Mio. Euro auf 1.078,5 Mio. Euro (+1,8%). Gegenläufig wirkte die gezahlte Bardividende in Höhe von 43,5 Mio. Euro. Das Fremdkapital hat sich von insgesamt 1.534,2 Mio. Euro auf 1.494,3 Mio. Euro um 39,9 Mio. reduziert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist

mit 41,9% robust auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 40,9%).

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

### **Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG**

Für 2022 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres von 61,0 Mio. Euro. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 62,6 Mio. Euro geringfügig übertroffen.

Für 2023 erwarten wir unter weiter anhaltenden schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei einer vor allem im ersten Halbjahr 2023 zurückhaltenden Transaktionstätigkeit und einem reduzierten Ergebnisbeitrag aufgrund geringerer Transaktionstätigkeit im Institutional Business ein Jahresergebnis unter dem Niveau des Vorjahres. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns ab Seite 105.

## 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, der auf der Unternehmenswebsite im Bereich Corporate Governance zu finden ist.

## Übernahmerechtliche Angaben und Erläuterungen

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289a, 315a 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 83.152.366,00 Euro besteht aus 83.152.366 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG bestehen im Verhältnis zur Gesellschaft Rechte und Pflichten aus Aktien nur für und gegen den im Aktienregister Eingetragenen. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

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

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig. Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

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

#### **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft

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

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrech-

ten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen 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 Wandlungs- und/oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### **Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.372.232,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). 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 auszuschießen,

- 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 veräu-

bert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2022 keinen Gebrauch gemacht.

### **Bedingtes Kapital**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 600.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 16.372.232,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

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

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

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

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

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine 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 Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. Optionspflicht 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 24. März 2022 bis zum 23. März 2027 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 um bis zu 16.372.232,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 16.372.232 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022).

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

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

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

Die DIC 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 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.

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Grünen Unternehmensanleihe 2021 (ISIN XS2388910270) mit einem Volumen von 400 Mio. Euro (fällig September 2026) sehen eine vorzeitige Rückzahlung nach Wahl des Gläubigers bei einem Gläubiger-Rückzahlungsereignis vor. Danach ist jeder Gläubiger berechtigt, aber nicht verpflichtet, von der DIC Asset AG die vollständige oder teilweise Rückzahlung oder, nach Wahl der DIC Asset AG, den Ankauf (oder die Veranlassung eines Ankaufs) seiner Schuldverschreibungen zu verlangen. Ein Gläubiger-Rückzahlungsereignis tritt jedes Mal ein, wenn ein Kontrollwechsel eingetreten ist, in Bezug auf den eine Rating-Abstufung erfolgt ist. Ein Kontrollwechsel tritt jedes Mal ein (unabhängig davon, ob die Geschäftsführung der DIC Asset AG zugestimmt hat), wenn eine oder mehrere Personen, die gemeinsam handeln (die „relevante(n) Person(en)“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag der relevanten Person(en) handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar (i) 50% oder mehr des Grundkapitals der DIC Asset AG oder (ii) eine solche Anzahl von Aktien der DIC Asset AG, auf die 50% oder mehr der Stimmrechte entfallen, erwirbt bzw. erwerben oder hält bzw. halten.

### **Weitere Angaben**

Die übrigen nach den §§ 289a, 315a 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. Auch sind dem Vorstand keine angabepflichtigen Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

# Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes („DCGK“).

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG („DIC“) misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die DIC auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem, Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch nachfolgend den obigen Abschnitt „Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der DIC“) und sorgt durch ein angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System für die Einhaltung von Recht und Gesetz. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen. Der Vorstand informiert

den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung. Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die DIC neben ökonomischen Themen auch ESG-Aspekten eine wesentliche Bedeutung bei. Nachhaltigkeit erfasst die gesamte Organisation und beinhaltet ein weites Spektrum an Themen. Weitere Informationen, insbesondere zu den bei der DIC Asset AG definierten quantifizierbaren ESG-Zielen, finden sich unter [www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/](http://www.dic-asset.de/nachhaltigkeit/) und in dem dort veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht.

Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit sind Kernwerte der Unternehmenskultur. Sie basieren nicht nur auf der strikten Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Regeln, sondern auch auf einem Grundverständnis für ethisches Handeln. Dazu gehören Offenheit, Fairness und Toleranz, Schonung von Ressourcen, die Gleichberechtigung der Geschlechter und die Förderung von Vielfalt ebenso wie klare Leitlinien und Hilfestellungen für den Umgang mit Risiken und möglichen Konflikten.

Für den DIC-Konzern besteht eine Compliance-Richtlinie, ein Compliance-Beauftragter überwacht die

Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben und zusätzlich ist ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen eingerichtet. Nach Maßgabe der Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Im aktuellen Risiko- und Chancenbericht im zusammengefassten Lagebericht der DIC sind die Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben.

Zudem verfügt der DIC-Konzern mit einem Code of Conduct über einen Leitfaden, nach dessen Maßgabe die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften ihre Handlungen und Entscheidungen vornehmen. So stellen wir sicher, dass das Leitbild und die Werte des DIC-Konzerns im täglichen Handeln stets reflektiert werden. Die gleichen hohen rechtlichen und ethischen Standards, die der DIC-Konzern sich selbst auferlegt hat, fordert er auch von seinen Geschäftspartnern. Hierzu wurde ein Geschäftspartnerkodex eingeführt, der das Fundament einer jeden Zusammenarbeit zwischen dem DIC-Konzern und seinen Geschäftspartnern bildet und die rechtlichen und ethischen Anforderungen der Zusammenarbeit beschreibt.



Als weitere Grundlage für verantwortungsbewusstes und rechtmäßiges Handeln wurden für den DIC-Konzern zudem eine Lobbyismus-Richtlinie und eine Antikorruptionsrichtlinie eingeführt. Die Verantwortung des DIC-Konzerns für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist in einer Arbeitsschutzrichtlinie festgeschrieben, die der Umsetzung eines effizienten Arbeitsschutzes und einer wirksamen Unfallvermeidung dient. Der DIC-Konzern hat sich darüber hinaus in einer Grundsatzklärung zur Achtung von Menschenrechten im Unternehmen und in jedem Schritt der Wertschöpfungskette bekannt.

Die hier genannten Dokumente stehen auf der Website der DIC unter [www.dic-asset.de/unternehmen#Werte](http://www.dic-asset.de/unternehmen#Werte) zum Download bereit.

Sofern weitere Unternehmensführungsinstrumente erforderlich werden sollten, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend handeln und diese implementieren.

### Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2022 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 14. Dezember 2022, 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 16. Dezember 2019 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 28. April 2022 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und ihnen in der Fassung vom 28. April 2022 entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten künftig die folgenden Ausnahmen:

- Der Kodex empfiehlt seit Geltung seiner Neufassung in Ziffer C.1 Satz 3, dass das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen soll. Der Aufsichtsrat hat die Neufassung des Kodex zum Anlass genommen, die Ziele für seine Zusammensetzung sowie das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu überprüfen und hat das Kompetenzprofil am 14. Dezember 2022 um die entsprechende Expertise erweitert. Seit diesem Zeitpunkt wird der Empfehlung entsprochen.
- Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem

berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied (i) aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat und/oder (ii) dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.

- Abweichend von Ziffer D.5 des Kodexes (alt) bzw. D.4 des Kodexes (neu) wird kein Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufwandsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- Abweichend von Ziffer G.1 erster und zweiter Spiegelstrich des Kodexes trifft das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder keine Festlegungen zur Bestimmung einer sogenannten „Ziel-Gesamtvergütung“, die der Gesamtvergütung für den Fall einer hundertprozentigen Zielerreichung (bezogen auf variable Vergütungsbestandteile) entspricht, und legt die relativen Anteile einzelner Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung nicht in Bezug auf eine solche „Ziel-Gesamtvergütung“ fest. Nach dem am 24. März 2021 von der Hauptversammlung gebilligten Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder setzt sich deren variable Vergütung aus einer erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie aus Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft als aktienbasiertem Vergütungselement mit langfristiger Anreizwirkung (LTI) zusammen. Hinsichtlich des STI legt der Aufsichtsrat im Rahmen der Erstellung des Jahresbudgets unternehmensbezogene und persönliche Jahresziele fest. Die konkrete Höhe der Zahlungen aus dem STI bei Erreichen der Jahresziele liegt im Ermessen des Aufsichtsrats und wird ex-post im Zusammenhang mit der Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zahlungen aus dem LTI hängen allein vom Aktienkurs ab; ein ex-ante vereinbarter „Zielbetrag“ ist somit auch für den LTI nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die variable Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder klar auf eine Verknüpfung von Leistung der Vorstandsmitglieder und Vergütungshöhe (Pay for Performance) ausgerichtet ist und die Ausgestaltung des aktienbasierten Vergütungselements zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären beiträgt. Das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird durch diese Struktur gefördert.
- Nach der Empfehlung in Ziffer G.2 des Kodexes soll für jedes Vorstandsmitglied jährlich dessen konkrete Ziel-Gesamtvergütung festgelegt werden, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Entsprechend der aktienrechtlichen Vorgaben wird die Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder regelmäßig und bei Bedarf auch anlassbezogen (z. B. bei der Entscheidung über eine Vertragsverlängerung) überprüft. Wie erläutert, sieht das Vergütungssystem keine Ziel-Gesamtvergütung im Sinne des Kodexes vor, sodass auch deren jährliche konkrete Festlegung entfällt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats geben die Festlegung der Vergütungskonditionen im Vorstandsdienstvertrag und die nachträgliche Festlegung der Höhe der Zahlung aus dem STI hinreichend Raum, die Angemessenheit der Vorstandsvergütung durchgängig zu gewährleisten.
- Nach der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes soll die langfristig orientierte variable Vergütung (LTI) den Anteil der Vergütung aus kurzfristig orientierten Zielen (STI) übersteigen, wobei der Kodex auf eine hundertprozentige Zielerreichung als Vergleichsbasis abstellt. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine langfristig orientierte Vergütungskomponente vorgesehen, die – eine entsprechende Aktienkursentwicklung vorausgesetzt – den überwiegenden Anteil der insgesamt gewährten variablen Vergütung ausmachen kann, ohne dass ein Überwiegen gegenüber der kurzfristig orientierten variablen Vergütung zwingend vorgegeben ist. Da weder im STI noch im LTI „Zielvergütungen“ vorgesehen sind, wird vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes erklärt. Unter Berücksichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI (bis zu 35%) bzw. des LTI (bis zu 55%) an der Gesamtvergütung als dem voraussichtlichen jährlichen Aufwandsbetrag erachtet der Aufsichtsrat den langfristig orientierten Teil der variablen Vergütung als im Regelfall überwiegend und in jedem Fall hinreichend gewichtet.
- Der Empfehlung in Ziffer G.7 Satz 1 des Kodexes, wonach der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen soll, die sich neben operativen vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren, wird insoweit nicht gefolgt, als im Rahmen der langfristig orientierten aktienkursorientierten Vergütungskomponente (LTI) neben der Abhängigkeit des Auszahlungsbetrags vom Börsenkurs keine weiteren Leistungskriterien festgelegt werden. Die Anknüpfung an den Börsenkurs trägt zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären bei und das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird hierdurch gefördert.
- Nach der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes soll die gewährte variable Vergütung überwiegend aktienbasiert gewährt oder in Aktien angelegt werden. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine aktienbasierte Vergütungskomponente vorgesehen. Wie bereits erläutert, ist es jedoch nicht zwingend vorgegeben, dass die aktienbasierte Vergütungskomponente den überwiegenden Anteil der variablen Vergütung ausmacht. Daher wird vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes erklärt. Unter Berücksichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI (bis zu 35%) bzw. des LTI (bis zu 55%) an der Gesamtvergütung als dem voraussichtlichen jährlichen Aufwandsbetrag erachtet der Aufsichtsrat den langfristig orientierten Teil der variablen Vergütung als im Regelfall überwiegend und in jedem Fall hinreichend gewichtet.

sichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI an der Gesamtvergütung (bis zu 35 %) bzw. des LTI (bis zu 55 %) sieht der Aufsichtsrat eine hinreichende Aktienkursorientierung der variablen Vergütung gewährleistet.

- Ziffer G.10 Satz 2 des Kodex empfiehlt, dass die Vorstandsmitglieder über die langfristige variable Vergütung erst nach vier Jahren verfügen können. Die als LTI gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft sehen eine an der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags orientierte Vesting-Periode vor, die im Regelfall drei bis fünf Jahre umfasst und nach deren Ablauf frühestens eine Optionsausübung möglich ist. Unter Berücksichtigung der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags kann die vom Kodex empfohlene Vier-Jahres-Frist daher auch unterschritten werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats trägt die grundsätzliche Orientierung der Vesting-Periode an der jeweiligen Bestattungsdauer hinreichend zur Anreizwirkung der aktienorientierten Vergütung bei.
- Abweichend von Ziffer G.11 des Kodex sehen das Vergütungssystem und die bestehenden Vorstandsverträge keine im Vorhinein vereinbarte Möglichkeit vor, außergewöhnlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und eine variable Vergütung in begründeten Fällen einbehalten oder zurückfordern zu können (sogenannte Malus- und Clawback-Regelungen). Unter anderem die im Ermessen des Aufsichtsrats stehende nachträgliche Festlegung der Höhe der erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie die Begrenzung durch die im Vergütungssystem vorgesehene Maximalvergütung stellen nach Auffassung des Aufsichtsrats hinrei-

chend wirksame Mittel dar, um etwaig aufgetretene außergewöhnliche Entwicklungen berücksichtigen zu können. Vertragliche Malus- und Clawback-Regelungen hält der Aufsichtsrat angesichts der im Fall einer Pflichtverletzung bestehenden gesetzlichen Ansprüche für nicht erforderlich.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer G.18 des Kodex abweicht, die eine Ausrichtung auf eine langfristige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, den 14. Dezember 2022

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

## Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

### Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC 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. Dabei berücksichtigt der Vorstand neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem

Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Im Berichtsjahr verfügte der Vorstand über keinen Ausschuss. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme der Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Die Überwachung und Beratung des Vorstands umfasst insbesondere auch Nachhaltigkeitsfragen. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat steht auf unserer Website im Abschnitt Unternehmen/Corporate Governance zur Verfügung. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Sitzungen sowie mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert

die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Er führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratspezifische Themen.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

### Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der DIC bestand am 31. Dezember 2022 und besteht auch aktuell aus vier Mitgliedern. Die personelle Zusammensetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 sowie weitere Angaben zu den Vorstandsmitgliedern sind im Anhang bzw. Konzernanhang unter sonstigen Angaben aufgeführt. Aktuell gehören dem Vorstand Sonja Wärrtges als Vorsitzende (Chief Executive Officer, CEO), auch zuständig für Asset-, Property- und Portfoliomanagement, Finanzen, Controlling, Marketing, IR, Nachhaltigkeit und Administration, Johannes von Mutius, zuständig für das Transaktionsgeschäft (Chief Investment Officer, CIO), und seit dem 1. Januar 2023 auch Torsten Doyen, Vorstand Institutional Business, CIBO, und Christian Fritzsche, Vorstand Operations, COO, an.

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden aufgrund abweichender Bestellungs-termine zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die kon-

krete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 sowie weitere Angaben zu den Aufsichtsratsmitgliedern sind im Anhang bzw. Konzernanhang unter sonstigen Angaben aufgeführt.

### Nachfolgeplanung für den Vorstand, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes, des Deutschen Corporate Governance Kodexes und der Geschäftsordnung auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand sowie das Diversitätskonzept für den Vorstand und ein Anforderungsprofil berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen und der genannten Vorgaben wird ein Idealprofil erarbeitet, auf dessen Basis der Aufsichtsrat eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten vornimmt, mit denen strukturierte Gespräche geführt werden. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung der Anforderungsprofile und/oder der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt. Bei der Entscheidung über die Besetzung von Vorstandspositionen stellen die fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, die Führungsqualitäten, die bisherigen Leistungen und erworbenen Fähigkeiten sowie Kenntnisse über das Unternehmen DIC wesentliche Eignungskriterien dar.

Der Aufsichtsrat verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands ein Diversitätskonzept, im Wesentlichen bezogen auf folgende Aspekte:

- Die Mitglieder des Vorstands sollen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben

erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

- Die Mitglieder des Vorstands müssen mit der Branche der Gewerbeimmobilien vertraut sein. Zumindest einzelne Mitglieder des Vorstands sollen zudem über Kenntnisse bzw. Erfahrungen im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement und im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung verfügen. Zumindest das das Ressort Finanzen verantwortende Vorstandsmitglied muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und einzelne Mitglieder des Vorstands sollen Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens mitbringen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Vorstand soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter der Vorstandsarbeit zugutekommen.
- Mitglied des Vorstands soll in der Regel nur derjenige sein, der das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Lebensalter der Vorstandsmitglieder soll daher bei der Bestellung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat nach §111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Das Diversitätskonzept soll der Vorstandsarbeit insgesamt zugutekommen. Mit welcher Persönlichkeit eine konkrete

Vorstandsposition besetzt werden soll, entscheidet der Aufsichtsrat im besten Unternehmensinteresse und unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls.

Aktuell gehören dem Vorstand der DIC vier fachlich und persönlich in unterschiedlichen Bereichen qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen ein weibliches Mitglied, Frau Sonja Wärtges, als CEO. Dem Diversitätskonzept wurde nach Auffassung des Aufsichtsrats sowohl im Berichtszeitraum genügt als auch aktuell.

### Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat sich erneut am 14. Dezember 2022 mit den Zielen für seine Zusammensetzung und deren Umsetzung befasst. Die Ziele, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes (insbesondere auch zur Nachhaltigkeitsexpertise) berücksichtigen, beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept.

- Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen in ihrer Gesamtheit mit der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.
- Es soll gewährleistet sein, dass folgende Kenntnisse bzw. Erfahrungen zumindest bei einzelnen Mitgliedern im Aufsichtsrat vorhanden sind: (i) Vertrautheit mit der Branche der Gewerbeimmobilien, (ii) Kenntnisse im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement,

(iii) Kenntnisse im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung, (iv) Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied und der Abschlussprüfung bei mindestens einem weiteren Aufsichtsratsmitglied, (v) Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen, (vi) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieser Ziele ergänzen. Der Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung soll in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme bestehen und der Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Abschlussprüfung.

- Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll auf Anteilseignerseite eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern im Sinne von Ziffer C.6 des Deutschen Corporate Governance Kodexes angehören. Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne von Ziffer C.7 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Mindestens die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär im Sinne von Ziffer C.9 des Deutschen Corporate Governance Kodexes sein. Auch in Bezug auf Interessenkonflikte folgt der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern

der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.

- Anforderungen an einzelne Aufsichtsratsmitglieder beinhalten Folgendes: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Aufsichtsratsmitglieder sollen über unternehmerische bzw. betriebliche Erfahrung verfügen. Sie sollen in der Lage sein, die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der im Rahmen der Aufsichtsratsarbeit zu bewertenden Geschäftsentscheidungen sowie die wesentlichen Rechnungslegungsunterlagen, ggf. mit Unterstützung des Abschlussprüfers, zu beurteilen. Sie sollen die Bereitschaft zu ausreichendem inhaltlichen Engagement haben. Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass es den zu erwartenden Zeitaufwand zur ordnungsgemäßen Ausübung des Aufsichtsratsmandats aufbringen kann.
- Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der primären Fokussierung der DIC auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Diversität geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter

im Gremium der Aufsichtsratsarbeit zugutekommen. Für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Die vorstehenden Ziele sollen der Aufsichtsratsarbeit insgesamt zugutekommen. Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden bei Vorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt. Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat jeweils vom besten Unternehmensinteresse leiten lassen, an den gesetzlichen Vorgaben orientieren und hierbei die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund stellen.

### Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat der DIC

Auf der Grundlage der Ziele für seine Zusammensetzung und des Kompetenzprofils hat der Aufsichtsrat der DIC folgende Übersicht über die Qualifikationen seiner Mitglieder („Qualifikationsmatrix“) erstellt:

		<b>Prof. Dr. Gerhard Schmidt</b> Vorsitzender	<b>Michael Zahn</b> Stellv. Vorsitzender	<b>Dr. Angela Geerling</b>	<b>Prof. Dr. Ulrich Reuter</b>	<b>Eberhard Vetter</b>	<b>René Zahnd</b>
<b>Zugehörigkeitsdauer</b>	Mitglied seit	2002	2020	2022	2015	2018	2020
<b>Persönliche Voraussetzungen</b>	Unabhängigkeit						
	von Gesellschaft und Vorstand *		x	x	x	x	x
	vom kontrollierenden Aktionär **		x	x	x	x	x
	Kein Overboarding ***	x	x	x	x	x	x
<b>Diversität</b>	Geschlecht	männlich	männlich	weiblich	männlich	männlich	männlich
	Geburtsjahr	1957	1963	1970	1962	1962	1966
	Nationalität	deutsch	deutsch	deutsch	deutsch	deutsch	schweizerisch
	Ausbildungshintergrund	Rechtsanwalt, Steuerberater	Volkswirt	Juristin	Jurist und Betriebswirt	Theologe/Germanist/ Controller	Rechtsanwalt
	Ausgeübter Beruf	Rechtsanwalt/Partner Weil, Gotshal & Manges LLP	Ehemaliger CEO Deutsche Wohnen SE	Portfolio Manager Schroders Real Estate Asset Manage- ment GmbH	Präsident Sparkassenverband Bayern	Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung	CEO Swiss Prime Site AG
<b>Kenntnisse</b>	Geschäftsfelder						
	Gewerbeimmobilien	x	x	x		x	x
	Funds/Asset- und Propertymanagement	x		x			x
	Kapitalmarkt und Finanzierung	x	x			x	
	Sachverstand Rechnungslegung	x			x	x	x
	Sachverstand Abschlussprüfung				x		
	Nachhaltigkeit			x			x
	Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens		x				x

\* Im Sinne von C.7 DCGK

\*\* Im Sinne von C.9 DCGK

\*\*\* Im Sinne von C.4 und C.5 DCGK

Die Zielvorgaben für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und das Kompetenzprofil sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats in der aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats vollumfänglich erfüllt.

### **Festlegungen zu Zielgrößen für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands**

Die DIC 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 hatte 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. Zum Zeitpunkt des Fristablaufs wurde die Zielgröße für den Vorstand mit einer Quote von 1/4 (25%) erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde zum Zeitpunkt des Fristablaufs mit einer Quote von 16,66% (1/6) ebenfalls erreicht.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, mit Wirkung vom 1. Juli 2022 die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand weiterhin auf 25% und die Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat weiterhin auf 1/6 festzulegen. Zur Erreichung der Zielgrößen wurde jeweils eine Frist bis zum 30. Juni 2027 bestimmt. Zum Berichtszeitpunkt werden mit einem Frauenanteil von 1/6 im Aufsichtsrat und von 25% im Vorstand beide Zielgrößen erreicht.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2017 hatte 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 wurde zum Zeitpunkt des Fristablaufs mit einem Anteil von 15,38% (2/13) erreicht.

Der Vorstand hat beschlossen, mit Wirkung vom 1. Juli 2022 die Zielgröße für den Anteil von Frauen in der Führungsebene unterhalb des Vorstands (gemäß neuer Definition erweiterter Führungskreis inkl. Regionalleitern) auf 28,125% (9/32) festzulegen. Zur Erreichung dieser Zielgröße wurde eine Frist bis zum 30. Juni 2027 bestimmt. Zum Berichtszeitpunkt wird diese Zielgröße mit 28,125% (9/32) erreicht.

### **Offenlegung von Interessenkonflikten**

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2022 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrats berichtet.

### **Einrichtung Prüfungsausschuss**

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich mit den in § 107 Abs. 3 Satz 2 AktG genannten Aufgaben, vor allem also mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen), beurteilt regelmäßig die Qualität der Abschlussprüfung und legt in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses tauscht sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung aus und berichtet dem Ausschuss hierüber. Der Prüfungsausschuss berät regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand.



Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Prof. Dr. Ulrich Reuter  
(Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- René Zahnd

Prof. Dr. Ulrich Reuter verfügt insbesondere aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Vorsitzender und Mitglied des Prüfungsausschusses der DIC sowie seiner langjährigen Mitgliedschaft in den Aufsichtsgremien und Prüfungsausschüssen verschiedener Kreditinstitute über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch auf dem der Abschlussprüfung. Der Sachverstand bezieht sich jeweils auch auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt verfügt aufgrund seiner Qualifikation als Steuerberater sowie seiner langjährigen Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied des Prüfungsausschusses der DIC, aber auch zahlreicher weiterer börsennotierter und nicht börsennotierter Unternehmen wie ehemals der Grohe AG oder aktuell der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Darüber hinaus verfügt auch René Zahnd als langjähriger Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG (kотиert) und langjähriges Mitglied des Prüfungsausschusses der DIC über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der für die DIC bedeutenden Nachhaltigkeitsziele und deren Umsetzung.

Der Aufsichtsrat beurteilt jährlich, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und der Prüfungsausschuss ihre Aufgaben erfüllen. Es werden extern erstellte, strukturierte Fragebögen genutzt, in deren Rahmen die Aufsichtsrats- und Ausschussmitglieder um Beantwortung von Fragen gebeten werden. Die Fragebögen beinhalten Themen der organisatorischen, personellen und inhaltlichen Leistungsfähigkeit des Gremiums und seines Ausschusses sowie zu der Struktur und den Abläufen der Zusammenarbeit im Gremium und zur Informationsversorgung, insbesondere durch den Vorstand. Die Ergebnisse werden sodann gemeinsam im Aufsichtsrat erörtert.

#### **D&O-Versicherung**

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors-&-Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

#### **Vergütungsbericht und Vergütungssystem**

Den Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Website der DIC im Bereich Corporate Governance zugänglich.

#### **Directors' Dealings**

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DIC oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht bestand jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 20.000,00 Euro bis zum Ende des Kalenderjahres 2022 nicht erreichte.

#### **Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 hielt die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtges insgesamt 22.255 Aktien (Vorjahr: 12.475 Aktien), der ehemalige Kapitalmarktvorstand Patrick Weiden insgesamt 6.441 Aktien (Vorjahr: 6.200 Aktien) und der Investment-Vorstand Johannes von Mutius 7.888 Aktien (Vorjahr: 0 Aktien). Der ehemalige Vorstand Christian Bock hielt an beiden Stichtagen keine Aktien der DIC.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
19.12.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	15.130,29 Euro
19.12.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	15.151,64 Euro
30.11.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	30.200,00 Euro
30.11.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	10.098,67 Euro
15.11.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Johannes von Mutius Vorstand	Kauf	20.073,39 Euro
11.08.2022	DIC Asset AG (Schuldtitel) XS2388910270	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	79.179,00 Euro
07.06.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	35.112,00 Euro
07.06.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	2.488,00 Euro
13.05.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	René Zahnd Aufsichtsrat	Kauf	47.964,00 Euro
27.04.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Erwerb von 570 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	7.910,46 Euro

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
26.04.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Erwerb von 214.936 Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	2.982.881,808 Euro
31.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Gewährung von 19.825 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	0 Euro
30.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Gewährung von 6.623.889 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	0 Euro
30.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Gewährung von 14.685 Bezugsrechten im Rahmen der Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2021	0 Euro
08.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Sonja Wärrtges Vorstand	Kauf	28.000,00 Euro
08.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	132.000,00 Euro
08.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	1.407.082,95 Euro
07.03.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Michael Zahn Aufsichtsrat	Kauf	200.687,64 Euro
28.02.2022	DIC Asset AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Eng verbundenes Unternehmen zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt Aufsichtsrat	Kauf	141.976,68 Euro

## Sonstige Angaben

### Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der im Aktienregister eingetragen ist und sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen im Aktienregister eingetragenen und angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch einen Intermediär (z. B. ein Kreditinstitut), eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Die Gesellschaft ermöglicht die Verfolgung der Hauptversammlung oder Teilen davon über das Internet. Der Vorstand kann vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation (Briefwahl) abgeben und dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2022 wurde aufgrund der besonderen Umstände der Covid-19-Pandemie zum dritten Mal als virtuelle Hauptversammlung nach Maßgabe des zu Ende August 2022 ausgelaufenen sogenannten Covid-19-Gesetzes durchgeführt.

### Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal über den Geschäftsver-

lauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die DIC erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer (derzeit: BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg) sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Die prüfungsrelevanten Teile des zusammengefassten Lageberichts werden auch vom Abschlussprüfer beurteilt. Die Quartalsfinanzinformationen und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat macht auf Empfehlung des Prüfungsausschusses einen Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet. Der Abschlussprüfer führt auch eine formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG durch. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2022 erstmals Abschlussprüfer des Jah-

res- und Konzernabschlusses der DIC. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist Herr Christoph Hyckel. Neben Herrn Hyckel ist Herr Tobias Haerle für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben und Rotationsverpflichtungen werden erfüllt.

### Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem, das ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System umfasst, deckt auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele ab, was Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten einschließt. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst (DIC-Steuerungsrahmen). Wesentliche Merkmale des gesamten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der DIC haben im Geschäftsjahr 2022 das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Im Kontext des DIC-Steuerungsrahmens und der gesetzlichen Rahmenbedingungen finden zugleich unabhängige Überwachungen und Prüfungen statt. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.

# Konzernabschluss

- 131 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 132 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 133 Konzernbilanz
- 134 Konzernkapitalflussrechnung
- 135 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	Anhang Nr.	2022	2021
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	1	<b>175.956</b>	<b>108.390</b>
Erbbauszinsen		- 339	- 523
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	31.269	23.211
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	- 36.572	- 26.415
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	- 17.774	- 13.447
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>152.540</b>	<b>91.216</b>
Verwaltungsaufwand	4	- 37.863	- 21.518
Personalaufwand	5	- 42.581	- 38.096
Abschreibungen	6	- 73.883	- 42.986
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	88.375	101.225
Sonstige betriebliche Erträge		5.699	3.815
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 3.409	- 1.802
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>		<b>2.290</b>	<b>2.013</b>
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	51.494	139.337
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	- 38.797	- 115.572
<b>Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>12.697</b>	<b>23.765</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>101.575</b>	<b>115.619</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9	18.918	6.524
Zinserträge	10	10.635	9.550
Zinsaufwand	10	- 71.217	- 59.257
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>59.911</b>	<b>72.436</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11	- 29.842	- 19.447
Latente Steuern	11	12.789	5.396
<b>Konzernergebnis</b>		<b>42.858</b>	<b>58.385</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		31.024	57.795
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		11.834	590
<b>(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro*</b>	12	<b>0,38</b>	<b>0,71</b>

\* Mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

## Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2022	2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>42.858</b>	<b>58.385</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	1.655	403
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	- 15.137	7.169
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	740	
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen*</b>	<b>- 12.742</b>	<b>7.572</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>30.116</b>	<b>65.957</b>
Konzernaktionäre	18.282	65.367
Minderheitenanteile	11.834	590

\* Nach Steuern

**Konzernbilanz** zum 31. Dezember

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2022	31.12.2021
Geschäfts- oder Firmenwert	13	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	3.673.250	1.756.660
Sachanlagen	15	20.644	12.520
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	81.642	66.870
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	106.872	99.502
Beteiligungen	18	102.549	141.417
Immaterielle Vermögenswerte	19	39.781	44.423
Aktive latente Steuern	11	32.562	31.308
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.247.543</b>	<b>2.342.943</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		100	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	28.831	22.281
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	16.210	19.886
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	39.151	33.612
Derivate	29	13.510	0
Sonstige Forderungen	23	87.037	265.860
Sonstige Vermögenswerte	24	18.701	23.504
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	188.404	546.911
		<b>391.944</b>	<b>912.054</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	540.783	238.653
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>932.727</b>	<b>1.150.707</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>5.180.270</b>	<b>3.493.650</b>

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	27	83.152	81.861
Kapitalrücklage	27	912.716	896.290
Hedgingrücklage	27	- 790	- 2.445
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	27	- 6.286	8.851
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	27	740	0
Pensionen			
Bilanzgewinn	27	114.008	144.380
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		1.103.540	1.128.937
Minderheitenanteile		560.561	5.032
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.664.101</b>	<b>1.133.969</b>
<b>Schulden</b>			
Unternehmensanleihen	28	392.790	539.586
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	2.304.803	1.333.313
Passive latente Steuern	11	242.368	44.833
Derivate	29	0	5
Pensionsrückstellung	30	3.192	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31	1.033	2.910
<b>Summe langfristiger Schulden</b>		<b>2.944.186</b>	<b>1.920.647</b>
Unternehmensanleihen	28	149.409	179.494
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	252.759	115.733
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	4.870	4.029
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	19.160	17.470
Derivate	29	0	1.844
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33	33.538	26.082
Sonstige Verbindlichkeiten	34	73.571	55.116
		<b>533.307</b>	<b>399.768</b>
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	38.676	39.266
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>		<b>571.983</b>	<b>439.034</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>3.516.169</b>	<b>2.359.681</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>5.180.270</b>	<b>3.493.650</b>

## Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2022	2021
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	120.708	117.687
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 12.697	- 23.765
Abschreibungen	73.883	42.986
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	66.588	- 49.342
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 11.774	15.131
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>236.708</b>	<b>102.697</b>
Gezahlte Zinsen	- 61.490	- 32.325
Erhaltene Zinsen	113	1.245
Gezahlte / erhaltene Steuern	- 16.474	- 28.222
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>158.857</b>	<b>43.395</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51.494	130.737
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 37.393	- 296.914
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 52.003	- 16.872
Erwerb anderer Investitionen	- 99.212	- 359.994
Verkauf anderer Investitionen	312.905	4.903
Investitionen in Unternehmenserwerbe	- 875.365	- 36.194
Darlehen an andere Unternehmen	0	7.700
Erwerb / Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 749	- 472
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 700.323</b>	<b>- 567.106</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Anleihen- / Schuldscheinbegebung	100.000	680.000
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 10.346	- 2.466
Einzahlungen von Darlehen	527.778	725.375
Rückzahlung von Darlehen	- 156.384	- 649.832
Rückzahlung von Anleihen / Schuldscheinen	- 320.500	- 5.000
Leasingzahlungen	- 2.782	- 2.839
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 7.345	- 11.869
Gezahlte Dividenden	- 43.477	- 37.363
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>86.944</b>	<b>696.006</b>
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	96.015	3.212
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 454.522	172.295
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	546.911	371.404
<b>Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</b>	<b>188.404</b>	<b>546.911</b>



## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>81.861</b>	<b>896.290</b>	<b>-2.445</b>	<b>8.851</b>	<b>0</b>	<b>144.380</b>	<b>1.128.937</b>	<b>5.032</b>	<b>1.133.969</b>
<b>Konzernergebnis</b>						<b>31.024</b>	<b>31.024</b>	<b>11.834</b>	<b>42.858</b>
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			1.655				1.655		1.655
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-15.137			-15.137		-15.137
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					740		740		740
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.655</b>	<b>-15.137</b>	<b>740</b>	<b>31.024</b>	<b>18.282</b>	<b>11.834</b>	<b>30.116</b>
Veränderung Konsolidierungskreis								566.195	566.195
Dividendenzahlung für 2021						-61.396	-61.396		-61.396
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.291	16.628					17.919		17.919
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-202					-202		-202
Veränderung Minderheitenanteile								-22.500	-22.500
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>-790</b>	<b>-6.286</b>	<b>740</b>	<b>114.008</b>	<b>1.103.540</b>	<b>560.561</b>	<b>1.664.101</b>

\* Nach Berücksichtigung latenter Steuern

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	80.587	878.789	-2.848	1.682	142.996	1.101.206	7.215	1.108.421
<b>Konzernergebnis</b>					57.795	57.795	590	58.385
Sonstiges Ergebnis*								
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			403			403		403
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können								
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				7.169		7.169		7.169
<b>Gesamtergebnis</b>	0	0	403	7.169	57.795	65.367	590	65.957
Dividendenzahlung für 2020					-56.411	-56.411		-56.411
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.274	17.774				19.048		19.048
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-273				-273		-273
Veränderung Minderheitenanteile							-2.773	-2.773
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>81.861</b>	<b>896.290</b>	<b>-2.445</b>	<b>8.851</b>	<b>144.380</b>	<b>1.128.937</b>	<b>5.032</b>	<b>1.133.969</b>

\* Nach Berücksichtigung latenter Steuern

Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung siehe Nr. 27 im Anhang



# Anhang zum Konzernabschluss

- 138 Unternehmensbezogene Informationen
- 139 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 154 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 160 Erläuterungen zur Bilanz
- 181 Erläuterung zur Kapitalflussrechnung
- 182 Segmentberichterstattung
- 185 Leasingverhältnisse
- 186 Berichterstattung zum Risikomanagement
- 190 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 191 Kapitalmanagement
- 192 Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 197 Sonstige Angaben
- 200 Anlagen des Anhangs
- 209 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

# Unternehmensbezogene Informationen

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

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 14. Februar 2023 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

# Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- **Grundlagen der Abschlusserstellung**
  - Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
  - Neue Standards und Interpretationen
  - Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- **Konsolidierung**
  - Tochterunternehmen
  - Erwerb VIB Vermögen AG
  - Assoziierte Unternehmen
  - Beteiligungen
  - Geschäfts- oder Firmenwert
  - Wertminderungen
- **EPRA-Ergebnis**

## Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2022 gültigen International Financial Reporting Standards (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Posten, wie beispielsweise derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt wurden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2021 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards aufgeführt.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen der DIC kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2022) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

## Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

## Neue Standards und Interpretationen

### a) In der Berichtsperiode erstmals angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewandt:

Standard	Titel
Änderungen an IFRS 16	Covid-19-bedingte Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus
Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018–2020
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf Rahmenkonzept 2018

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

### b) Veröffentlichte und noch nicht angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

#### Bereits in EU-Recht übernommene neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2023 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderung an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzwerten	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.

## Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Neuerungen wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Datum der Übernahme in EU-Recht
Änderungen an IAS 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig</li> <li>– Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig – Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts</li> <li>– Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants</li> </ul>	offen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit kein Sale-and-Lease-Back	offen

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet.

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der DIC werden aktuell noch untersucht.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Erlöserfassung

Der Konzern erzielt einen wesentlichen Teil seiner Umsatzerlöse aus der langfristigen Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Bruttomieteinnahmen. Die Bilanzierung dieser Erlöse richtet sich nach IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und unterliegt nicht den Vorschriften von IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Die Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des Geschäftsmodells unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Es handelt sich somit um zeitraumbezogene Umsatzerlöse. Von der Leasingkomponente in Form der Nettokaltmiete sind die Nichtleasingkomponenten zu trennen. Dies betrifft insbesondere die Serviceleistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Diese werden unter den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Die Betriebskostenbestandteile unterliegen der Bilanzierung nach IFRS 15 unter Anwendung des 5-Schritte-Modells, wonach mit dem Übergang der Verfügungsgewalt von der DIC auf den Kunden zeitraum- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung Erlöse in der Höhe erfasst werden, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Die Erlöse aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen werden gemäß IFRS 15 brutto ausgewiesen, da die DIC für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und somit als Prinzipal agiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wurde. In Abhängigkeit vom jeweiligen Kaufvertrag stimmt der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung regelmäßig mit dem Zeitpunkt der Lieferung oder Abnahme überein, was dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten entspricht. Dieser tritt regelmäßig bei Zahlung des Kaufpreises ein. Es handelt sich um einen zeitraumbezogenen Umsatzerlös.

Die DIC erbringt zudem Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen, die unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen werden. Die Verträge sagen gegenüber dem Kunden mehrere eigenständig abgrenzbare (Dienst)-Leistungen zu. Einige der identifizierten Leistungsverpflichtungen werden zeitraumbezogen nach IFRS 15.35(a) und einige werden zeitraumbezogen erfüllt.

Umsatzerlöse aus projektbezogenen Leistungen im Rahmen von Refurbishments werden dann zeitraumbezogen erfasst, wenn dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Diese Erlöse werden ebenso unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen.

Zinserträge realisiert die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit. Dividendenerträge vereinnahmt die DIC zu dem Zeitpunkt, zu dem das Recht auf den Erhalt der Zahlung entsteht.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d. h. zu Anschaffungs- oder 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 Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

Grundstücke werden nicht planmäßig 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 planmäßige Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauer
Wohnhäuser	60
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Hotelgebäude	50
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	40
Parkhäuser, Tiefgaragen	40

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Textziffer 14). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar anhand, von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

### Sachanlagen

Unter den Sachanlagen werden neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung und selbst genutzte Immobilien auch die gem. IFRS 16 zu bilanzierenden Nutzungsrechte unserer Leasingverträge erfasst, bei denen wir als Leasingnehmer auftreten. Die Abschreibung der Nutzungsrechte erfolgt über die Laufzeit der zugrundeliegenden Verträge. Weitere Ausführungen hierzu finden Sie in den Abschnitten Sachanlagen (Seite 163) und Leasingverhältnisse (Seite 185). Die selbst genutzten Immobilien und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen in der Regel zwischen drei und 13 Jahren, für Immobilien 50 Jahre.



### Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Eine Überprüfung auf Wertminderungsbedarf findet statt, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre. Dienstleistungsverträge und Marken werden über einen Zeitraum zwischen vier bis 14 Jahren abgeschrieben. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte.

### 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 aufgebene Geschäftsbereiche“ bilanziert.

Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen in assoziierte Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen Buchwert und erzielbarem Betrag als Wertminderung erfasst und entsprechend dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zugewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden beiden Kriterien erfüllt sind:

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrundeliegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium) und
- die hieraus erzielten vertraglichen Zahlungsströme bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Die Folgewertung dieser finanziellen Vermögenswerte erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gem. IFRS 9.5.5ff.

Sofern das Geschäftsmodellkriterium und/oder das Zahlungsstromkriterium nicht erfüllt sind, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Diese erfolgt in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Klassifizierungsregelungen des IFRS 9.4.1 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral. Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, unterliegen ebenfalls den Wertminderungsregelungen des IFRS 9.5.5ff.

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewerteten finanziellen Vermögenswerten, Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien unterliegen dem Wertminderungsmodell i.S.v. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese Vermögenswerte eine Wertminderung auf Basis der erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen und den erwarteten Zahlungsströmen, bewertet zum Barwert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme beinhalten auch Erlöse

aus Sicherungsverkäufen und sonstigen Kreditsicherheiten, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind.

Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrundeliegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den vereinfachten Ansatz gem. IFRS 9.5.15 an. Danach wird die Wertberichtigung stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen. Für weitere Details zur Ermittlung der Wertminderungen siehe die Berichterstattung zum Risikomanagement.

Für die übrigen Vermögenswerte, die im Anwendungsbereich des Wertminderungsmodells von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Ansatz unterliegen, werden zur Bemessung der erwarteten Verluste finanzielle Vermögenswerte auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale entsprechend zusammengefasst bzw. individuelle Ausfallinformationen sowie bestehende Sicherheiten herangezogen.

Der Konzern unterstellt grundsätzlich einen Ausfall, wenn die vertraglichen Zahlungen um mehr als 90 Tage überfällig sind. Zusätzlich werden in Einzelfällen auch interne oder externe Informationen herangezogen, die darauf hindeuten, dass die vertraglichen Zahlungen nicht vollständig geleistet werden können. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn keine begründbare Erwartung über die zukünftige Zahlung besteht.

Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

### Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und deren Veräußerung das Management zugestimmt hat. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte oder um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, werden gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

### Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich zum Stichtag ergebende Unterschiedsbeträge (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis gezeigt und kumuliert unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter dem Zinsaufwand erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

### Rückstellungen

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zugrunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Barwert der erwarteten Ausgaben angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

### Anteilsbasierte Vergütungen

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratiertlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

### Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem die Unternehmensanleihen und die Finanzschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

### Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz und auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Die ermittelten Differenzen werden grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile in Folgejahren auch realisiert werden können. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der aktuellen Rechtslage gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind. Veränderungen der latenten Steuern in der Bilanz führen grundsätzlich zu latentem Steueraufwand oder -ertrag, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

### Laufende Ertragsteuern

Die Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Bei der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für Steuerverpflichtungen (Steuerrückstellungen) gebildet. Dabei wurden eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise die Auslegung, Kommentierung und Rechtsprechung zur jeweiligen Steuergesetzgebung sowie Erfahrungen der Vergangenheit zugrunde gelegt.

## Derivative Finanzinstrumente

Die DIC setzt im Rahmen der aktiven Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als finanzieller Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen und erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden Derivate zur Zinssicherung im Rahmen einer Sicherungsbeziehung als Cashflow-Hedge bilanziert, wenn es sich um die Absicherung von Zahlungsströmen handelt. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrundeliegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der wirksame Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cashflow-Hedges designed 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 Beträge werden in der Periode als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

In Einzelfällen setzt die DIC Derivate zur Sicherung des beizulegenden Zeitwerts ein (Fair Value-Hedge). Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der Gewinn oder Verlust aus Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Fair Value-Hedges designed sind, wird erfolgswirksam erfasst. Im Falle der Absicherung von erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten werden die Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Der Sicherungsgewinn oder -verlust aus dem Grundgeschäft führt zu einer Anpassung des Buchwerts des gesicherten Grundgeschäfts und wird grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Im Falle eines erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstruments werden die entsprechenden Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital erfasst. Im sonstigen Ergebnis erfasste Beträge werden zu keinem Zeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend den Bewertungskategorien des IFRS 9 als ergebniswirksam zu beizulegenden Zeitwert (Financial asset measured at fair value through profit or loss) bzw. als Financial Liabilities measured at fair value through profit or loss (FLFVtPL) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hier direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## Leasingverhältnisse

Die bilanzielle Behandlung von Leasingverhältnissen erfolgt nach den Vorgaben von IFRS 16.

## Konzern als Leasinggeber

Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn es im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen überträgt. Andernfalls folgt die Klassifizierung als Operating-Leasingverhältnis.

Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasing, sofern es sich nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst und in den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Tritt der Konzern als Leasinggeber im Rahmen eines Finanzierungsleasings auf, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

### Konzern als Leasingnehmer

Für alle neuen Verträge, die am oder nach dem 1. Januar 2019 wirksam werden, prüft der Konzern, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält. Die Regelungen des IFRS 16 werden jedoch durch Ausübung des entsprechenden Wahlrechts nicht auf Nutzungsrechte an immaterielle Vermögenswerten angewandt.

Ein Leasingverhältnis ist definiert als ein Vertrag oder Teil eines Vertrages, der das Recht einräumt, einen Vermögenswert (den zu Grunde liegenden Vermögenswert) für einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt zu nutzen. Zur Anwendung dieser Definition beurteilt der Konzern, ob der Vertrag die folgenden drei Voraussetzungen erfüllt:

- Der Vertrag bezieht sich auf einen identifizierten Vermögenswert, der entweder im Vertrag ausdrücklich gekennzeichnet oder implizit spezifiziert wird und so als identifiziert gelten kann.
- Der Konzern hat das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der gesamten Nutzungsdauer unter Berücksichtigung seiner Rechte im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen.
- Der Konzern hat das Recht, die Nutzung des identifizierten Vermögenswertes während des gesamten Nutzungszeitraums zu bestimmen.
- Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede separate Leasingkomponente getrennt bilanziert. Bei Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Trennung dieser Komponenten zu verzichten.

Zum Bereitstellungsdatum des Leasinggegenstandes erfasst der Konzern ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit in der Bilanz. Die Anschaffungskosten des Nut-

zungsrechts entsprechen im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit berichtigt um die anfänglichen direkten Kosten des Konzerns, einer Schätzung der Kosten für die Demontage und den Ausbau des Vermögenswertes am Ende des Leasingverhältnisses sowie den vor Beginn des Leasingverhältnisses geleisteten Leasingzahlungen abzgl. etwaiger Leasinganreize. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden, unter Anwendung des dem Leasingverhältnisses zugrunde liegenden Zinssatzes oder, wenn dieser nicht verfügbar ist, des Grenzfremdkapitalzinssatzes. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinst und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen setzen sich zusammen aus festen Zahlungen (einschließlich de facto festen Zahlungen), variablen Zahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, voraussichtlich erwarteter Zahlungen im Rahmen von Restwertgarantien sowie Zahlungen, die im Rahmen von Kaufoptionen mit hinreichender Sicherheit anfallen werden. Zudem werden auch Strafzahlungen für eine Kündigung berücksichtigt, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Leasingnehmer eine Kündigungsoption wahrnehmen wird und entsprechende Strafzahlungen vereinbart wurden.

Änderungen der Leasingverhältnisse und Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf Null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

Der Konzern schreibt die Nutzungsrechte i.d.R. vom Beginn des Leasingverhältnisses bis zu dem früheren Zeitpunkt aus dem Ende der Nutzungsdauer des Leasinggegenstands oder bis zum Ende der Vertragslaufzeit linear ab. Eine etwaige längere Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes wird als Grundlage für die Abschreibungsdauer dann herangezogen, wenn ein Übergang des Eigentums (z. B. durch Ausübung einer Kaufoption) am Ende der Leasinglaufzeit unterstellt wird. Der Konzern führt bei Vorliegen entsprechender Indikatoren zudem Werthaltigkeitsprüfungen durch.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (short term leases) und Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert (low value leases) werden die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In der Bilanz werden Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten unter den Sachanlagen bzw. den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Bilanzposten in fremder Währung gibt es nicht.

### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre der DIC 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 Aufstellung des Konzernabschlusses sind bis zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie von Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte beziehen sich auf

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von Impairment-Tests,

- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, den maßgeblichen Diskontierungszinssatzes sowie der Laufzeit von Leasingverhältnissen unter Berücksichtigung von bestehenden Kündigungs- und Verlängerungsoptionen,
- die Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen,
- die Realisierbarkeit von Forderungen,
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge.

Sämtliche Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

## Konsolidierung

### Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist und die Gesellschaft die Fähigkeit besitzt, die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach zu beeinflussen.

Die Konsolidierung eines 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 Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Der Konzern nimmt eine Neubeurteilung vor, ob die Gesellschaft ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;

- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Haupt- bzw. Gesellschafterversammlungen zu bestimmen.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Erwerbsbezogene Kosten werden aufwandswirksam erfasst, wenn sie anfallen. Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Wert angesetzt und mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer erneuten Überprüfung direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und die daraus resultierende Differenz als Gewinn oder Verlust erfasst. Darüber hinaus werden alle im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in Bezug auf dieses Unternehmen in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Beherrschung bestehen nicht, da der Konzern in allen Fällen über den überwiegenden Teil der Stimmrechte verfügt (siehe Kapitel Übersichten).

Zum 31. Dezember 2022 wurden neben der DIC insgesamt 189 (Vorjahr: 193) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs auf Seite 200 f.).

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur wurden 14 Gesellschaft verschmolzen. Im Geschäftsjahr wurden 15 Gesellschaften erworben und erstmalig konsolidiert. Des Weiteren wurden 4 Gesellschaften veräußert und sind aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden (Vorjahr: 17 Gesellschaften erworben und eine verschmolzen).

## Erwerb VIB Vermögen AG

Die DIC hat bis zum 1. April 2022 60,0% an der VIB Vermögen AG („VIB“) übernommen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. April 2022 vorgenommen. Im Laufe des Jahres wurden die Anteile auf 68,1% aufgestockt.

Mit der Kontrollmehrheit an der VIB baut die DIC ihr Portfolio insbesondere in der zukunftssträchtigen Asset-Klasse Logistik und ihre Präsenz im Süden Deutschlands konsequent weiter aus. Das kombinierte Immobilienvermögen von DIC und VIB umfasst über 14 Mrd. Euro. Die DIC festigt damit ihre Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und stärkt die Basis für weiteres erfolgreiches Wachstum.

Für den Erwerb von 60,0% der Anteile an VIB wurde ein Kaufpreis von 849,3 Mio. Euro bezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. April 2022 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Unternehmensmarke (immaterielle Vermögenswerte)	1.405
Investment Properties	2.257.546
Sachanlagen	9.480
Anteile an assoziierten Unternehmen	27.651
Flüssige Mittel	96.015
Sonstige kurzfristige Aktiva	17.879
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>2.409.976</b>
Langfristige Schulden	921.240
Kurzfristige Schulden	73.249
<b>Summe Schulden</b>	<b>994.489</b>
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>1.415.487</b>
Minderheitenanteile (40,0%)	566.195
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	849.292

Die Kaufpreisallokation („Purchase Price Allocation“, „PPA“) ist zum 31. Dezember 2022 vorläufig, da die für die PPA notwendigen Bewertungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Vorläufigkeit betrifft im Wesentlichen die Investment Properties, die Unternehmensmarke und die Anteile an assoziierten Unternehmen.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 40,0% wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 566.195 TEUR bewertet.

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen innerhalb der Position „Sonstige kurzfristige Aktiva“ beläuft sich auf 1.030 TEUR. Der Bruttobetrag der vertraglichen Forderungen beträgt 1.030 TEUR.

Im Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 sind Gewinne in Höhe von 36.195 TEUR aus dem zusätzlich durch die VIB generierten Geschäft enthalten. Die zurechenbare Erlöse (Bruttomieteinnahmen) des Geschäftsjahres 2022 beinhalten 70.647 TEUR von der VIB.

Wäre die erstmalige Konsolidierung zum 1. Januar 2022 erfolgt, hätten die Erlöse (Bruttomieteinnahmen) im Konzern für das Geschäftsjahr 2022 93.784 TEUR und der



Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 41.269 TEUR betragen. Für die Pro-forma-Angabe wird unterstellt, dass die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zum Beginn der Periode bestanden haben.

Im Rahmen der Transaktion wurden zum 31. Dezember 2022 Transaktionskosten in Höhe von 10.621 TEUR aufwandswirksam im Verwaltungsaufwand erfasst.

## Assoziierte Unternehmen

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Bei Beendigung der Equity-Methode werden Gewinne oder Verluste, die vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst sind, aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung 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 hält aus strategischen Motiven Anteile an 19 (Vorjahr: 15) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.05 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden.

Hinsichtlich der Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung der „at equity“ einzubeziehenden Unternehmen verweisen wir auf Textziffer 16 „Anteile an assoziierten Unternehmen“.

## Beteiligungen

Die Beteiligungen, die ein Eigenkapitalinstrument i.S.v. IAS 32 darstellen werden wie bisher auch, vergleichbar zu IAS 39, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value through other comprehensive income“ zugeordnet. Sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Im Falle einer Ausbuchung des Instruments erfolgt in diesem Fall keine spätere Umgliederung in den Gewinn oder Verlust, sondern eine Umgliederung in den Bilanzgewinn. Dividenden aus diesen Instrumenten werden dagegen als Beteiligungsertrag im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte werden in der Bilanz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Marktwertänderungen werden, soweit keine Wertminderung vorliegt, im sonstigen Ergebnis erfasst.

Beteiligungen, die kein Eigenkapitalinstrument im Sinne des IAS 32 darstellen, werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value Through profit or loss“ zugeordnet.

Die DIC weist zum Bilanzstichtag insgesamt 39 Beteiligungen aus (Vorjahr: 39).

## Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus einem Unternehmenszusammenschluss und entspricht dem Überschuss der übertragenen Gegenleistungen über den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte (erworbene Vermögenswerte abzüglich eingegangener bzw. übernommener Schulden). Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich sowie im Falle von Ereignissen oder Änderungen der Umstände, welche auf eine Wertminderung hinweisen, auf der Ebene von sogenannten Zahlungsmittel generierenden Einheiten (ZGEs) auf Wertminderung geprüft. Sie werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Wertaufholungen können nicht vorgenommen werden.

Bei Veräußerung des Tochterunternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Zur Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwertes verweisen wir auf die Erläuterungen unter dem Gliederungspunkt 13 „Geschäfts- oder Firmenwert“.

## Wertminderungen

Für Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird gemäß IAS 36 an jedem Bilanzstichtag überprüft, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen vorliegen, z. B. besondere Ereignisse oder Marktentwicklungen, die einen möglichen Wertverfall anzeigen. Anhaltspunkte für eine Wertminderung der planmäßig abzuschreibenden immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen in der Berichts- sowie der Vergleichsperiode lagen nicht vor.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind zusätzlich zwingend zu jedem Bilanzstichtag auf Wertminderungsbedarf zu untersuchen. Im aktuellen Berichtszeitraum betrifft dies die Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb der German Estate Group („GEG“) und der RLI Investors GmbH („RLI“).

Bei Vorliegen von Anzeichen oder bei dem verpflichtend durchzuführenden jährlichen Wertminderungstest für immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer und Geschäfts- oder Firmenwert wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes bestimmt. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Zahlungsmittel generierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten sind. Im letzteren Fall ist der erzielbare Betrag auf Basis einer ZGE zu ermitteln, welcher Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten zugeordnet werden bis diese zusammen weitestgehend unabhängige Mittelzuflüsse generieren. Dies ist unter anderem für den Geschäfts- oder Firmenwert der Fall. Dieser wird, sofern er aus einem Unternehmenszusammenschluss resultiert, vom Übernahmetag an der ZGE oder Gruppe von ZGEs zugeordnet, die aus den Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen kann und auf deren Ebene der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Management-Zwecke überwacht wird.

Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden grundsätzlich die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Bei der Ermittlung des Nutzungswertes werden das aktuelle und künftig erwartete Ertragsniveau sowie technologische, wirtschaftliche und allgemeine Entwicklungstendenzen auf Basis genehmigter Finanzpläne berücksichtigt. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten werden, falls vorhanden, kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt. Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Betrag des Vermögenswertes oder der ZGE, wird ein Wertminderungsverlust in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ist bei einem Geschäfts- oder Firmenwert der Wertminderungsbedarf höher als der Buchwert der Geschäfts- oder Firmenwert tragenden ZGE, wird der Geschäfts- oder Firmenwert zunächst vollständig abgeschrieben und der verbleibende Wertminderungsbedarf auf die übrigen Vermögenswerte der ZGE verteilt. Dabei werden notwendige Wertminderungen auf einzelne Vermögenswerte dieser ZGE im Vorfeld des Wertminderungstests für den Geschäfts- oder Firmenwert berücksichtigt.

Zuschreibungen auf den neuen erzielbaren Betrag erfolgen, außer bei Geschäfts- oder Firmenwerten, wenn die Gründe für Wertminderungen aus den Vorjahren entfallen. Die Wertobergrenze für Zuschreibungen sind die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, die sich ergäben, wenn in den Vorjahren keine Wertminderungen erfasst worden wären. Zuschreibungen wurden im Berichtszeitraum und in der Vergleichsperiode auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen nicht erfasst.

Der zum 31. Dezember 2022 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 190.243 TEUR resultiert aus den Erwerben der GEG-Gruppe in 2019 und der RLI Anfang 2021. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Institutional Business zugeordnet und auf dieser Ebene überwacht. Siehe Gliederungspunkt 13 „Geschäfts- oder Firmenwert“ für weitere Informationen.

## EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association, den Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die EPRA hat Empfehlungen dahingehend ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen und bereinigen sollen, damit diese frei von Sondereinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2022 und 2021 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2022	2021
Ergebnis nach IFRS	31.024	57.795
<b>Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses</b>		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	63.129	32.566
Gewinn / Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 12.697	- 23.765
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.010	3.761
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	10.753	10.419
Sonstige Einmaleffekte	13.235	15.570
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	- 484	- 477
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	11.834	590
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>118.804</b>	<b>96.459</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,44</b>	<b>1,18</b>

# Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

## 1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen sind größtenteils durch die erstmalige Konsolidierung der VIB und aufgrund der hervorragenden Vermietungsarbeit auf 175.956 TEUR gestiegen (Vorjahr: 108.390 TEUR). Die Mietsteigerungen durch den Einbezug der VIB-Mieten, der Neuvermietungen und der Ankäufe haben die Reduktion aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen signifikant überkompensiert.

## 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 5.303 TEUR (Vorjahr: 3.204 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können. Mit Ausnahme einer Immobilie wurde bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt.

### 3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien entstehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Erneuerung der Brandschutztechnik, die Verwalterkosten, Nebenkosten bei leerstehenden Flächen sowie Wertberichtigungen auf zweifelhafte Mietforderungen. Im Vorjahr wurden Corona-bedingte zusätzliche Wertberichtigungen von rund 300 TEUR gebildet.

### 4. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	19.909	5.737
EDV-Kosten	3.802	2.636
Marketing / Investor Relations	2.827	1.779
Nebenkosten der Geldbeschaffung	2.211	2.700
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	2.081	2.081
Fremdleistungen	2.026	1.593
Versicherungen / Beiträge und Abgaben	1.803	1.375
Miet- und Nebenkosten	1.033	1.006
Aufsichtsratsvergütung	803	821
Prüfungskosten	670	656
Kfz-Kosten	577	538
Vorsteuerschaden	0	241
Übrige	121	355
<b>Gesamt</b>	<b>37.863</b>	<b>21.518</b>

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf den Zusammenschluss mit der VIB zurückzuführen. Hierunter fallen insbesondere die laufenden Verwaltungsaufwendungen der VIB, wie etwa laufende Rechts- und Beratungskosten, als auch Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der VIB.

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr Aufwendungen von insgesamt 803 TEUR für Vergütungen an Mitglieder des Aufsichtsrats. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 2 TEUR erstattet.

Für die in dem Geschäftsjahr 2022 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg (Vorjahr: Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg) sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	635	486
Andere Bestätigungsleistungen	0	39
Sonstige Leistungen	35	131
<b>Gesamt</b>	<b>670</b>	<b>656</b>

Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses der DIC und der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlüsse der DIC und ihrer verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen Leistungen betreffen eine Werthaltigkeitsbescheinigung für die Sacheinlage in eine Tochtergesellschaft.

## 5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH, der DIC Fund Balance GmbH, der VIB Vermögen AG und Gesellschaften der GEG-Gruppe sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 35.093 TEUR (Vorjahr: 33.866 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 4.329 TEUR (Vorjahr: 4.108 TEUR) beinhalten 2.070 TEUR (Vorjahr: 1.808 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 42.581 TEUR (Vorjahr: 38.096 TEUR) vor allem aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der VIB über dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist in 2022 um 8 auf 297 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 82 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 155 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der DIC Fund Balance GmbH 3, bei der VIB Vermögen AG 32 und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

## 6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 73.883 TEUR (Vorjahr: 42.986 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien. Der Anstieg der Abschreibungen auf Immobilien ist vor allem auf den Erwerb der VIB zurückzuführen. Darüber hinaus sind Abschreibung für Nutzungsrechte für unsere eigengenutzten Büros, in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens enthalten. Die Abschreibungen wurden durch Ankäufe, die letzt- und diesjährigen Verkäufe, die Anwendung des IFRS 16, der im Rahmen der Kaufpreisallokationen der erworbenen GEG-Gruppe und RLI erfassten Dienstleistungsverträge als immateriellen Vermögenswerte sowie die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

## 7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG und ihren Tochtergesellschaften, insbesondere von der DIC Onsite GmbH und der GEG Real Estate Management GmbH erwirtschaftet werden. Neben den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten wesentlichen nahestehenden Unternehmen wurden die Erträge aus Immobilienverwaltergebühren insbesondere gegenüber den Investmentvehikeln (drei Kategorien) des Segments Institutional Business wie dargestellt erzielt.

in TEUR	2022	2021
DIC Office Balance I	1.400	1.715
DIC Office Balance II	2.437	2.501
DIC Office Balance III	1.783	2.958
DIC Office Balance IV	1.529	1.485
DIC Office Balance V	4.740	2.812
DIC Retail Balance I	1.389	1.392
Pool Funds	63.076	60.926
Club Deals	6.653	12.883
Separate Accounts	5.368	14.553
<b>Gesamt</b>	<b>88.375</b>	<b>101.225</b>

Aus den erzielten Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren entfallen 36,4 Mio. Euro (Vorjahr: 35,4 Mio. Euro) auf das Asset- und Propertymanagement und Development sowie 52,0 Mio. Euro (Vorjahr: 65,8 Mio. Euro) auf transaktions- und performancebezogene Gebühren.

## 8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung sowie der gleichzeitigen Nutzung von Marktchancen hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 12.697 TEUR (Vorjahr: 23.765 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 25 % (Vorjahr: 17%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 52.150 TEUR (Vorjahr: 146.320 TEUR) wurden Verkaufskosten von 656 TEUR (Vorjahr: 6.983 TEUR) abgesetzt, die sich neben Rechts-, Beratungs- und Maklerkosten im Wesentlichen auf etwaige noch anfallende Baukosten beziehen.

## 9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 18.918 TEUR (Vorjahr: 6.524 TEUR).

Im Geschäftsjahr beinhaltet das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Wesentlichen Beiträge aus den bestehenden Fonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V und dem DIC Retail Balance I sowie sonstigen Investments. In den sonstigen Investments hat insbesondere der Verkauf einer Joint-Venture-Beteiligung zum Anstieg des Ergebnis aus assoziierten Unternehmen gegenüber dem Vorjahr beigetragen. Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen werden hier ebenso ausgewiesen und betragen im Geschäftsjahr 1.758 TEUR (Vorjahr: 2.036 TEUR).

## 10. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 5.374 TEUR (Vorjahr 2.615 TEUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch die Aufnahme der Bridge-Finanzierung im Zusammenhang mit der VIB-Transaktion.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 30.411 TEUR (Vorjahr: 22.525 TEUR). Der Anstieg resultiert vor allem aus der Platzierung des Green Bonds über 400 Mio. EUR im dritten Quartal 2021. In den Finanzierungsaufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten i. H. v. 116 TEUR (Vorjahr: 168 TEUR) enthalten.

## 11. Ertragsteuern

in TEUR	2022	2021
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 29.842	- 19.447
Latente Steuern	12.789	5.396
<b>Gesamt</b>	<b>- 17.053</b>	<b>- 14.051</b>

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steuer- aufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 16.489 TEUR (Vorjahr: 12.128 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 13.353 TEUR (Vorjahr: 7.319 TEUR) zusammen.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen und dem Ansatz von latenten Steuern auf Outside Basis Differences.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die DIC geht davon aus, dass aufgrund der Planung für die jeweiligen Portfolios und Einzelobjekte das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 17,5 Mio. Euro (Vorjahr: 28,1 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 88,6 Mio. Euro (Vorjahr: 66,6 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden wie im Vorjahr der Körperschaftsteuersatz von 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% auf den Körperschaftsteuersatz sowie gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,1%) zugrunde gelegt. Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2022	2021
Steuerliche Verlustvorträge	737	3.218
Immobilienbewertung	1.427	1.456
Dienstleistungsverträge	10.448	1.851
Kapitaltransaktionen	- 634	- 1.460
Übrige	811	331
<b>Gesamt</b>	<b>12.789</b>	<b>5.396</b>

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Steuerliche Verlustvorträge	19.399	0	18.662	0
Immobilienbewertung	12.398	228.724	11.928	21.367
Dienstleistungsverträge	0	10.201	222	20.649
Derivate	0	930	0	4
Kapitaltransaktionen	0	1.612	0	2.294
Übrige	765	901	496	519
<b>Summe</b>	<b>32.562</b>	<b>242.368</b>	<b>31.308</b>	<b>44.833</b>

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen - 803 TEUR (Vorjahr: - 1.304 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cash-flow- oder Fair Value-Hedges des Konzerns - 781 TEUR (Vorjahr: - 188 TEUR), auf die

Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente 121 TEUR (Vorjahr: - 1.116 TEUR) und auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionen - 143 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 33,3 Mio. Euro (Vorjahr: 55,5 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand und tatsächlichem Steueraufwand lässt sich wie folgt überleiten:

in TEUR	2022	2021
Konzernergebnis vor Steuern	59.911	72.436
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	19.127	23.125
<b>Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:</b>		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	- 5.503	- 13.811
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	5.940	9.816
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	- 6.034	- 2.075
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	1.354	- 3.255
Steuern für Vorperioden	1.532	920
Sonstige Effekte	637	- 669
<b>Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand</b>	<b>17.053</b>	<b>14.051</b>

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2022 und 2021 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main.



## 12. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und 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 Euro	2022	2021
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	<b>31.023.704,34</b>	57.795.118,78
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	<b>82.689.478</b>	81.504.495
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie	<b>0,38</b>	0,71

Für 2022 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 62.364 TEUR (0,75 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 vollständig der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 16.449 TEUR. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

Aufgrund unserer Bilanzierung der Investment Properties gem. IAS 40 zu fortgeführten Anschaffungskosten, stellen wir im Folgenden den Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV), der den Marktwert des Eigenkapitals darstellt, zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 dar:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Buchwert der Immobilien	<b>3.673.250</b>	1.756.660
Wertdifferenz zum Zeitwert	<b>342.901</b>	375.183
Marktwert des Bestandsportfolios*	<b>4.016.151</b>	2.131.843
Immobilien gemäß IFRS 5	<b>435.750</b>	90.368
Marktwert der Immobilien einschl. IFRS 5*	<b>4.451.901</b>	2.222.211
Marktwert der assoziierten Unternehmen	<b>81.642</b>	66.870
+ / - sonstige Aktiva / Passiva	<b>1.008.970</b>	1.478.567
+ / - Anpassung sonstige Aktiva / Passiva**	<b>- 332.733</b>	- 36.972
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	<b>- 3.099.762</b>	- 2.168.126
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	<b>- 38.676</b>	- 39.266
Minderheitenanteile	<b>- 550.405</b>	- 13.444
<b>NAV</b>	<b>1.520.937</b>	1.509.840
NAV / Anteil	<b>18,29</b>	18,44

\* Inkl. Minderheitenanteile

\*\* Anpassung um latente Steuern (TEUR +67.250 Vj; TEUR +12.281), Finanzinstrumente (TEUR -2.909; Vj: TEUR +1.849) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -397.074; Vj: TEUR -51.102)

# Erläuterungen zur Bilanz

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

## 13. Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren aus der Konsolidierung der GEG-Gruppe und der RLI. Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cash-flows (Value in Use) derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von drei Jahren abgeleitet aus dem aktuellen Budget des Managements. Der Planung liegen bestehende vertragliche Vereinbarungen bzw. Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Transaktionen für vergleichbare zukünftige Sachverhalte zugrunde. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 7,0% an.

Der Durchschnitt des korrespondierenden Kapitalkostensatzes vor Steuern betrug 9,5%. Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2026 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 6,0% (nach Steuern, nach Wachstumsrate) abgezinst wurde. Bei der ewigen Rente liegt der Berechnung eine nachhaltige, durchschnittliche Wachstumsrate von 1,0% zu Grunde. Bei der Abzinsung berücksichtigen wir die Wachstumsrate als Abschlag auf den Kapitalkostensatz.

Wir beobachten und aktualisieren die für den Werthaltigkeitstest maßgeblichen technischen, marktbezogenen, ökonomischen sowie gesetzlichen Parameter und Rahmenbedingungen kontinuierlich. Dabei haben sich im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung ergeben. Auch der zum Bilanzstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest der Geschäfts- oder Firmenwerte führte zu keiner außerplanmäßigen Abschreibung. Hierbei wird der höhere Wert aus Marktwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) gegenübergestellt, zu der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet werden.

Für die Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres hätte ein Rückgang der zugrunde gelegten Cashflows um 5 % zu einer Reduzierung des Nutzungswerts in Höhe von ca. – 26,1 Mio. Euro geführt und keine Wertminderung nach sich gezogen. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um + 1 % hätte zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. – 76,1 Mio. Euro geführt und ebenfalls zu keiner Wertminderung geführt, da der Nutzungswert signifikant über dem Buchwert der ZGE liegt.

#### 14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2022	2021
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	2.035.208	1.852.954
Zugänge aus Erwerb	2.425.514	296.914
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	52.004	16.872
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	- 371.578	- 105.564
Abgänge	- 158.415	- 25.968
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.982.733</b>	<b>2.035.208</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	278.548	252.967
Zugänge	59.970	31.836
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	- 23.322	- 1.432
Abgänge	- 5.713	- 4.823
<b>Stand 31.12.</b>	<b>309.483</b>	<b>278.548</b>
Buchwert 01.01.	1.756.660	1.599.987
Buchwert 31.12.	3.673.250	1.756.660
<b>Beizulegender Zeitwert*</b>	<b>4.451.901</b>	<b>2.222.211</b>

\* Inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Ver- mögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	4.451.901			4.451.901

#### Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank und ENA Experts, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,60 % (2021: 0,50 %). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 2,60 % bis 6,40 % (2021: 2,25 % bis 6,00 %). Der Diskontierungssatz betrug 2,90 % bis 8,35 % (2021: 2,75 % bis 6,50 %).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 2,90 % und 7,85 % (2021: 2,65 % und 6,75 %).

Für die Durchführung von Impairment-Tests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (ab Seite 85 im Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitäts-

berechnung 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 Kapitalisierungsrates		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	- 381,6 Mio. Euro	- 110,6 Mio. Euro	+ 204,6 Mio. Euro
	0%	- 275,5 Mio. Euro	+/- 0,0	+ 323,6 Mio. Euro
	-0,25%	- 168,5 Mio. Euro	+ 155,2 Mio. Euro	+ 447,3 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 381,6 Mio. Euro sinken. Sinken die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde der Nutzungswert um 447,3 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2022 sind wie auch im Vorjahr keine Fremdkapitalzinsen ent-

halten. Im Geschäftsjahr 2022 wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

Im Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erstellen oder zu entwickeln.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2022 und 2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 8,8 Mio. Euro (Vorjahr: 15,9 Mio. Euro), Bestellobligo aus Investitionsvorhaben 33,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 69,1 Mio. Euro (Vorjahr: 262,9 Mio. Euro).

**15. Sachanlagen**

in TEUR	Immobilien	BGA	Nutzungs- rechte	2022 Summe	2021 Summe
<b>Anschaffungskosten</b>					
Stand 01.01.	5.947	4.491	12.211	<b>22.649</b>	21.885
Zugänge	5.400	5.602	794	<b>11.796</b>	1.395
Abgänge	0	-88	-969	<b>-1.057</b>	-631
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.347</b>	<b>10.005</b>	<b>12.036</b>	<b>33.388</b>	<b>22.649</b>
<b>Abschreibungen</b>					
Stand 01.01.	130	3.392	6.607	<b>10.129</b>	7.310
Zugänge	164	745	2.709	<b>3.618</b>	3.449
Abgänge	0	-52	-951	<b>-1.003</b>	-630
<b>Stand 31.12.</b>	<b>294</b>	<b>4.085</b>	<b>8.365</b>	<b>12.744</b>	<b>10.129</b>
Buchwert 01.01.	5.817	1.099	5.604	<b>12.520</b>	14.575
Buchwert 31.12.	11.053	5.920	3.671	<b>20.644</b>	12.520

Hierin enthalten sind folgende Nutzungsrechte gemäß IFRS 16:

in TEUR	Gebäude	Fahrzeuge	IT- Ausstattung	2022 Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Stand 01.01.	10.600	1.262	349	<b>12.211</b>
Zugänge	51	142	601	<b>794</b>
Abgänge	-170	-473	-326	<b>-969</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.481</b>	<b>931</b>	<b>624</b>	<b>12.036</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Stand 01.01.	5.695	671	241	<b>6.607</b>
Zugänge	2.148	357	204	<b>2.709</b>
Abgänge	-154	-470	-327	<b>-951</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>7.689</b>	<b>558</b>	<b>118</b>	<b>8.365</b>
Buchwert 01.01.	4.905	591	108	<b>5.604</b>
Buchwert 31.12.	2.792	373	506	<b>3.671</b>
Anzahl Nutzungsrechte	11	37	13	
Bandbreite Restlaufzeiten (Monate)	3-18	1-32	3-42	

## 16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2022 aufgeführt. An den unten aufgeführten Unternehmen hält die DIC unmittelbar Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile.

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Stimmrechtsanteil	Buchwert	Stimmrechtsanteil	Buchwert
<b>Beteiligungen an:</b>				
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5%	4.615	12,5%	4.897
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0%	9.614	0,0%	9.613
DIC Office Balance III (Fonds)	5,9%	2.825	5,9%	4.656
DIC Office Balance IV (Fonds)	6,3%	3.130	6,4%	3.115
DIC Office Balance V (Fonds)	5,6%	2.892	5,6%	4.005
DIC Retail Balance I (Fonds)	11,9%	5.483	8,1%	5.690
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	26.391	40,0%	26.224
Realogis Holding GmbH	25,0%	8.710	25,0%	8.497
BHB Brauholding AG*	34,2%	2.817	0,0%	0
KHI Immobilien GmbH*	41,7%	15.164	0,0%	0
Übrige		1		173
<b>Summe</b>		<b>81.642</b>		<b>66.870</b>

\*Ab 01.04.2022

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, Realogis Holding GmbH, BHB Brauholding AG und KHI Immobilien GmbH.

Der Konzern ist mit 8,1% (DIC Office Balance I), 3,4% (DIC Office Balance II), 1,6% (DIC Office Balance III), 1,5% (DIC Office Balance IV), 3,9% (DIC Retail Balance I), 0,5% (DIC Office Balance V) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht, 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).

in TEUR	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	DIC Office Balance I	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC Office Balance V	Sonstige assoziierte Unternehmen	Gesamt 2022	Gesamt 2021
Vermögenswerte	320.701	176.944	412.221	187.743	207.720	126.318	248.848	5.441	<b>1.685.936</b>	1.743.993
Schulden	242.303	87.272	114.209	6.448	45.278	16.269	79.177	741	<b>591.697</b>	559.199
<b>Nettovermögen</b>	<b>78.398</b>	<b>89.672</b>	<b>298.012</b>	<b>181.295</b>	<b>162.442</b>	<b>110.049</b>	<b>169.671</b>	<b>4.700</b>	<b>1.094.239</b>	<b>1.184.794</b>
Erträge	20.724	15.055	4.377	10.638	8.785	7.058	5.211	5.664	<b>77.512</b>	84.089
Aufwendungen	16.801	11.870	2.481	1.425	3.438	1.239	2.481	2.416	<b>42.151</b>	65.163
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.923</b>	<b>3.185</b>	<b>1.896</b>	<b>9.213</b>	<b>5.347</b>	<b>5.819</b>	<b>2.730</b>	<b>3.248</b>	<b>35.361</b>	<b>18.926</b>

## 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 Seite 192 ff.

in TEUR	IAS 24.9	2022	2021
MainTor GmbH	b (ii)	58.641	53.855
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	30.638	28.567
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	17.593	17.080
<b>Summe</b>		<b>106.872</b>	<b>99.502</b>

## 18. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind neben der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 72.163 TEUR (Vorjahr: 63.194 TEUR) auch Minderheitenbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von 31.355 TEUR (Vorjahr: 29.757 TEUR) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

## 19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die im Rahmen der Erwerbe der GEG-Gruppe und der RLI zugegangenen Dienstleistungsverträge bzw. Markenrechte sowie Software für Buchhaltungs-, Konsolidierungs- und Officeprogramme.

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Dienst- leistungs- verträge	Marke	2022	2021 Summe
<b>Anschaffungskosten</b>					
Stand 01.01.	4.260	56.071	1.087	61.418	27.060
Zugänge	876	0	1.405	2.281	34.358
Abgänge	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.136</b>	<b>56.071</b>	<b>2.492</b>	<b>63.699</b>	<b>61.418</b>
<b>Abschreibungen</b>					
Stand 01.01.	3.559	13.035	401	16.995	9.294
Zugänge	293	6.406	224	6.923	7.701
Abgänge	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.852</b>	<b>19.441</b>	<b>625</b>	<b>23.918</b>	<b>16.995</b>
Buchwert 01.01.	701	43.036	686	44.423	17.766
Buchwert 31.12.	1.284	36.630	1.867	39.781	44.423

## 20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Mieten, Betriebs- und Nebenkosten sowie Immobilienverwaltergebühren. Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Für die Erläuterung der erwarteten Kreditausfälle bzw. Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Ausfallrisiko unserer Berichterstattung zum Risikomanagement.



## 21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit 6,0% bis 7,25% pro Jahr verzinst. Darüber hinaus werden Forderungen aus gegenüber nahestehenden Unternehmen erbrachten Dienstleistungen in dieser Position ausgewiesen. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf Seite 192 ff. dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	31.12.2022			31.12.2021	
	IAS 24.9	Forde- rungen	Verbind- lich- keiten	Forde- rungen	Verbind- lich- keiten
MainTor GmbH	b (ii)		12.477	136	10.906
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	11.666		9.610	
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		4.855		4.594
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.353		1.252	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	1.319	1.476	1.193	759
DIC MainTor III GmbH	b (ii)				879
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	61		223	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	269		1.119	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	197		82	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	466		1.521	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	218		212	
GEG Objekt München SCS	b (ii)			4.200	
DIC MainTor Porta GmbH	b (ii)	217			
Sonstige	b (ii)	444	352	338	332
<b>Summe</b>		<b>16.210</b>	<b>19.160</b>	19.886	17.470

## 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	2022	2021
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	55.890	63.418
Umsatzsteuer	12.934	3.996
Kautionen	5.122	5.030
Forderungen „Mietfreie Zeit“	4.033	4.174
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	2.615	811
Rückforderung Sondertilgungen	1.081	3.655
Forderung Uptown Tower	0	182.089
Übrige	5.362	2.687
<b>Summe</b>	<b>87.037</b>	<b>265.860</b>

## 24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt im Wesentlichen Erlösabgrenzungen aufgrund eines Refurbishmentprojektes im Segment Institutional Business in Höhe von 14.846 TEUR (Vorjahr: 20.809 TEUR).

## 25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 7.921 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

## 26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhaltet Immobilien, Anteile an und Anschaffungsnebenkosten von Investmentprodukten des Segments Institutional Business, die im Laufe des nächsten Jahres veräußert werden bzw. übergehen sollen.

Hierunter werden unter anderem 77% der Anteilsscheine an dem GEG Public Infrastructure IV mit einem Buchwert in Höhe von 68,0 Mio. EUR ausgewiesen, den die Gesellschaft aufgrund der vertraglichen Regelungen jedoch nicht beherrscht. Wesentliche Verlustrisiken bestehen aufgrund der gehaltenen Immobilie und deren langfristigen Vermietung an die öffentliche Hand nicht.

Im Zusammenhang mit der Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte des Vorjahres entstanden 2022 keine nennenswerten Gewinne (Vorjahr: 12.026 TEUR).

## 27. Eigenkapital

### a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 83.152.366,00 Euro (Vorjahr: 81.861.163,00 Euro) besteht aus 83.152.366 (Vorjahr: 81.861.163) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiengattungen 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.

### b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt

16.372.232,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch

werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2022 keinen Gebrauch gemacht.

### c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 600.000.000,00 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 16.372.232,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert

geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

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

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

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

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine 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 24. März 2022 bis zum 23. März 2027 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 um bis zu 16.372.232,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 16.372.232 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022).

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

#### **d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien**

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung

der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen

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

- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.
- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.
- (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (Scrip Dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.
- (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

#### e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 912.716 TEUR (Vorjahr: 896.290 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende im April 2022.

#### f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildete die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge-Accounting ab.

#### g. Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente

Die Rücklage bildet den Bewertungseffekt aus den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligungen ab, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente ausgewiesen werden.

#### h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss und sonstigen Ergebnis zum Konzernbilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Gewinnvortrag	144.380	142.996
Konzernjahresüberschuss	42.858	58.385
Gewinnausschüttung	- 61.396	- 56.411
Gewinnanteile Konzernfremder	- 11.834	- 590
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>114.008</b>	<b>144.380</b>
davon Gewinne aus der Gewinn- und Verlustrechnung	63.535	93.907
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	50.473	50.473

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2021 0,75 Euro pro Aktie und für das Jahr 2020 0,70 Euro pro Aktie.

## 28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Langfristige (&gt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	666.308	667.883	221.543	224.775
Festverzinsliche Finanzschulden	2.031.285	2.063.235	1.651.356	1.643.645
	<b>2.697.593</b>	<b>2.731.118</b>	1.872.899	1.868.420
<b>Kurzfristige (&lt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	81.648	82.464	51.155	51.786
Festverzinsliche Finanzschulden	359.196	366.937	283.338	286.456
	<b>440.844</b>	<b>449.401</b>	334.493	338.242
Summe	<b>3.138.437</b>	<b>3.180.519</b>	2.207.392	2.206.662

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2022 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bei den Finanzinstrumenten wurde ein individueller Risikoaufschlag eingesetzt.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2022			31.12.2021		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	81.648	359.196	3,02 %	51.155	283.338	2,52 %
1 - 5 Jahre	655.880	1.191.437	1,82 %	209.918	993.498	1,89 %
> 5 Jahre	10.428	839.948	1,39 %	11.625	657.858	1,09 %
Summe	<b>747.956</b>	<b>2.390.581</b>		272.698	1.934.694	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-, 3- bzw. 6-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 4,45 % (Vorjahr: 1,22 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 1,74 % (Vorjahr: 1,90 %) verzinst.

Die im Oktober 2018 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 150 Mio. Euro notierte zum Jahresende 2022 mit einem Kurs von 99,1 % sowie die im September 2021 begebene Anleihe über nominal 400 Mio. Euro mit 57,5 %. Die im Juli 2017 mit einem Nominalvolumen von 180 Mio. Euro begebene Anleihe wurde am 11. Juli 2022 planmäßig zurückgeführt.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihen in Höhe von 542.199 TEUR (Vorjahr 719.080 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten bzw. den Schuldscheindarlehen von 1.011.565 TEUR (Vorjahr: 465.115 TEUR) durch Grundschulden besichert.

## 29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden zwei (Vorjahr: drei) derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
<b>Passiva</b>				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	75	1	51.350	- 1.849
Zinssicherungskontrakte (Swaption)	380.000	13.509	0	0

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente nur mit Großbanken abgeschlossen, um Bonitätsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zum 31. Dezember 2022 waren positive Marktwerte nach Abzug von latenten Steuern in Höhe von 20 TEUR im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte hatten zum 31. Dezember 2022 Restlaufzeiten zwischen zwei und sechs Monaten (Vorjahr: zwischen sechs und 18 Monaten). Daneben wurden in der Hedging Rücklage Wertänderungseffekte aus einem im Vorjahr ausgelaufenen Derivat in Höhe von 810 TEUR (Vorjahr: 945 TEUR) für die Sicherung zukünftiger Zahlungsströme erfasst.

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	380.075	13.510	50.900	- 1.844
Laufzeit > 1 Jahr	0	0	450	- 5

Es ergaben sich folgende Auswirkungen im Geschäftsjahr:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	75	1	4	Derivate
Zinssicherungskontrakte (Swaption)	380.000	13.509	13.509	Derivate

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem Sicherungsgeschäft:

in TEUR				
Art des Sicherungsgeschäfts	Nominalvolumen	Buchwert	Wertänderung	Bilanzposten
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	51.350	- 1.849	- 1.598	Derivate

Die effektiven Wertänderungen aus dem Sicherungsgeschäften werden erfolgsneutral in den zugehörigen Positionen im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Die Swaption steht zum Bilanzstichtag nicht in einer Sicherungsbeziehung. Die Wertänderung wird dementsprechend direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (2.909 TEUR).

Es ergeben sich folgende Auswirkungen aus den gesicherten Grundgeschäften:

in TEUR				
Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Darlehen	75	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Ein Zinssicherungskontrakt über ein Nominalvolumen von 380.000 TEUR wurde für ein noch aufzunehmendes Darlehen in gleicher Höhe abgeschlossen.

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem gesicherten Grundgeschäft:

in TEUR				
Art des Grundgeschäfts	Buchwert	Bilanzposten	Wertänderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wertänderungen
Darlehen	949	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Es wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Unwirksamkeiten aus Hedging-Beziehungen erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen sind.

### 30. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von 3.192 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der nach der „projected unit credit method“ zu ermittelnde versicherungsmathematische Sollwert der Pensionsverpflichtung ist der „present value of the defined benefit obligation“ (DBO), der dem Barwert der zum Bewertungsstichtag verdienten und somit vergangenen Berichtsperioden zuzurechnenden Anwartschaften entspricht.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2022
<b>Stand 01.04.</b>	<b>3.496</b>
Neu erworbene Versorgungsansprüche	649
Zinsaufwand	45
Gezahlte Renten	- 115
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	
– aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0
– aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	- 1.149
– aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	266
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.192</b>



Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2022
Diskontierungszins	3,42% – 3,57%
Rententrend	1,75% – 2,00%

Als Sterbetafeln wurden die überarbeiteten Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0% angesetzt.

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2022 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt führt zu einem Rückgang der DBO um 396 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 79 TEUR. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt führt zu einer Erhöhung der DBO um 638 TEUR sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um 47 TEUR.
- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um einen Prozentpunkt führt zu einer Erhöhung der DBO um 352 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 78 TEUR. Eine Verminderung der Rentensteigerung um einen Prozentpunkt führt zu einer Verringerung der DBO um 293 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 55 TEUR.

Die vorstehende Sensitivitätsanalyse wurde mittels eines Verfahrens durchgeführt, das die Auswirkung realistischer Änderungen der wichtigsten Annahmen zum Ende des Berichtszeitraums auf die leistungsorientierte Verpflichtung extrapoliert.

Folgende Beträge werden voraussichtlich in den nächsten Jahren im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtung ausgezahlt:

in TEUR	
Innerhalb der nächsten 12 Monate	118
Zwischen 2 und 5 Jahren	510
Zwischen 5 und 10 Jahren	986
Über 10 Jahre	1.578
<b>Erwartete Auszahlungen</b>	<b>3.192</b>

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 7 Jahre (Vorjahr: 0).

### 31. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	1.033	2.910
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.635	2.764
<b>Summe der Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>3.668</b>	5.674

Nennenswerte Leasingverbindlichkeit für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit einem geringen Wert, die nicht einbezogen wurden, bestanden nicht.

Die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten werden unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Der gesamte Zahlungsmittelabfluss aus Leasingverhältnissen für das Geschäftsjahr 2022 betrug 2.900 TEUR (Vorjahr: 3.008 TEUR). Darin enthalten sind Tilgungszahlungen in Höhe von 2.786 TEUR (Vorjahr: 2.840 TEUR) sowie Zinszahlungen in Höhe von 116 TEUR (Vorjahr: 168 TEUR).

In der nachfolgenden Tabelle ist die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten dargestellt. Bei den Beträgen handelt es sich um die undiskontierten Leasingraten und nicht um die in der Bilanz angesetzten Barwerte der Leasingverbindlichkeiten.

in TEUR	2022	2021
< 1 Jahr	2.686	2.822
1 – 5 Jahre	1.074	3.251
> 5 Jahre	0	0
<b>Summe</b>	<b>3.760</b>	<b>6.073</b>

Zum Bilanzstichtag bestanden zwei eingegangene aber noch nicht begonnene Leasingverhältnisse über Büroräume in Höhe von 10.459 TEUR.

### 32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.870 TEUR (Vorjahr 4.029 TEUR) resultieren in Höhe von 648 TEUR (Vorjahr: 397 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

### 33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Gewerbesteuer	24.361	18.033
Körperschaftsteuer	9.177	8.049
<b>Summe</b>	<b>33.538</b>	<b>26.082</b>

### 34. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Ausstehende Rechnungen	25.162	22.957
Umsatzsteuer	11.727	1.139
Tantiemen	6.774	6.592
Kautionen	5.066	5.510
Erhaltene Baukostenzuschüsse	4.286	1.631
Sicherheitseinbehalte	4.007	4.419
Im Voraus bezahlte Mieten	4.000	4.551
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.635	2.764
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	2.467	2.207
Anteilsbasierte Vergütungen	74	925
Aufsichtsratsvergütungen	902	821
Prüfungskosten	630	610
Steuerberatungskosten	469	646
Übrige	5.372	344
<b>Summe</b>	<b>73.571</b>	<b>55.116</b>

In den ausstehenden Rechnungen sind unter anderem die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, Beraterkosten, sonstige Dienstleistungen und Betriebs- und Nebenkosten enthalten.

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder halten Ende 2022 Optionen auf 700.000 (Vorjahr: 400.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bis fünf Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2022 mit je 0,19 Euro bzw. 1,18 Euro für Frau Wäntges, 0,19 Euro bzw. 0,88 Euro für Herrn von Mutius, 0,04 Euro für Herrn Weiden und 0,05 Euro für Herrn Bock. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 7,62 Euro (Vorjahr: 15,37 Euro), der Ausübungspreis von je 15,00 Euro für die Optionen von Herrn Weiden und von je 14,00 Euro für die Optionen von Frau Wärtges, Herrn von Mutius und Herrn Bock, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 39,18% (Vorjahr: 25,06%), der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 2,87% (Vorjahr: 0,00%) sowie einem zusätzlichen werterhöhenden Faktor zwischen 1 und 3 abhängig vom Aktienkurs. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Der Zeitwert aller gewährten Optionen für aktuelle Vorstandsmitglieder betrug zum Stichtag 74 TEUR (Vorjahr: 711 TEUR). Insgesamt wurde die entsprechende Verbindlichkeit für Stock Option im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 637 TEUR aufgelöst (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von 461 TEUR erfasst).

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i. S. d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf Seite 192 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

### 35. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z. B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertung oder Optionspreismodell) unter Verwendung beobachtbarer Marktdaten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind Financial assets at fair value through OCI (FVOCI), Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL), Financial assets measured at amortised cost (FAAC) sowie Financial liabilities measured at amortised cost (FLAC).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie die im Rahmen des Erwerbs der GEG neu erworbenen Beteiligungen liegen keine an einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von – 12.339 TEUR (Vorjahr: + 3.486 TEUR). Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 161 f.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2022	Wertansatz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2022
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	Fair Value Erfolgsneutral	
<b>Aktiva</b>						
Beteiligungen	FVOCI	72.163			72.163	72.163
Beteiligungen	FVTPL	30.386		30.386		30.386
Derivate	FVTPL	13.509		13.509		13.509
Summe	FVTPL	43.895		43.895		43.895
Derivate	n/a	1			1	1
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	106.872	106.872			106.872
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	100	100			100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	28.831	28.831			28.831
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	16.210	16.210			16.210
Sonstige Forderungen	FAAC	87.037	87.037			87.037
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	18.701	18.701			18.701
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	FAAC	188.404	188.404			188.404
Summe	FAAC	446.155	446.155			446.155
<b>Passiva</b>						
Unternehmensanleihe - langfristig	FLAC	392.790	392.790			230.000
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	2.304.803	2.304.803			2.501.118
Unternehmensanleihe - kurzfristig	FLAC	149.409	149.409			148.575
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	252.759	252.759			254.593
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	4.870	4.870			4.870
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	19.160	19.160			19.160
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	70.936	70.936			70.936
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	38.676	38.676			46.233
Summe	FLAC	3.233.403	3.233.403			3.275.485

\* Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2021	Wertansatz nach IFRS 9		Fair Value 31.12.2021
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value Erfolgswirksam	
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	FVOCI	123.895			123.895
Beteiligungen	FVTPL	17.522		17.522	17.522
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	99.502	99.502		99.502
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	22.282	22.282		22.282
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	19.886	19.886		19.886
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	265.860	265.860		265.860
Sonstige Forderungen	FAAC	23.504	23.504		23.504
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	546.911	546.911		546.911
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	FAAC	977.945	977.945		977.945
<b>Summe</b>					
<b>Passiva</b>					
<b>Derivate</b>	n/a	1.849			1.849
	FLAC	539.586	539.586		531.305
Unternehmensanleihe	FLAC	1.333.313	1.333.313		1.337.115
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	179.494	179.494		180.612
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	115.733	115.733		116.754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	4.029	4.029		4.029
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	17.470	17.470		17.470
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	52.352	52.352		52.352
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	39.266	39.266		40.876
<b>Summe</b>	FLAC	2.281.243	2.281.243		2.280.513

\* Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2022	2021	2022	2021
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	10.522	9.550		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			-68.763	-56.217

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7/9 in verschiedene Bewertungsstufen eingeteilt. Hierbei handelt es sich um Finanzinstrumente, die

- Stufe 1: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3: mit Hilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral</b>				
Beteiligung	72.163			72.163
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam</b>				
Beteiligung	30.386			30.386

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral</b>				
Beteiligung	123.895	48.466		75.429
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam</b>				
Beteiligung	17.522			17.522

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

in TEUR	2022	2021
01.01.	92.951	53.348
Zugang	1.299	36.117
Bewertungseffekt	8.478	3.486
Abgänge	-179	0
31.12.	102.549	92.951

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

in TEUR	2022	2021
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) – Eigenkapitalinstrumente	-15.137	7.169
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) – Fremdkapitalinstrumente	-491	-395
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	1.144	871

Die Nettogewinne und -verluste bestehen aus den erfolgsneutral erfassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts für finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente nach FVOCI), sowie Aufwendungen und Erträge für erwartete Kreditverluste aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FAAC).

## Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Die Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten, die sich nicht zahlungswirksam aus der Kapitalflussrechnung ableiten lassen, sind im Wesentlichen auf nicht gezahlte Zinsen und der Amortisation zurückzuführen.

in TEUR	01.01.2022	zahlungs- wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2022
			Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen / Sonstiges	
Unternehmens- anleihe	719.080	-180.000			3.119	<b>542.199</b>
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.333.313	439.601	-175.888	707.235	542	<b>2.304.803</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	115.733	-98.108	175.888	59.861	-615	<b>252.759</b>
Verbindlichkeiten IFRS 5	39.266				-590	<b>38.676</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.207.392</b>	<b>161.493</b>	<b>0</b>	<b>767.096</b>	<b>2.456</b>	<b>3.138.437</b>

in TEUR	01.01.2021	zahlungs- wirksam	zahlungsunwirksam			31.12.2021
			Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen / Sonstiges	
Unternehmens- anleihe	326.494	400.000			-7.414	<b>719.080</b>
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.114.476	301.764	-79.000		-3.927	<b>1.333.313</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	33.431	-1.415	79.000		4.717	<b>115.733</b>
Verbindlichkeiten IFRS 5	0	38.000			1.266	<b>39.266</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.474.401</b>	<b>738.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.358</b>	<b>2.207.392</b>

# Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2019 ist unsere Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unsere Immobilienmanagementleistungen für institutionelle Investoren zusammen.

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

Der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio hat sich um rund 39% auf 75,4 Mio. Euro (Vorjahr: 54,4 Mio. Euro) erhöht. Die starke Zunahme ist im Wesentlichen auf die Übernahme der VIB zurückzuführen. Die insbesondere durch den VIB-Erwerb signifikant gestiegenen Nettomieteinnahmen konnten den aufgrund dieser Transaktion gestiegene Zinsaufwand mehr als ausgleichen. Die Assets under Management stiegen auf 4.451,9 Mio. Euro an (Vorjahr: 2.222,2 Mio. Euro).

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Transaktionsvolumen und die damit verbundenen geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den geringeren FFO-Beitrag des Segments verantwortlich. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 42% (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen). Die Assets under Management zum Bilanzstichtag stiegen um über 10% auf 10.254,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9.280,8 Mio. Euro).



## Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	2022			2021		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	176,0		176,00	108,4		108,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	152,5		152,5	91,2		91,2
Gewinne aus Immobilienverkauf*	12,7		12,7	23,8		23,8
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		88,4	88,4		101,2	101,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	12,6	6,3	18,9	1,6	4,9	6,5
SbE / SbA (Net other income)	2,7	-0,4	2,3	3,2	-1,2	2,0
Zinsergebnis	-57,0	-3,6	-60,6	-45,0	-4,7	-49,7
Operational expenditure (OPEX)	-29,3	-51,2	-80,5	-11,9	-47,7	-59,6
- davon Adminkosten	-18,7	-19,2	-37,9	-4,3	-17,2	-21,5
- davon Personalkosten	-10,6	-32,0	-42,6	-7,6	-30,5	-38,1
Sonstige Bereinigungen	13,0	0,3	13,3	15,3	0,3	15,6
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>94,5</b>	<b>39,8</b>	<b>134,3</b>	<b>54,4</b>	<b>52,8</b>	<b>107,2</b>
Minderheiten	-19,1	-1,0	-20,1			
Funds from Operations (nach Minderheiten)	75,4	38,8	114,2			
Funds from Operations II (FFO II)	107,2	39,8	147,0	78,2	52,8	131,0
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten)	88,1	38,8	126,9			
EBITDA	151,3	43,1	194,4	107,9	57,2	165,1
EBIT	88,9	31,6	120,5	74,4	47,7	122,1
<b>Segmentvermögen*</b>						
Anzahl Immobilien	207	153	360	94	143	237
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro	4.451,9	10.254,2	14.706,1	2.222,2	9.280,8	11.503,0
Mietfläche in qm	2.103.500	2.691.100	4.794.600	829.900	2.313.300	3.143.200

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

**Überleitung Marktwert 2022 – Buchwert der Finanzimmobilien**

in Mio. Euro	2022	2021
Marktwert AuM gesamt	14.706	11.503
abzgl. Institutional Business	10.254	9.281
Marktwert Commercial Portfolio	4.452	2.222
abzgl. Zeitwertdifferenz	343	375
abzgl. IFRS-5-Objekte	436	90
Summe	3.673	1.757

## Leasingverhältnisse

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingvereinbarungen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Vereinbarungen haben überwiegend eine Laufzeit zwischen fünf und zehn Jahren. Sie beinhalten eine Marktüberprüfungsklausel für den Fall, dass der Leasingnehmer die Verlängerungsoption ausübt. Dem Leasingnehmer wird keine Option gewährt, die Immobilie am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben.

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 3.673.250 TEUR (Vorjahr: 1.756.660 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2022	2021
< 1 Jahr	194.174	101.205
1 - 5 Jahre	591.716	336.652
> 5 Jahre	285.478	175.993
<b>Summe</b>	<b>1.071.368</b>	<b>613.850</b>

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Im Jahr 2022 hat der Konzern bedingte Mietzahlungen in Höhe von 6.797 TEUR (Vorjahr: 4.291 TEUR) erfasst.

Hinsichtlich der in 2022 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	2022	2021
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.589	1.320
Immobilien, die leerstehen	3	0

Der Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge und Raummieten. Der Mietvertrag für die Geschäftsräume besteht seit 1. April 2014 und endet am 31. März 2024. Die Laufzeit der Verträge für gemietete Kraftfahrzeuge ist in der Regel drei Jahre. Für Mietverträge bestehen Verlängerungsoptionen mit einer Laufzeit von 5 Jahren.

# Berichterstattung zum Risikomanagement

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken wie dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko ausgesetzt. Das Management dieser finanziellen Risiken ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Konzerns. Die zugehörige Unternehmenspolitik wird vom Vorstand vorgegeben.

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt Risikomanagement auf Seite 85 ff. dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

## Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Bestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen verteilten Mietern. Das Ausfallrisiko wird durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen sowie aktives Debitorenmanagement beurteilt und gesteuert. Mietverträge werden nur mit entsprechend ausreichend bonitätsstarken Vertragspartnern geschlossen. Die Bonitätseinstufung wird zu jedem Abschlussstichtag analysiert und aktualisiert. Hierzu werden die

vorliegenden Bonitätsinformationen auf wesentliche Verschlechterungen überprüft. Vertragspartner ohne jeglichen Zahlungsverzug werden der Risikostufe I zugeordnet. Spät- oder Nichtzahlungen von offenen Forderungen werden im Regelfall als signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und unterliegen zum Teil bereits einem Rechtsstreit (Risikostufe II). Forderungen, die subjektiv uneinbringlich erscheinen, bspw. aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahren, werden in die höchste Risikostufe eingruppiert (Risikostufe III). Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung werden Wertminderungen in Höhe der erwarteten Ausfallquote gebildet.

Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen im Wesentlichen in Form von ausgereichten Darlehen. Für diese Vertragspartner wird eine laufende Bonitätsüberwachung vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Sicherheiten und des Vermögens der Vertragspartner werden die hierfür bestehenden erwarteten Kreditverluste als unwesentlich angesehen. Bei den Finanzierungsaktivitäten ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dies gilt insbesondere für Bankguthaben. Das Ausfallrisiko dieser Vertragspartner unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Zur Risikominimierung werden nur Geschäfte mit Vertragspartnern hoher Bonität abgeschlossen bzw. mit solchen, die ihrerseits einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

Darüber hinaus ist der Konzern Kreditrisiken ausgesetzt, die aus gegenüber Banken oder anderen Vertragspartnern vom Konzern gewährten Finanzgarantien resultieren. Das für den Konzern maximale Risiko entspricht dem Betrag, den der Konzern zu zahlen hätte, wenn die Garantie in Anspruch genommen werden würde. Zum 31. Dezember 2022 bestanden Garantien in Höhe von 69.782 TEUR (Vorjahr: 72.072 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC entfällt, beträgt zum Stichtag 37.704 TEUR (Vorjahr: 38.442 TEUR) (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

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

in TEUR	2022			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Bankguthaben / Kassenbestand
Risikostufe I	26.999	106.872	16.210	188.404
Risikostufe II	1.832	–	–	–
Risikostufe III	–	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>28.831</b>	<b>106.872</b>	<b>16.210</b>	<b>188.404</b>

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Stand 01.01.	5.820	5.764
Zugänge	1.947	1.109
Verbrauch	- 1.593	- 815
Auflösung	- 803	- 238
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.371</b>	<b>5.820</b>

Die Veränderung der Wertminderungen ist auf die laufende Forderungsbewertung zurückzuführen. Die Zugänge basieren im Wesentlichen auf Zugängen zur Stufe 2.

Für alle anderen Vermögenswerte, die dem Wertminderungsmodell gem. IFRS 9.5.5 unterliegen, ergaben sich keine wesentlichen erwarteten Kreditverluste.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 10% der Mieterlöse im Konzern generieren. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10% am Gesamtvolumen, sodass der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt ist. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr ca. 27% der gesamten Mieterlöse. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus der Automobilbranche, dem öffentlichen Sektor, Handel und Banken.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen. Der Konzern steuert die Liquiditätsrisiken durch das Halten von Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme sowie Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Durch diese Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

Die Liquidität des Konzerns wird unter anderem durch Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten beansprucht. Liquiditätsrisiken können sich ergeben, wenn beispielsweise Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind, ggf. nicht verlängert werden können, es Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten gibt oder ggf. höherer Eigenkapitalbedarf bei Neufinanzierungen fällig wird.

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen, in denen Covenants wie z. B. Debt service coverage ratio (DSCR), Interest coverage ratio (ICR), WALT oder LtV vereinbart sind. Covenant-Brüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2023 erwarten wir keine Covenant-Brüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 188.404 TEUR (Vorjahr: 546.911 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 73.769 TEUR (Vorjahr: 82.339 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolien teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 190 Mio. Euro (Vorjahr: 201 Mio. Euro).

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten der nächsten Jahre aus den zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten einschließlich geschätzter Zinszahlungen dargestellt. Es handelt sich um undiskontierte Bruttobeträge inkl. geschätzter Zinszahlungen.

in TEUR	2023	2024 bis 2027	2028 und danach
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	42.218	1.952.109	886.048
Kurzfristige Finanzschulden*	455.734		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.870		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19.160		
Sonstige Verbindlichkeiten	64.118		
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>		
<b>Summe</b>	<b>586.100</b>	<b>1.952.109</b>	<b>886.048</b>

\* Inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2022	2023 bis 2026	2027 und danach
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	27.136	1.340.558	702.860
Kurzfristige Finanzschulden	346.689		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.029		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17.994		
Sonstige Verbindlichkeiten	50.845		
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.844</b>	<b>5</b>	
<b>Summe</b>	<b>448.537</b>	<b>1.340.563</b>	<b>702.860</b>

### 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 2022 hält der Konzern zwei Zins-Derivate im Bestand (Vorjahr: drei).

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

in TEUR	2022		2021	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	380.075	13.510	50.900	- 1.844
Laufzeit 1 – 5 Jahre	0	0	450	- 5
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	0	0

Zum 31. Dezember 2022 waren 76 % (Vorjahr: 87%) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2022 24 % (Vorjahr: 13%) der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen die Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zu Grunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden wird die Annahme getroffen, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode für das gesamte Jahr ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2022		2021	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	7.094	- 6.831	2.756	- 1.507
Ergebniseffekt aus Swaption	21.365	- 12.601	0	0
Eigenkapitaleffekt durch Sicherungsbeziehung	0	0	- 3.311	+ 2.577

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns wird im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.

# Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

## Haftungsverhältnisse

Der DIC-Konzern hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	DIC Asset Konzern anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	12
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	1.100
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	2.835
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	238
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	14.000	5.600
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.000	2.800
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung	Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000	2.000
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	400
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WinX Verwaltungs GmbH	Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	6.400
Patronatserklärung	BNP Paribas + Hansainvest Hanseatische Investment GmbH	Veräußerung von Anteilen im Rahmen eines Club Deals	16.000	16.000
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	285	285

Im Rahmen der Auflage eines offenen Immobilienspezialfonds mit einem Volumen von 350 Mio. Euro hat sich die VIB verpflichtet, ca. 49 % des Eigenkapitals des Fonds in Höhe von 99,12 Mio. Euro zu zeichnen. Mit einer Inanspruchnahme hierfür wird innerhalb des ersten Quartals 2023 gerechnet. In diesem Zusammenhang hat sich die VIB Vermögen AG zusätzlich in Form einer Garantieerklärung verpflichtet, der finanzierenden Bank des Immobilienspezialfonds die möglicherweise aus der Nichtabnahme des Darlehens entstehenden Schäden in Höhe von bis zu 18 Mio. Euro auszugleichen. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Daneben hat die VIB einem interessierten Anleger zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung an dem Spezial-AIF einen Betrag in Höhe von bis zu 82 Mio. Euro zugesagt.

Aus den von der DIC übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

## Finanzielle Verpflichtungen

Bezüglich bestehender Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ Seite 161 f.



# Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Hierbei streben wir eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten an.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens der DIC durch Dividenden und/oder Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen in der Finanzierung erfolgen. Die DIC strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Die DIC unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Deren Einhaltung wird überwacht.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber den Investoren, Analysten und Banken genutzt.

in TEUR	2022	2021
Eigenkapital	<b>1.664.101</b>	1.133.969
Bilanzsumme	<b>5.180.270</b>	3.493.650
Bilanzielle Eigenkapitalquote	<b>32,1%</b>	32,5%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der wachstumsbedingt signifikant gestiegenen Bilanzsumme nur um 0,4 Prozentpunkte verringert.

# Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

## Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 19 (Vorjahr: 15) „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierung“).

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Konzerngesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungs GmbH
- Forum European Realty Income II L.P. (im Folgenden „Forum“ genannt)
- DICP Capital SE
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

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

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

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

Nachfolgend werden die Rechtsgeschäfte und -beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen dargestellt.

## Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

### Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sowie derer Konzerngesellschaften

Es besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) und der DIC Beteiligungs AG in der Person von Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt, der zugleich mittelbar maßgeblicher Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA ist. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 15 Objektgesellschaften, an denen die DIC AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen), im Bereich des technischen Gebäudemanagements sowie für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzen und Controlling. Für die Erbringung dieser beschriebenen allgemeinen Dienstleistungen wurden von den vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe für das Jahr 2022 Vergütungen in Höhe von 225 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) bezahlt.

Die DIC Asset AG bzw. durch die Einbringung dieses Darlehensvertrags zum 1. April 2022 in die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG stellt diese der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Als Zinsen sind 3% über 3-Monats-Euribor p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hatte die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21. Dezember 2015 ein Pfandrecht an Stammgeschäftsanteilen der TTL Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22% der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 17.593 TEUR (Vorjahr: 17.080 TEUR). Mit Vertrag vom 23. Dezember 2021 wurde ein Teil der Darlehensforderung i.H.v. 3.068 TEUR an eine Tochtergesellschaft abgetreten und übertragen, die diese dann in die Kapitalrücklage der DIC Opportunistic GmbH eingebracht hat. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 782 TEUR (Vorjahr: 587 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2022 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.552 TEUR (Vorjahr: 1.488 TEUR).

### **DIC Opportunistic GmbH**

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt 0 TEUR zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 0 TEUR). Die Darlehenslaufzeit wurde mit Nachtrag vom 14. Dezember 2015 von bisher 31. Dezember 2016 auf den 31. Dezember 2017 für einen Teilbetrag von 35 Mio. Euro und 31. Dezember 2018 für den Differenzbetrag von 9,8 Mio. Euro verlängert. Mit Nachtrag vom 20. Dezember 2017 wird die Laufzeit von bisher 31. Dezember 2017 auf den 31. Dezember 2018 für einen Teilbetrag von 15 Mio. Euro und 31. Dezember 2019 für den Differenzbetrag von 19,8 Mio. Euro verlängert. Mit Nachtrag vom 18. Oktober 2018 wird die Laufzeit für einen

Teilbetrag von 15 Mio. Euro auf den 31. Dezember 2019 und für den Restbetrag auf den 31. Dezember 2020 verlängert. Mit Nachtrag vom 23. Dezember 2019 wird eine Teiltilgung von 8 Mio. Euro vereinbart, der Zinssatz auf 3,0% p.a. angepasst und die Laufzeit für den verbleibenden Restbetrag auf den 31. Dezember 2021 verlängert. Mit Vertrag vom 23. Dezember 2021 wurde die Darlehensforderung an eine Tochtergesellschaft abgetreten und übertragen, die diese dann in die Kapitalrücklage der DIC Opportunistic GmbH eingebracht hat. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 943 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).

### **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 mit einem Auszahlungsvolumen 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 12. Oktober 2022 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2023. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen inklusive aufgelaufener Zinsen mit 58.641 TEUR (Vorjahr: 53.855 TEUR). Im Geschäftsjahr 2022 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.999 TEUR (Vorjahr: 4.267 TEUR) an. Ferner wurde eine Vereinbarung über einen Schuldbeitritt am 19. Dezember 2014 geschlossen. Im Wege des Schuldbeitritts wurde diese Verbindlichkeit zur Gesamtschuld der DIC MainTor Porta GmbH und der MainTor GmbH. Als Sicherheit wurde mit Nachtrag vom 30. August 2021 zum Darlehensvertrag die bestehende Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der DIC MainTor WinX GmbH durch die MainTor GmbH bestellt.

**DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG**

Die DIC Asset AG hat mit der DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Wirkung vom 4. Juli 2008 einen Darlehensvertrag mit einem Auszahlungsvolumen über nominal 8.000 TEUR zur Finanzierung des Working Capital der Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist mit 7,25 % pro Jahr zu verzinsen. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurde der Darlehensgeberin die erstrangige Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Stammkapital der DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH eingeräumt. Mit Nachtrag 1 vom 10. Oktober 2008 zum Darlehensvertrag vom 4. Juli 2008 wurde das Darlehen um 4.000 TEUR auf 12.000 TEUR erhöht. Mit den Nachträgen 1 bis 12 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 12 bis zum 31. Dezember 2023. Am 1. April 2022 hat die DIC Asset AG dieses Darlehen in die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG eingebracht. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2022 30.638 TEUR (Vorjahr: 28.567 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG bzw. die DIC Finance Verwaltung GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 2.071 TEUR (Vorjahr: 1.931 TEUR).

**DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, DIC Office Balance VI und DIC Retail Balance I**

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 1.400 TEUR (2021: 1.715 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.437 TEUR (2021: 2.501 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 1.783 TEUR (2021: 2.958 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.529 TEUR (2021: 1.485 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 4.740 TEUR (2021: 2.812 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 895 TEUR (2021: 897 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance VI sowie 1.389 TEUR (2021: 1.392 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I.

**DIC Capital Partners (Europe) GmbH**

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben die DICP-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5 % des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich zwischen 20 TEUR und 35 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2022 und 2021 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5 % des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	TI/Develop- ment Fee	Accounting Fee	Arrangement fee	Summe
MainTor GmbH	2022	0	0	0	60	0	60
	2021	0	0	0	60	0	60

**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	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	3.751	3.788
Anteilsbasierte Vergütung	- 637	461
<b>Gesamt</b>	<b>3.114</b>	<b>4.249</b>

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	803	821
Gesamt	803	821

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen Gebühren in Höhe von 1.750 TEUR für das Geschäftsjahr 2022 erhalten.

#### **Beteiligungsverhältnisse**

Am Kapital der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, unmittelbar und mittelbar einschließlich einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit 34,5% beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen der Gesellschaft vor.

# Sonstige Angaben

## Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC sind in der Anlage 3 zum Anhang aufgeführt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2023 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einem in 2022 verkauften Objekt für das Segment Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 51 Mio. Euro statt.

## Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite <https://www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> zugänglich gemacht worden.

## Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 und zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im Februar 2023 folgende Personen an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Michael Zahn (stellvertretender Vorsitzender), ehem. Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE, Potsdam
- Frau Dr. Angela Geerling (seit 24. März 2022), Portfolio Manager der Schroders Real Estate Asset Management GmbH, München
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Präsident des Sparkassenverbands Bayern, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

Die Amtszeit des ehemaligen Mitglieds Klaus-Jürgen Sontowski endete mit Beendigung der Hauptversammlung am 24. März 2022.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichzeitig Mitgliedschaften in folgenden anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

## Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

### Prof. Dr. Gerhard Schmidt

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2002, gewählt bis: 2027)

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*

DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*

DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>1</sup>

TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*,\*\*

VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau: Vorsitzender des Aufsichtsrats\*\*

DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor

### Michael Zahn

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2020, gewählt bis: 2025)

Cofinimmo S. A., Brüssel, Belgien: Independent Director im Board of Directors\*\*

WBV Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH, Karlsruhe: Vorsitzender des Beirats

Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats

GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg: Mitglied des Immobilienbeirats

**Dr. Angela Geerling**

(erstmals in den Aufsichtsrat  
gewählt: 2022,  
gewählt bis: 2027)

EKF Finanz Frankfurt GmbH, Hofheim Wallau:  
Mitglied des Aufsichtsrats

**Prof. Dr. Ulrich Reuter**

(erstmals in den Aufsichtsrat  
gewählt: 2015,  
gewählt bis: 2025)

Landesbank Berlin AG, Berlin:  
Mitglied des Aufsichtsrats

Landesbank Berlin Holding AG, Berlin:  
Mitglied des Aufsichtsrats

Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des  
öffentlichen Rechts, München:  
Vorsitzender des Verwaltungsrats

Bayerische Landesbausparkasse Anstalt des öffentlichen Rechts,  
München:  
Vorsitzender des Verwaltungsrats und Vorsitzender des  
Prüfungsausschusses

Deka Bank Deutsche Girozentrale Anstalt des öffentlichen Rechts,  
Frankfurt am Main:  
Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Prüfungsausschusses

FinanzInformatik GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main:  
Mitglied des Aufsichtsrats

**Eberhard Vetter**

(erstmals in den Aufsichtsrat  
gewählt: 2018,  
gewählt bis: 2027)

Scope SE & Co. KGaA, Berlin:  
Mitglied des Aufsichtsrats

RSGB SE, Essen:  
Mitglied des Verwaltungsrats

KINEO Finance AG, Basel, Schweiz:  
Mitglied des Verwaltungsrats

Vertical Topco S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg:  
Mitglied des Aufsichtsrats

HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg:  
Mitglied des Beirats

**René Zahnd**

(erstmals in den Aufsichtsrat  
gewählt: 2020,  
gewählt bis: 2025)

Jelmoli AG, Zürich, Schweiz:  
Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*

Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Schweiz:  
Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*

Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Schweiz:  
Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*

Swiss Prime Site Management AG, Zug, Schweiz:  
Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*

Wincasa AG, Winterthur, Schweiz:  
Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*

Zimmermann Vins SA, Carouge, Schweiz:  
Präsident des Verwaltungsrats\*\*\*

\* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

\*\* Börsennotiert

\*\*\* Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site



## Vorstand

Dem Vorstand gehören zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im Februar 2023 folgende Personen an:

- Frau Sonja Wärntges (Vorsitzende),  
Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main  
Frau Sonja Wärntges ist bei den folgenden Gesellschaften in den  
Organen/Aufsichtsgremien tätig:
  - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main:  
Vorsitzende des Aufsichtsrats
  - Fraport AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
  - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats
  - BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt:  
Mitglied des Aufsichtsrats
  
- Herr Torsten Doyen,  
Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplomimmobilienökonom  
und Sparkassenkaufmann, Frankfurt am Main
  
- Herr Christian Fritzsche,  
Chief Operating Officer (COO), Diplom-Kaufmann, Dreieich
  
- Herr Johannes von Mutius,  
Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus  
Herr Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den  
Organen/Aufsichtsgremien tätig:
  - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main:  
Mitglied des Aufsichtsrats
  - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats  
(seit 6. Februar 2023)

Die ehemaligen Vorstandsmitglieder Christian Bock (CIBO) und Patrick Weiden (CCMO) schieden einvernehmlich mit Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Vorstand der DIC aus.

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

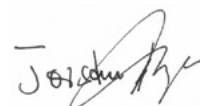
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der DIC Asset AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 14. Februar 2023

Der Vorstand



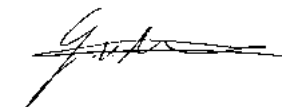
Sonja Wärntges



Torsten Doyen



Christian Fritzsche



Johannes von Mutius

# Anlagen des Anhangs

## Anlage 1 Konsolidierte Tochterunternehmen

### Anlage 2 Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40% bestehen

### Anlage 3 Stimmrechtsmitteilungen

## Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

### Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0

\*Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Langenhagen GmbH	100,0
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Erste Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Zweite Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs 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

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	78,2
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	78,2
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main	78,2
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	78,2
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	78,2
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	78,2
DIC Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	68,1
DIC Objekt Rodgau GmbH, Frankfurt am Main	68,1
VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau	68,1
Merkur GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
IPF 1 GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
IPF 2 GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	68,1

Name und Sitz der Gesellschaft Kapitalanteil (%)*	Kapitalanteil (%)*
VST Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	68,1
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
VSI GmbH, Neuburg an der Donau	68,1
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,1

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

**Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 50 % bestehen**

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
KHI Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	41,7
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Neuburg an der Donau	34,2
GEG Equity Participation Fund I	34,0
Realogis Holding GmbH, München	25,0
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main**	21,6
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main****	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	10,0
Riverpark Frankfurt Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	10,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main***	8,1
GEG Objekt München SCS, Luxemburg	5,1

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 27,8%.

\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 12,5%.

\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 0,0%.

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 8,1%.

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 5,9%.

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 6,5%.

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 5,6%.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
GEG Sapporobogen geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main	5,2
Dritte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Dritte Kassel GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Erste Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Erste Stuttgart GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Fünfte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
GEG HCC Dortmund GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Gemini I Boersencenter GmbH, Frankfurt am Main	5,1
Gemini II Bronze GmbH, Frankfurt am Main	5,1
Gemini III Titan GmbH, Frankfurt am Main	5,1
MRM Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Passing Holdco S. à. R. I, Luxemburg	5,1
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Vierte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main****	3,4
DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main*****	3,9
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main*****	1,6
DIC Office Balance IV, Frankfurt am Main*****	1,5
DIC Office Balance V, Frankfurt am Main*****	0,5

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 27,8%

\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 12,5%

\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 0,0%

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 8,1%

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 5,9%

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 6,5%

\*\*\*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 5,6%

## Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

**Stimmrechtsmitteilungen**

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 2. Januar 2018) bzw. nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG (in der Fassung ab 3. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 26. April 2022 wirksam.

- a. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 12. Oktober 2022 7,37% (6.124.598 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Management & Research Company LLC.
- b. Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung nur auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. März 2022 34,70% (28.408.909 Stimmrechte) betrug. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 34,70% (28.408.909 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten lauten: Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.
- c. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. Februar 2021 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,10% (8.140.000 Stimmrechte) beträgt.
- d. Die Fidelity Securities Fund, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. Januar 2021 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,14% (2.532.064 Stimmrechte) beträgt.
- e. Die Fidelity Investment Trust, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. April 2020 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Fidelity Investment Trust 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- f. Die DWS Investment S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Oktober 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,97% (2.142.314 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der DWS Investment S.A. 2,97% (2.142.314 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- g. Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 16. August 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (2.160.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,99% (2.160.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- h. 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.
- i. 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.



- j. Die Deko 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 Deko Investment GmbH 0,31 % (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- k. 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.
- l. 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.
- m. 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.
- n. Die GMO Credit Opportunities Fund, L. P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.
- o. Die Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns als Manager/Investmentberater der GMO Credit Opportunities Fund, L. P. mit eigenen Entscheidungsbefugnissen hinsichtlich der Investition und Reinvestition des Fondsvermögens gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC 2,99498 % (2.053.891 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3 % oder mehr Stimmrechten ist GMO Credit Opportunities Fund, L. P.
- p. Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.
- Die APG Groep NV, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der APG Groep NV 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- q. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Stichting Pensioenfonds ABP 2,68 % (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- r. 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.

- s. 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.
- t. 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.
- u. Die BNP Paribas Investment Partners S. A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41 % (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- v. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:  
Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

- w. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nun 1,71 % beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

# 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, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der DIC Asset AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 deut-

schen 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 unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschluss-Prüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte
3. Erwerb von 68 % der Aktien/Anteile an der VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau

### 1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

#### Sachverhalt

Die DIC Asset AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 3.673,3 Mio. aus. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei Zugang nach IAS 40 in Verbindung mit IAS 16 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. In der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Anschaffungskosten- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie Zuschreibungen bewertet. Bei konkreten externen oder internen Anzeichen für eine Wertminderung ist zum Bilanzstichtag eine Werthaltigkeitsprüfung durchzuführen. Zur Werthaltigkeitsüberprüfung dienen jährlich neu erstellte Immobiliengutachten von entsprechenden Gutachtern, die auf die Immobilienbranche spezialisiert sind.

Eine außerplanmäßige Abschreibung ist erforderlich, wenn der erzielbare Betrag den Buchwert unterschreitet. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit gemäß IAS 36 überprüft. Der erzielbare Betrag ist nach IAS 36.18 der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten sowie dem Nutzungswert. Auf-grund von Schätzunsicherheiten und bestehender Ermessensspielräume besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht durch die jeweiligen erzielbaren Beträge gemäß IAS 36.6 gedeckt sind.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch die von der DIC Asset AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhaltet erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Investment Properties für den Konzernabschluss der DIC Asset AG und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der DIC Asset AG zur Bewertung der Investment Properties sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Investment Properties“ und „8. Investment Properties“ des Konzernanhangs enthalten.

#### Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation der von der DIC Asset AG beauftragten externen Gutachter sowie deren Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung durch die von der DIC Asset AG beauftragten externen Gutachter zugrunde lagen, und diese Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten,

Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt.

Wir haben uns die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der zukünftige Entwicklung der Objekte vom Vorstand und von den von der DIC Asset AG beauftragten externen Gutachtern erläutern lassen, diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen und ihre Berücksichtigung innerhalb der Bewertung nachvollzogen.

Die Prüfung der vorgenannten Punkte haben wir auf Basis einer unter Risikogesichtspunkten getroffenen Auswahl von Objekten durchgeführt.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

## 2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

### Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2022 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 190,2 Mio. Euro aus.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich anlassunabhängig zum 31. Dezember und zusätzlich sofern Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 den jährlich durchzuführenden Wertminderungstest vorgenommen.

Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Institutional Business, der der Geschäfts- oder Firmenwert vollständig zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung. Der Nutzungswert wird mittels des Discounted Cashflow-Verfahrens ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Planung des Konzerns den Ausgangspunkt für die Ermittlung der künftigen Zahlungsströme. Die über den

Detailplanungszeitraum hinausgehenden zukünftigen Zahlungsströme werden mit Hilfe der langfristigen Wachstumsrate fortgeschrieben. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der zahlungsmittelgenerierenden Einheit.

Die Ermittlung des Nutzungswertes ist in hohem Maße von der Einschätzung des Vorstands hinsichtlich der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, des verwendeten Diskontierungssatz, der Wachstumsrate sowie von weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund sowie der insbesondere durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Unsicherheit der Prognose der Geschäfts- und Ergebnisentwicklung war die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts in den im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Angaben der DIC Asset AG zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind in den Abschnitten A4 Konsolidierungsgrundsätze, B6 Allgemeine Angaben, B11 Geschäfts- oder Firmenwerte, B13 Wertminderungen, D. Erläuterungen zur Bilanz (Entwicklung des Anlagevermögens) und D38 Geschäfts- oder Firmenwerte des Konzernanhangs enthalten.

### Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir ein Verständnis über den Planungsprozess der Gesellschaft erlangt und dessen Angemessenheit gewürdigt. Wir haben eine Analyse der Planung in der Vergangenheit durchgeführt und dabei die Planungen der letzten Jahre mit den tatsächlichen Ergebnissen gegenübergestellt und Abweichungen analysiert. Hierbei haben wir unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten das methodische Vorgehen zur Durchführung der Werthaltigkeitstests sowie die Berechnung nachvollzogen und die mathematische Richtigkeit der Berechnung und des verwendeten Modells geprüft.

Die verabschiedete Planung des Konzerns bzw. den aktuellen Forecast für die Geschäftsjahre 2023 bis einschließlich 2025 sowie die angenommene langfristige Wachstumsrate haben wir mit dem Vorstand erörtert. Dabei haben wir insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Auswirkungen der Energiekrise ausgelöst durch den Ukraine-Krieg in den Planungsrechnungen gewürdigt. Wir haben die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und die unterstellten Wachstumsraten durch Abgleich

mit vergangenen Entwicklungen und aktuellen branchenspezifischen Markterwartungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir den verwendeten Diskontierungszinssatz anhand der durchschnittlichen Kapitalkosten einer Peer Group kritisch hinterfragt.

### 3. Erwerb von 68 % der Aktien/Anteile an der VIB Vermögen AG, Neuburg An Der Donau

#### Sachverhalt

Der DIC Asset AG hat mit Wirkung zum 1. April 2022 die Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 60% der Aktien an der VIB Vermögen AG (VIB) übernommen. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde der Anteil der Aktien an der VIB um weitere 8% auf 68% erhöht. Die VIB ist Eigentümerin an einem auf Logistik fokussierten Portfolio von 115 Immobilien mit Standortschwerpunkt Süddeutschland und jährlichen Mieteinnahmen von rund 92,0 Mio. Euro. Der Erwerb wurde als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 abgebildet. Zum Erwerbszeitpunkt erfolgte eine Kaufpreisallokation, im Rahmen derer die Objekte mit einem Net Asset Value in Höhe von 849,3 Mio. Euro ohne Nebenkosten bewertet wurden. Dieser Wert stellt gleichzeitig den Kaufpreis der erworbenen Aktien dar.

Die Transaktion stellt den wesentlichsten Geschäftsvorfall des Konzerns im Geschäftsjahr 2022 dar. Ihre Abbildung im Konzernabschluss der DIC Asset AG beinhaltet Ermessensentscheidungen wie z. B. hinsichtlich zukünftiger Mieteinnahmen, Instandhaltungsaufwendungen und Leerstandskosten, deren Auswirkungen auf den Konzernabschluss wesentlich sind.

Die Angaben der DIC Asset AG zu der Transaktion sind in den Abschnitten „Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze/Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“ und „1. Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie in den Abschnitten „Ertragslage“, „Finanzlage“ und „Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

#### Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns davon überzeugt, dass es sich bei den erworbenen Vermögenswerten und Schulden um einen Geschäftsbetrieb handelt und die Transaktion einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 darstellt. Bei der Prüfung der Kaufpreisallokation haben wir Einsicht in die Verträge zum Unternehmenserwerb und die sonstige relevante Dokumentation genommen und die Identifikation der

einzelnen Vermögenswerte und Schulden überprüft. Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien als wesentliche Vermögenswerte haben wir anhand des Verkehrswertgutachtens des durch die DIC Asset AG beauftragten externen Gutachters nachvollzogen. Für eine unter Risikogesichtspunkten getroffenen Auswahl von Objekten haben wir die Gutachten zum Erwerbszeitpunkt 1. April 2022 hinsichtlich der Angemessenheit und der richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode untersucht und uns von der Richtigkeit der verwendeten Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) überzeugt. Wir haben die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns durch Vergleich mit am Markt beobachtbaren Werten von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt. Weiterhin haben wir den Gesamtkaufpreis abgestimmt mit den zugrunde liegenden Aktienerwerben und Zahlungsnachweisen. Darüber hinaus haben wir uns durch eine Begehung von ausgewählten Objekten und durch Gespräche mit den Asset Managern ein Bild von Zustand und Vermietungsstand der Immobilien gemacht. Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen. Wir haben die Angemessenheit und Vollständigkeit der Angaben zum Unternehmenszusammenschluss im Konzernanhang beurteilt.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung
- die in Abschnitt „Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Angaben mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und

zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach §315e Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen



Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3A HGB

## Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei DIC\_Asset\_AG\_KA\_2022\_12\_31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Ge-

schäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

## Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

## Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. März 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. November 2022 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Es handelt sich hierbei um die erstmalige Bestellung von BDO als Konzernabschlussprüfer der DIC Asset AG.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APRVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

**Hamburg, 14. Februar 2023**

**BDO AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

gez. Härle  
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel  
Wirtschaftsprüfer

# Übersichten

- 218 Kennzahlen nach EPRA
- 224 Quartalsübersicht
- 225 5-Jahresübersicht
- 226 Portfolioübersicht
- 228 Glossar

# Kennzahlen nach EPRA

- **Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen**
- **EPRA-Net Reinstatement Value**
- **EPRA-Net Disposal Value**
- **EPRA-Net Tangible Assets**
- **EPRA-Nettoanfangsrenditen**
- **EPRA-Leerstandsquote**
- **EPRA-Ergebnis**
- **EPRA-Kostenquoten**
- **EPRA-LTV**

Die DIC Asset AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) regelmäßig um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wie in den Vorjahren berichten wir die Kennzahlen EPRA-NTA (Net Tangible Assets), EPRA-NRV (Net Reinstatement Value), EPRA-NDV (Net Disposal Value) und das EPRA-Ergebnis für unseren Konzern sowie die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „topped up“), die EPRA-Leerstandsquote und die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio. In diesem Bericht zeigen wir darüber hinaus erstmals die Kennzahl EPRA-LTV.

Gemäß dem EPRA-Leitfaden vom Februar 2022 ist die Anwendung dieser Kennzahlen für Verbandsmitglieder für Berichtszeiträume seit dem 1. Januar 2020 empfohlen (1. Januar 2022 für die Kennzahl EPRA-LTV).

## Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.669,5	1.623,9
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.196,6	1.233,2
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.254,2	1.246,9
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)*	3,9	3,6
EPRA-"Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)*	4,0	3,9
EPRA-Leerstandsquote (%)**	4,3	5,3

in Mio. Euro	2022	2021
EPRA-Ergebnis	118,8	96,5
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)*	19,3	21,8
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)*	17,7	19,9

\* Nur für das Commercial Portfolio berechnet

\*\* Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

## EPRA-Net Reinstatement Value

Die Kennzahl EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2022 stieg der EPRA-NRV um rund 3% auf 1.669,5 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.623,9 Mio. Euro). Dieser Anstieg erfolgt im Wesentlichen aufgrund der höheren Grunderwerbsteuer auf das Gesamtportfolio zum 31. Dezember 2022.

in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.103,5	1.128,9
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	353,1	366,8
zzgl. / abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	- 2,9	1,8
zzgl. Grunderwerbsteuer	215,8	126,3
<b>EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)</b>	<b>1.669,5</b>	<b>1.623,9</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.152	81.861
EPRA-NRV je Aktie in Euro**	20,08	19,84

\* Nach Minderheiten

\*\* Basierend auf 83.152.366 Aktien (Vorjahr: 81.861.163)

### EPRA-Net Disposal Value

Die Kennzahl EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2022 stieg der EPRA-NDV um rund 1% auf 1.254,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.246,9 Mio. Euro). Dieser Anstieg erfolgte im Wesentlichen aufgrund der höheren Marktwertanpassung festverzinslicher Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022.

in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.103,5	1.128,9
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	353,1	366,8
abzgl. 100% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	- 54,3	- 59,4
abzgl. Bilanzierter Goodwill	- 190,2	- 190,2
zzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	42,1	0,7
<b>EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)</b>	<b>1.254,2</b>	<b>1.246,9</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.152	81.861
EPRA-NDV je Aktie in Euro**	15,08	15,23

\* Nach Minderheiten

\*\* Basierend auf 83.152.366 Aktien (Vorjahr: 81.861.163)

### EPRA-Net Tangible Assets

Die Kennzahl EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2022 ist der EPRA-NTA um rund 3% auf 1.196,6 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 1.233,2 Mio. Euro). Der Rückgang spiegelt das zum Vergleich zum Vorjahresstichtag um rund 3 % geringere den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital wider.

in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.103,5	1.128,9
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties*	353,1	366,8
abzgl. 50% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	- 27,1	- 29,7
zzgl./abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	- 2,9	1,8
abzgl. Bilanzierter Goodwill	- 190,2	- 190,2
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	- 39,8	- 44,4
<b>EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)</b>	<b>1.196,6</b>	<b>1.233,2</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.152	81.861
EPRA-NTA je Aktie in Euro**	14,39	15,06

\* Nach Minderheiten

\*\* Basierend auf 83.152.366 Aktien (Vorjahr: 81.861.163)

### EPRA-Nettoanfangsrenditen

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „topped up“-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
Annualisierte Bruttomieteinnahmen zum Stichtag*	201,6	98,4
abzgl. nicht umlagefähige Betriebsaufwendungen	- 18,3	- 13,5
<b>Annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (A)</b>	<b>183,3</b>	<b>84,9</b>
zzgl. geschätzte Miete für aktuelle mietfreie Zeiten	2,1	7,1
<b>„Topped-up“ annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (B)</b>	<b>185,4</b>	<b>92,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Segments Commercial Portfolio	4.451,9	2.222,2
Geschätzte Kaufnebenkosten auf Immobilienbestand	222,6	111,1
<b>Immobilienbestand Commercial Portfolio (brutto) (C)</b>	<b>4.674,5</b>	<b>2.333,3</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (%) (A / C)</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,6%</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite (%) (B / C)</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,9%</b>

\* Ohne Warehousing, ohne mietfreie Zeiten

### EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

in Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2021
Geschätzte Miete der Leerstandsflächen (A)	8,2	5,2
Geschätzte Miete des Gesamtportfolios (B)	192,2	98,6
<b>EPRA-Leerstandsquote* (%) (A / B)</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,3%</b>

\* Nur für das Commercial Portfolio berichtet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen

**EPRA-Ergebnis**

in TEUR	2022	2021
Ergebnis nach IFRS	31.024	57.795
<b>Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses</b>		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	63.129	32.566
Gewinn / Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 12.697	- 23.765
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.010	3.761
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gem. IFRS 16	10.753	10.419
Sonstige Einmaleffekte	13.235	15.570
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	- 484	- 477
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	11.834	590
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>118.804</b>	<b>96.459</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,44</b>	<b>1,18</b>

**EPRA-Kostenquoten**

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Commercial Portfolios ins Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen im Berichtszeitraum – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

in Mio. Euro	2022	2021
Operative Kosten	36,8	25,9
abzgl. Erbbauzinsen	- 0,3	- 0,5
abzgl. Ausnahmekosten	- 3,1	- 2,4
<b>EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten (A)</b>	<b>33,4</b>	<b>23,0</b>
abzgl. direkte Leerstandskosten	- 2,8	- 2,0
<b>EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten (B)</b>	<b>30,6</b>	<b>21,0</b>
Bruttomieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	176,0	107,9
Ausnahmekosten aus Objektmanagement	- 3,1	- 2,4
<b>Bruttomieten (C)</b>	<b>172,9</b>	<b>105,5</b>
<b>EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) (A / C)</b>	<b>19,3%</b>	<b>21,8%</b>
<b>EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) (B / C)</b>	<b>17,7%</b>	<b>19,9%</b>



**EPRA-LTV**

Die neue Kennzahl EPRA-LTV dient der besseren Vergleichbarkeit von Angaben zum Verschuldungsgrad im Immobiliensektor. Abweichend von der DIC-Darstellung wird hier zusätzlich auch ein Nachweis nach Abzug von Minderheiten erbracht.

in Mio. Euro	Konsolidiert	Abzgl. Minderheiten	Nach Minderheiten
<b>Inklusive:</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.236,8	-197,3	2.039,5
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	252,8	-132,5	120,3
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	38,7		38,7
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19,2		19,2
Sonstige Verbindlichkeiten (saldiert mit sonstigen Vermögenswerten)	0	5,1	5,1
Unternehmensanleihen	542,2		542,2
<b>Exklusive:</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	-188,4	21,8	-166,6
<b>Nettoschulden (a)</b>	<b>2.901,3</b>		<b>2.598,4</b>
<b>Inklusive:</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Marktwert	4.016,2	-626,6	3.389,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	435,8	-98,1	337,7
Geschäfts- oder Firmenwert	190,2		190,2
Dienstleistungsverträge	52,2		52,2
Sonstige Vermögenswerte (saldiert mit sonstigen Verbindlichkeiten)	4,1	-4,1	0
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	123,1		123,1
Marktwert Beteiligungen	205,3		205,3
<b>Gesamter Immobilienwert (b)</b>	<b>5.026,9</b>		<b>4.298,1</b>
<b>EPRA-LTV (a/b)</b>	<b>57,7%</b>		<b>60,5%</b>

# Quartalsübersicht

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Bruttomieteinnahmen	25,0	50,2	49,7	51,1
Nettomieteinnahmen	21,1	44,2	43,5	43,7
Erträge aus Immobilienmanagement	25,4	14,1	17,4	31,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,8	44,7	0,0	4,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	12,4	0,0	0,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	4,5	12,4	1,1	0,9
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	26,7	26,3	23,1	38,1
EBITDA	30,5	60,7	44,0	59,2
EBIT	19,7	39,7	23,0	38,1
EPRA-Ergebnis	25,3	35,4	27,9	30,2
Konzernergebnis	9,5	21,3	4,6	7,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39,0	71,3	25,5	23,1

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022
Loan To Value (LTV) in %*	55,1%	56,9%	56,9%	57,8%
Als Finanzinvestition gehalten Immobilien	1.751,4	4.023,7	4.026,4	3.673,3
Bilanzsumme	3.840,5	5.456,6	5.164,3	5.180,3

Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
FFO (nach Minderheiten)	0,33	0,32	0,28	0,45
EPRA-Ergebnis	0,31	0,43	0,30	0,40
Bereinigtes Konzernergebnis	0,12	0,35	0,07	0,09
Ergebnis	0,11	0,18	0,03	0,06

\* bereinigt um Warehousing

## 5-Jahresübersicht

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2018	2019	2020	2021	2022
Bruttomieteinnahmen	100,2	101,9	100,7	108,4	176,0
Nettomieteinnahmen	84,7	87,9	82,2	91,2	152,5
Erträge aus Immobilienmanagement	33,6	62,9	79,7	101,2	88,4
Erlöse aus Immobilienverkauf	86,8	176,0	116,3	139,3	51,5
Gewinne aus Immobilienverkauf	18,6	40,5	32,0	23,8	12,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15,8	18,3	11,4	6,5	18,9
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	68,0	95,0	96,5	107,2	114,2
EBITDA	122,3	164,5	156,3	165,1	194,4
EBIT	92,8	130,2	117,6	122,1	120,5
Bereinigtes Konzernergebnis	47,6	80,7	73,1	69,9	52,2
Konzernergebnis	47,6	80,7	73,1	58,4	42,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	61,9	64,8	67,4	43,4	158,9

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.459,0	1.623,0	1.600,0	1.756,7	3.673,3
Net Asset Value	1.085,8	1.244,2	1.409,9	1.509,8	1.520,9
Bilanzsumme	2.490,1	2.657,4	2.724,2	3.493,7	5.180,3
Eigenkapital	895,9	968,8	1.108,4	1.134,0	1.664,1
Schulden	1.594,1	1.688,7	1.615,7	2.359,7	3.516,2

Kennzahlen je Aktie in Euro	2018	2019	2020	2021	2022
FFO nach Minderheiten	0,97	1,32	1,22	1,32	1,38
EPRA-Ergebnis	0,89	1,17	1,07	1,18	1,44
Net Asset Value	15,40	17,23	17,49	18,44	18,29
Dividende	0,48	0,66	0,70	0,75	0,75*

\* Vorgeschlagene Dividende

# Portfolioübersicht

## Assets under Management

In Mrd. Euro



### ● 4,5 Commercial Portfolio (Eigenbestand)

- 207 Objekte
- direkt gehaltenes Portfolio
- kontinuierliche Mieteinnahmen aus Core/Core plus- und Value Add-Immobilien
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

### ● 10,2 Institutional Business (Drittgeschäft)

- 153 Objekte
- Investmentvehikel für institutionelle Investoren
- Erträge aus der Strukturierung und dem Management
- Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen

## Portfolio nach Segmenten

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Objekte	2022	207	153	360
	2021	94	143	237
Marktwert in Mio. Euro	2022	4.451,9	10.254,2	14.706,1
	2021	2.222,2	9.280,8	11.503,0
Fläche in qm	2022	2.103.500	2.691.100	4.794.600
	2021	829.900	2.313.300	3.143.200

## Portfolio nach Regionen\*

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2022	37	36	64	80	143	360
	2021	35	25	56	69	52	237
Marktwert in Mio. Euro	2022	960,5	1.674,1	4.735,8	3.214,8	4.120,9	14.706,1
	2021	948,1	995,4	4.624,2	2.735,2	2.200,1	11.503,0
Anteil in % nach Marktwert	2022	7%	11%	32%	22%	28%	100%
	2021	8%	9%	40%	24%	19%	100%
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2022	47,4	63,6	179,5	151,4	173,5	615,4
	2021	41,8	36,7	148,6	127,5	89,4	444,0
Ø Miete in Euro pro qm	2022	9,49	11,78	16,93	10,20	8,38	10,86
	2021	9,21	9,79	16,30	10,22	12,40	11,97
Ø Mietlaufzeiten in Jahren	2022	6,0	8,1	7,8	5,9	6,0	6,7
	2021	6,9	6,0	6,7	6,1	7,1	6,6
Bruttomietrendite	2022	4,9%	3,8%	3,8%	4,7%	4,4%	4,2%
	2021	4,7%	3,7%	4,1%	4,7%	4,1%	4,2%

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

**Top-20-Assets im Commercial Portfolio\***

	Standort	Adresse	Mietfläche (Tsd. qm)	EPRA - Leerstandsquote	Annualisierte Mieteinnahmen (Mio. Euro)	Marktwert (Mio. Euro)	WALT (Jahre)
1	Kösching	Zeppelinstraße 33	115,2	0,0%	8,9	253,6	7,7
2	Berlin	Taubenstr. 7-9	10,1	0,0%	5,0	115,0	4,0
3	Düsseldorf	Werdener Str. 4	29,5	13,6%	5,9	112,4	4,3
4	Nürnberg	Beuthener Straße 43 ff	98,8	5,5%	4,9	97,1	3,6
5	Kösching	Einsteinstraße 6	54,7	0,0%	3,8	91,0	2,8
6	Regensburg	Osterhofener Straße 8-19	38,6	13,1%	4,2	74,9	2,9
7	Frankfurt	Instenburger Str. 7	14,3	6,2%	6,3	74,2	2,1
8	München	Georg-Brauchle-Ring 56, 58	9,2	1,5%	2,6	74,0	2,3
9	Halle	Neustädter Passage 17 a-d	30,7	1,6%	4,3	73,2	6,7
10	Eschborn	Frankfurter Str. 1	9,3	0,0%	3,0	73,1	5,6
11	Köln	Mercedes-Allee 1	23,4	0,0%	**	71,3	2,9
12	Hamburg	Marckmannstr. 129a-e	23,4	0,0%	2,4	65,7	9,0
13	Neufahrn	Lilienthalstraße 6 Ludwig-Erhard-Straße	34,5	0,0%	2,8	63,6	2,0
14	Erlangen	Kraftwerkstraße 25	32,0	0,0%	2,3	63,4	3,0
15	Erlangen	Kraftwerkstraße 21-23	30,1	0,0%	2,1	60,2	5,8
16	Frankfurt	Kaiserstr. 62-64	9,3	5,0%	2,2	57,9	10,1
17	Leverkusen	Horst-Henning-Platz 1	13,4	0,0%	2,4	57,2	12,2
18	Duisburg	Steinsche Gasse 26	12,6	0,0%	2,3	56,9	14,0
19	Frankfurt	Königsberger Str. 29	12,7	15,4%	2,1	52,0	8,3
20	Chemnitz	Am Rathaus 1	26,9	0,0%	2,2	50,7	13,2
<b>Top-20-Objekte</b>			<b>628,7</b>	<b>3,5%</b>	<b>75,0</b>	<b>1.637,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Andere Objekte</b>			<b>1.474,8</b>	<b>4,8%</b>	<b>128,8</b>	<b>2.814,5</b>	<b>5,4</b>
<b>Gesamt Objekte</b>			<b>2.103,5</b>	<b>4,3%</b>	<b>203,8</b>	<b>4.451,9</b>	<b>5,5</b>

\* Top 20-Liste ohne nicht-strategische Objekte und Objekte, die für zukünftige Bestandsentwicklungen vorgesehen sind

\*\* Aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegte Information

# Glossar

## **Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)**

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

## **Akquisitionsvolumen**

Summe der Ankaufspreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

## **Annualisierte Miete**

Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung an einem Stichtag aufs Jahr hochgerechnet erwirtschaftet.

## **Asset Management**

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung.

## **Asset-Management-/Property Management-/Development-Fees**

Die Fees für Asset-Management- und Property-Management-Dienstleistungen sowie Services für Development-Aktivitäten korrelieren stark mit der Höhe der Assets under Management und sind in der Regel größtenteils davon abgeleitet.

## **Assets under Management**

Bei der DIC Asset AG wird unter dem Begriff Assets under Management die Gesamtheit der betreuten Immobilien aus den beiden Geschäftsbereichen „Commercial Portfolio“ und „Institutional Business“ verstanden, die hier zum jeweils zuletzt ermittelten Marktwert eingerechnet werden.

## **Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten**

Bei der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten werden die historischen Kosten zur Aktivierung verwendet, die für die Erstellung (Herstellungskosten) oder den Erwerb (Anschaffungskosten) anfielen. Der Bilanzansatz abnutzbarer Vermögenswerte wird um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen gemindert. Auch „At cost accounting“.

## **Bruttomieteinnahmen**

Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

## **Bruttomietrendite**

Verhältnis der vertraglich vereinbarten Bruttomiete zum zuletzt ermittelten Marktwert der Immobilie.

## **Cashflow**

Messgröße, die den Zahlungsstrom liquider Mittel während einer Periode darstellt. Unterschieden wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

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

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

## **Commercial Portfolio**

Das Commercial Portfolio umfasst das Bestandsportfolio der DIC Asset AG mit den direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“). Immobilien in diesem Portfolio sind als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Die Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios sind im Geschäftsbereich „Commercial Portfolio“ zusammengefasst.

## **Core-Immobilie**

Als Core-Immobilien werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

**Corporate Governance**

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für sie bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

**Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z. B. Aktien oder Zinssätze) fußt. Sie werden bei der DIC Asset AG ausschließlich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt.

**Designated Sponsor**

Als Designated Sponsor bezeichnet man einen Börsenmakler, der im Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse aktiv ist und die für den fortlaufenden Handel notwendige Liquidität der Aktien im Auftrag eines Emittenten als spezieller Marktteilnehmer sicherstellt.

**EBIT (Earnings before Interest and Taxes)**

Bei DIC Asset AG das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen.

**EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)**

Bei DIC Asset AG das 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 ist vergleichbar mit der Ermittlung der Funds from Operations (FFO), unterscheidet sich aber unter anderem bei der Betrachtung latenter Steuern. Bei der Berechnung werden nicht wiederkehrende oder nicht zahlungswirksame Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte/Abschreibungen oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und aus Projektentwicklungen.

**EPRA-NDV (Net Disposal Value)**

Der EPRA-NDV stellt den um den bilanzierten Goodwill und die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

**EPRA-NRV (Net Reinstatement Value)**

Der EPRA-NRV stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties und um den Fair Value der Finanzinstrumente angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

**EPRA-NTA (Net Tangible Assets)**

Der EPRA-NTA stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente und alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

**Equity-Methode**

Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode, entsprechend dem Anteil am fortgeschriebenen Eigenkapital und Ergebnis. Die DIC Asset AG bilanziert ihre Beteiligungen an assoziierten Unternehmen nach dieser Methode.

**Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**

Umfasst die nach der Equity-Methode ermittelten Ergebnisse der Beteiligungen der DIC Asset AG. Diese Beteiligungen sind im Wesentlichen Co-Investments der DIC Asset AG in den Investmentvehikeln des Geschäftsbereichs Institutional Business und sonstige Beteiligungen. Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie Verkaufsgewinne und Dividenden enthalten.

**ESG**

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

**Fair Value**

Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert“) ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ohne Zwang ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

**Fee**

Vergütung für Dienstleistungen an Dritte oder Zahlungsverpflichtung aus Inanspruchnahme von Dienstleistungen Dritter. Die DIC Asset AG unterscheidet im Geschäftsbereich „Institutional Business“ zwischen Fees für Assetmanagement, Propertymanagement und Development-Aktivitäten sowie Transaktions- und Performance-Fees.

**FFO (Funds from Operations)**

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern, vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten sowie weiteren nicht wiederkehrenden oder nicht zahlungswirksamen Ertragskomponenten. Bei DIC Asset AG wird die Kennzahl vor Steuern und nach Abzug von Minderheiten berechnet.

**Financial Covenants**

Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Darlehensgewährung gestellt werden und die an das Erhalten finanzieller Kennzahlen (z. B. Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten – ICR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind.

**Goodwill**

Der Goodwill bzw. Geschäfts- oder Firmenwert entsteht bei Akquisitionen in der Bilanz des erwerbenden Unternehmens als Residualgröße, wenn der zum Erwerb des Zielunternehmens genutzte Kaufbetrag nicht vollständig auf die Summe der Zeitwerte aller Aktiva des Zielunternehmens aufgeteilt werden kann. Im Goodwill spiegeln sich nicht bilanzierte immaterielle Vermögenswerte des Zielunternehmens wider. Gemäß IFRS muss der bilanzierte Goodwill einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung (Impairment-Test) unterzogen werden.

**Green Bond**

Als grüne Unternehmensanleihe („Green Bond“) werden festverzinsliche Wertpapiere bezeichnet, bei denen die Mittelverwendung ausschließlich für Aktivitäten vorgesehen ist, die zur Verringerung oder Vermeidung von Klimarisiken beitragen.

**Green Bond Framework**

Das Green Bond Framework der DIC Asset AG entspricht den weltweit etablierten Green Bond Principles und ermöglicht Anleiheemissionen mit grüner Mittelverwendung, die auch im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen stehen. Zur Beurteilung des Frameworks wurde auch ein externes Gutachten (Second Party Opinion) eingeholt, das öffentlich verfügbar ist.

**Green Bond Principles**

Mit den Green Bond Principles (GBP) des internationalen Branchenverbands der Finanzindustrie ICMA (International Capital Market Association) steht ein weltweit etablierter Standard zur Beurteilung von Green-Bond-Emissionen zur Verfügung. Sie geben Empfehlungen und Kategorien für die Verwendung eingeworbener Mittel sowie zur anschließenden Berichterstattung vor.

**Green Building**

Als Green Building definiert das Green Bond Framework der DIC Asset AG Gebäude mit höchsten Energieeffizienzstandards. DIC folgt dabei etablierten Marktdefinitionen und bezieht sich u. a. auf Mindestzertifizierungslevels wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“.

**Hedge (Cashflow-Hedge, Fair-Value-Hedge)**

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

**IFRS (International Financial Reporting Standards)**

Internationale Rechnungslegungsstandards. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen in der EU anzuwenden. Dies soll die weltweite Vergleichbarkeit kapitalmarkt-orientierter Unternehmen erleichtern. Im Vordergrund stehen die verständliche und faire Information, vor Gläubigerschutz und Risikoaspekten.

**Impairment-Test**

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

**Institutional Business**

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

**Investment Properties**

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationalen Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

**Like-for-like-Mieteinnahmen**

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich (v. a. durch Leerstandsabbau, höhere Anschlussmieten und Indexierungen).

**Loan-to-Value**

Siehe Verschuldungsgrad.

**Marktkapitalisierung**

Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich an einem Stichtag aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt.

**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.

**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 mit den internationalen Rechnungslegungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag ohne Übergang des Eigentums am Leasingobjekt für die vereinbarte Nutzungsdauer. Dem bilanzierten Nutzungsrecht (z. B. für Betriebs- und Geschäftsausstattung) steht auf der Passivseite eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber.

**Operative Kosten**

Zusammengefasster Personal- und Verwaltungsaufwand.

**Prime Standard**

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

**Property-Management**

Rundumbetreuung von Immobilien durch Eigenleistung oder Steuerung von Dienstleistern im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Bereich.

**Redevelopment**

Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie. Die Development-Aktivitäten der DIC Asset AG betreffen ausschließlich solche Bestandsentwicklungen. Bei Logistikimmobilien gibt es auch Neubau-Projektentwicklung über die Tochtergesellschaft VIB Vermögen AG.

**Refurbishment**

Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherentwertung der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.



**Schuldschein mit ESG-Link**

Bei Kapitalmarktanlegern platziertes Schuldscheindarlehen, bei dem die eingeworbenen Mittel für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt werden können. Durch die Verknüpfung der Finanzierungsbedingungen mit ESG-Kriterien, den sogenannten ESG-Link (im Falle der DIC mit dem Anteil von Green Buildings im Eigenbestand an bestimmten Stichtagen), entsteht aber eine zusätzliche Anreizwirkung für die Emittenten, grüne Projekte voranzutreiben.

**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.

**Stakeholder**

Als Stakeholder werden meist Personen oder Gruppen bezeichnet, die unterschiedliche Ansprüche und Interessen am Verlauf oder Ergebnis eines Unternehmens, eines Geschäftsbereichs oder von Projekten haben. Dabei unterscheidet man zusätzlich zwischen internen Stakeholdern (Mitarbeiter, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

**Transaktions- und Performance-Fees**

Unter die Transaktions- und Performance-Fees fallen im Geschäftsbereich „Institutional Business“ Fees für An- und Verkäufe, für das Setup von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Rentabilitätshürden durch erfolgreiches Immobilienmanagement.

**Value-in-Use**

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value-in-Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswertes wider.

**Verkaufserlös**

Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Immobilieninvestments (Investment Properties) nach Eigentumsübergang.

**Verkaufsvolumen**

Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

**Vermietungsleistung/-volumen**

Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurde. Die Vermietungsleistung wird zu einem Stichtag berichtet.

**Verschuldungsgrad (Loan-to-Value)**

Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen. Der Loan-to-Value wird zudem von der DIC Asset AG ohne die kurzfristigen Effekte von Zwischenfinanzierungen im Zusammenhang mit Warehousing berichtet.

**VIB Vermögen AG**

Die DIC Asset AG hat im Jahr 2022 die Kontrollmehrheit am Immobilienbestandshalter und -projektentwickler VIB Vermögen AG („VIB“) erworben. Innerhalb des DIC-Konzerns spezialisiert sich VIB auf das chancenreiche Geschäft mit Logistikimmobilien.

**Warehousing**

Sicherung von Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Vehikel oder zur späteren Einbringung der Objekte in bestehende Investmentprodukte durch Ankauf und Einbringung in das Commercial Portfolio. Warehousing-Immobilien werden als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert.

**Zinsdeckungsgrad**

Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis in einem bestimmten Zeitraum, auch Interest Coverage Ratio (ICR).

**Zinsswap**

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch kann beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit können Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.

## **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 2023 | Herausgeber: DIC Asset AG  
Konzept und Realisierung:  
wirDesign communication AG  
www.wirdesign.de

### **Zukunftsbezogene Aussagen**

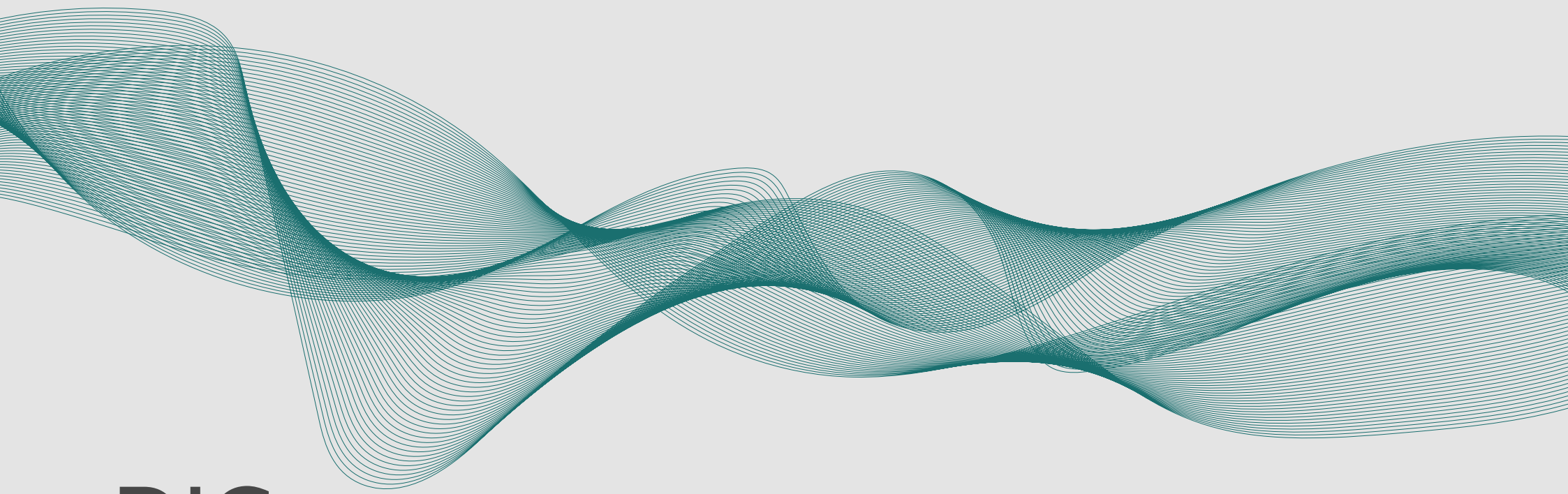
Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – 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 durch Rundung Differenzen zu den mathematisch exakten Werten (Geldbeträge (TEUR); Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

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



DIC.