

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2014	2013	
Bruttomieteinnahmen	147,5	125,2	+18%
Nettomieteinnahmen	132,2	112,3	+18%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,2	6,5	-20%
Erlöse aus Immobilienverkauf	90,5	81,1	+12%
Gesamterträge	277,6	236,1	+18%
Gewinne aus Immobilienverkauf	6,8	7,6	-11%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,6	1,6	>100%
Funds from Operations (FFO)	47,9	45,9	+4%
EBITDA	128,3	106,3	+21%
EBIT	85,2	70,9	+20%
EPRA-Ergebnis	47,6	45,4	+5%
Konzernüberschuss	14,0	16,0	-13%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34,9	42,0	-17%

Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	2014	2013	
EPRA-Ergebnis*	0,69	0,93	-26%
FFO*	0,70	0,94	-26%
Net Asset Value	12,61	12,58	0%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	2014	2013
Netto-Eigenkapitalquote	33,4%	32,6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.143,9	2.256,4
Net Asset Value	864,8	862,4
Bilanzsumme	2.537,0	2.596,0

Operative Kennzahlen	2014	2013
Vermietungsleistung in Mio. Euro	33,2	19,3
Leerstandsquote	10,9%	10,7%

* Verringerung auf Grund veränderter durchschnittlicher Aktienzahl, vergleichbare Vorjahreswerte: FFO 0,67, EPRA-Ergebnis 0,66

➤ AN DIE AKTIONÄRE	2–3		
➤ INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT	4–15		
➤ ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	16–74	Grundlagen des Konzerns	19
		Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	31
		Geschäftsverlauf	35
		Finanzinformationen	50
		Nachtragsbericht	57
		Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	57
		Sonstige Angaben	70
➤ KONZERNABSCHLUSS	75–124	Gewinn- und Verlustrechnung	76
		Gesamtergebnisrechnung	77
		Bilanz	78
		Kapitalflussrechnung	80
		Eigenkapitalveränderungsrechnung	81
		Anhang	82
		Bestätigungsvermerk	124
➤ CORPORATE GOVERNANCE	125–137	Bericht zur Corporate Governance	126
		Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	128
		Vergütungsbericht	130
		Bericht des Aufsichtsrats	134
➤ ÜBERSICHTEN	138–151	Beteiligungsübersichten	138
		Stimmrechtsmitteilungen	140
		Glossar	144
		Quartalsübersicht	146
		5-Jahresübersicht	147
		Portfolio	148
		Vorstand	150

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



Ulrich Höller, Vorsitzender des Vorstands,
Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Vorsitzender des Aufsichtsrats

im vergangenen Jahr hat Deutschland erneut die Rolle eines Stabilitätsankers übernommen. Internationale Krisen und anhaltende Probleme der Eurozone zeigten wenig Einfluss auf die Binnenwirtschaft. Der Beschäftigungsstand wuchs auf neue Rekordmarken, und die deutschen Unternehmen erwirtschafteten mit ihren Gütern und Dienstleistungen den weltweit größten Exportüberschuss. Stabilität prägte allerdings auch die Vermietungsmärkte in den deutschen Metropolen: Büromieter zeigten sich wenig wechselwillig und haben mit einem Flächenumsatzwachstum von 3% die Erwartungen der Maklerhäuser an das Jahr nicht voll erfüllt. Angesichts der anhaltend niedrigen Leitzinsen hat der Immobilieninvestmentmarkt starken Zulauf erfahren: Das Transaktionsvolumen legte um 30% zu, die Ankaufsrenditen der ohnehin schon sehr gefragten gut vermieteten Gewerbeimmobilien sind weiter gesunken, und das Interesse steigt inzwischen vermehrt auch an den B-Standorten.

In diesem Umfeld hat die DIC Asset AG mit ihrem gut diversifizierten Portfolio und ihrer klaren Ausrichtung auf kontinuierlich starke Erträge ihre für 2014 anvisierten Ziele erreicht und erneut ein gutes Ergebnis erwirtschaftet.

Die wichtigsten Eckdaten für unser Unternehmen:

- Der FFO – das ist die wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung – stieg um 4% auf 47,9 Mio. Euro.
- Unsere Netto-Eigenkapitalquote nahm auf 33,4% zu und der Verschuldungsgrad (LtV) sank planmäßig auf 65,9%.
- Operative Erfolge: wie geplant entwickelte sich die Leerstandsquote zum Jahresende auf ein stabiles Niveau von 10,9%.
- Die Projektentwicklung „MainTor“ lieferte positive Ergebnisbeiträge aus der Realisierung von Teilprojekten.
- Wir konnten den Durchschnittszins erneut deutlich um 20 Basispunkte senken.

Wir haben dies erreicht, indem wir unsere kommunizierte strategische Agenda vorange-
trieben und dabei wesentliche Fortschritte für unser Unternehmen erzielt haben:

- Eine weitere Vereinfachung unserer Unternehmensstruktur mit einem klaren Fokus auf Direktinvestments in unserem Commercial Portfolio und stabile Mieterträge sowie attraktive Zusatzträge aus unserem Fondsgeschäft. Durch die Portfolioübernahme Ende 2013 wuchsen unsere Bruttomieteinnahmen um 18% auf rund 148 Mio. Euro, unser Immobilienmanagement hat im abgelaufenen Jahr Vertragsabschlüsse über 242.000 Quadratmeter getätigt und damit auch in 2014 wieder eine hohe Vermietungsleistung erbracht. Zugleich stiegen erneut unsere Managementenerträge aus dem Fondsgeschäft von 3,4 auf 4,0 Mio. Euro im Jahresvergleich, dabei befindet sich das Fondsgeschäft mit der Auflage eines dritten Spezialfonds und erfolgreichen Ankäufen in 2014 – es wurde ein Ankaufsvolumen von rund 135 Mio. Euro realisiert – weiter planmäßig auf Wachstumskurs.
- Die Projektentwicklungen, an denen wir beteiligt sind, schreiten planmäßig voran: Bei den „Opera Offices“ in Hamburg ist nunmehr auch der zweite Bauabschnitt vorab verkauft und zu einem großen Teil vor Baubeginn vermietet. Mit Fertigstellung der ersten Bauteile von „MainTor“ in Frankfurt haben wir in 2014 positive Ergebnisbeiträge realisiert. Die erfolgreiche Vorabvermietung und der folgende Verkauf des „WINX“-Büroturmes, dessen Bau bereits gestartet ist, waren 2014 zwei der größten Abschlüsse am Frankfurter Immobilienmarkt.
- Bei alledem konnten wir, dank unseres sehr leistungsfähigen Teams und unserer bundesweiten Vor-Ort-Präsenz, unsere Effizienz steigern, die operative Kostenquote sank von 12,6% auf 12,3%.

Für unsere Aktionäre bedeutet das: Wir haben das Profil als kontinuierlich ertragsstarkes Unternehmen geschärft, und wir bekennen uns weiter zu unserer Strategie, als deutschlandweit gut positionierter Direktinvestor mit einem leistungsfähigen Immobilienmanagement nachhaltig und regelmäßig attraktive Erträge zu erzielen. Am Erfolg des Jahres 2014 und der weiteren Perspektive werden wir unsere Aktionäre wie gewohnt beteiligen. Wir werden der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,35 Euro pro Aktie auszuschütten.

Die DIC Asset AG baut mit der Finalisierung der großen Projektentwicklungen und Verkäufen in den Joint Venture-Engagements sukzessive ihre weiteren Co-Investments ab und folgt stringent ihren schon in 2013 festgelegten strategischen Weichenstellungen: Sie konzentriert sich auf das aktive Management eines direkt gehaltenen Portfolios mit klarem Investmentprofil, bei weiterer Rückführung des Verschuldungsgrads. Darüber hinaus wird die bundesweit tätige DIC Onsite künftig auch selektiv für weitere Dritt-Kunden als Dienstleister tätig. Durch diese Öffnung sollen zukünftig Skaleneffekte realisiert und die Ertragskraft dieser Säule verstärkt werden.

Der Vorstand wird auch 2015 die Unternehmensstrategie mit klarem Fokus auf das Geschäft mit Bestandsimmobilien vorantreiben. Wir führen die fokussierte Agenda fort und werden uns weiter maßgeblich durch Verkäufe und die Optimierung nachhaltiger Ertragsquellen für die Stärkung der Position der DIC Asset AG als eines der stabilsten und attraktivsten Immobilieninvestment-Unternehmen am deutschen Markt einsetzen. Der zwischenzeitlich deutlich angestiegene Börsenwert bestätigt den bereits eingeschlagenen Weg und die Attraktivität unseres Unternehmens.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionäre, für Ihr anhaltendes Vertrauen und setzen alles daran, dass Sie von dem Wert und der Leistungskraft der DIC Asset AG weiterhin profitieren. Unser Dank gilt aber auch vor allem unseren Mitarbeitern, die den Erfolg mit hoher Effizienz und viel Engagement möglich gemacht haben. Wir freuen uns auf ein spannendes Immobilienjahr für die DIC Asset AG und erwarten, unsere Agenda erneut mit hohem Wirkungsgrad zu erfüllen.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller
Vorsitzender des Vorstands

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutsche Werte auf hohem Niveau

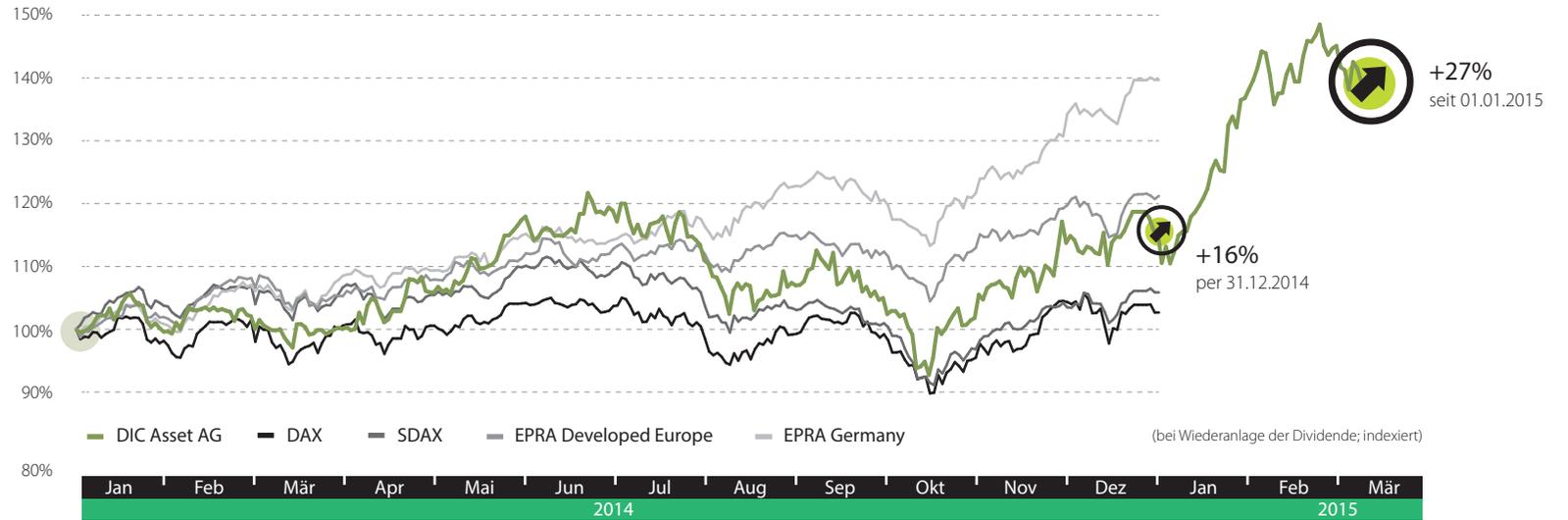
Die deutschen Aktienmärkte starteten wechselhaft mit starken Schwankungen ins Jahr 2014. Dabei bewegte sich der deutsche Leitindex DAX im ersten Halbjahr auf einem hohen Niveau zwischen 9.000 und 10.000 Punkten. Getragen von geldpolitischen Anreizen durchbrach er Anfang Juni erstmalig die Marke von 10.000 Punkten. Im September senkte die EZB den Leitzins auf 0,05% und reagierte damit im vergangenen Jahr zum zweiten Mal, nach der Senkung auf 0,15% im Juni, auf die sehr niedrige Inflation. Eine zögernde konjunkturelle Erholung im Euroraum und weitere geopolitische Ereignisse zeigten im zweiten Halbjahr Wirkung und der DAX fiel im Oktober kurzzeitig unter 8.600 Punkte. Bis Ende des Jahres erholten sich die Märkte, und der DAX stieg im Dezember auf ein weiteres Allzeithoch von 10.093 Punkten. Der DAX schloss das Jahr bei 9.805 Punkten, mit einem Plus von 2,7%. Der EPRA Developed Europe Index, in dem die bedeutendsten europäischen Immobilienaktien zusammengefasst sind, legte 2014 um 21,3% zu.

DIC Asset AG-Aktie mit guter Performance

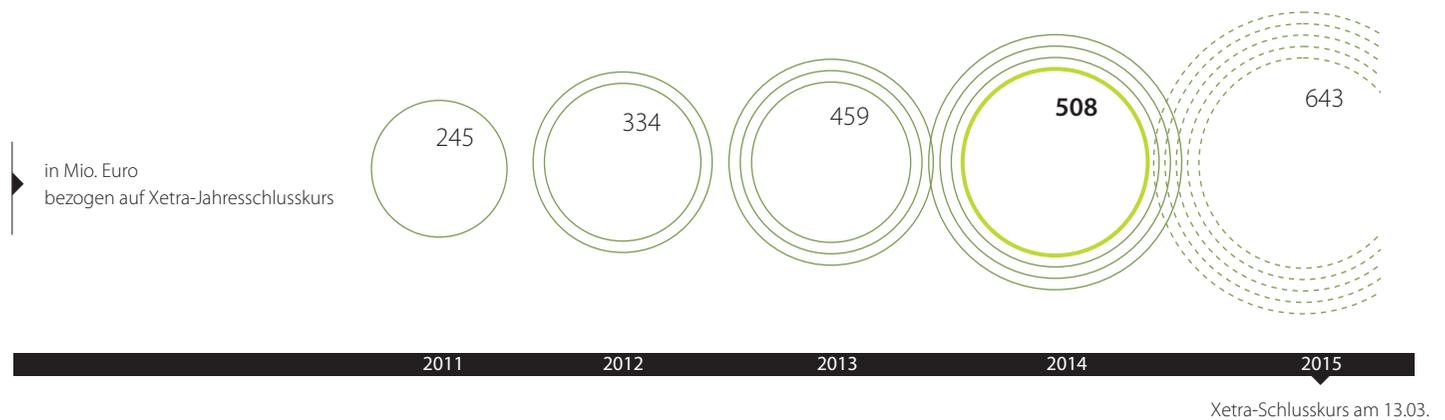
Die DIC Asset AG-Aktie startete bei 6,66 Euro ins neue Jahr und steigerte den Kurs kontinuierlich. Bis Mitte des Jahres verzeichnete die Aktie einen Zuwachs von 22% und kletterte im Juni auf den Jahreshöchstkurs von 8,16 Euro. Trotz niedriger Zinsen erholte sich die Konjunktur nicht wie noch Anfang des Jahres erwartet. Vermehrt schlechte Nachrichten aus der Eurozone und internationale Krisen in Syrien und der Ukraine sowie das Wirtschaftsembargo gegen Russland hatten ebenso negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Finanzmärkte. Im Sog der allgemeinen starken Abwärtsbewegung der Märkte konnte auch die DIC Asset AG-Aktie das hohe Niveau nicht halten und fiel im Oktober auf das Jahrestief von 5,86 Euro. Parallel zum Gesamtmarkt und durch relevante Erfolge im operativen Geschäft gestützt, erholte sich die DIC Asset AG-Aktie mit nur leichten Schwankungen bis zum Jahresende und schloss bei einem Kurs von 7,41 Euro (+11%).

Am 31.12.2014 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei rund 508 Mio. Euro und damit 10% über dem Vorjahr (460 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende betrug die Wertentwicklung der Aktie 15,9%.

> WERTENTWICKLUNG



> BÖRSENKAPITALISIERUNG



➤ BASISDATEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE

Anzahl Aktien	68.577.747 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	68.577.747
WKN / ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	DIC
Freefloat/Streubesitz	66,8%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	Oddo Seydler, HSBC Trinkaus

➤ KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		2014	2013
Net Asset Value je Aktie	Euro	12,61	12,58
FFO je Aktie	Euro	0,70	0,94
FFO-Yield ⁽²⁾		9,4%	14,1%
Dividende je Aktie	Euro	0,35	0,35
Dividendenrendite ⁽²⁾		4,7%	5,2%
Jahresschlusskurs	Euro	7,41	6,69
52-Wochen-Hoch	Euro	8,16	8,85
52-Wochen-Tief	Euro	5,86	6,26
Aktienanzahl am 31.12.	Tsd. Stück	68.578	68.578
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	508	459
Kurs am 13.03.2015	Euro	9,38	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

Zweite Unternehmensanleihe erfolgreich aufgestockt

Die Stärkung der bestehenden Finanzierungsstruktur und die Optimierung der Finanzierungsbedingungen sind wichtige Ziele der DIC Asset AG. Die positiven Erfahrungen bei der Nutzung von Unternehmensanleihen als flexibles und kosteneffizientes Finanzierungsbaustein und das günstige Zinsumfeld haben uns bewogen, ein zusätzliches Anleihevolumen für die zweite Unternehmensanleihe zu begeben.

Im Februar wurde im Rahmen einer Privatplatzierung das Volumen innerhalb eines Tages um 25 Mio. Euro auf 100 Mio. Euro aufgestockt. Mit dem eingeworbenen Kapital können weitere attraktive und flexible Finanzierungslösungen auf Portfolio- und Immobilienebene erschlossen werden. Die Anleihe, die auch im Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutschen Börse gehandelt wird, verzeichnete in 2014 eine hohe Liquidität im Handel und notierte durchweg über dem Ausgabekurs mit durchschnittlich 106,2%, am 31.12.2014 notierte sie bei 107,0%.

Dritte Unternehmensanleihe erfolgreich platziert und erste Anleihe abgelöst

Im September erfolgte die Emission der dritten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 125 Mio. Euro, angestrebt waren mindestens 100 Mio. Euro. Ausgestattet mit einem Kupon von 4,625% und einer Laufzeit von 5 Jahren wurde die Anleihe in das Segment Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutsche Börse AG aufgenommen. Auf Grund der starken Nachfrage konnte das Orderbuch bereits wenige Stunden nach Ankündigung vorzeitig geschlossen werden. Der Kurs lag seit der Emission stetig über dem Ausgabekurs und bis Jahresende durchschnittlich bei 104,2%. Per 31.12.2014 waren es 105,5%.

Mit dem Großteil des Emissionserlöses der dritten Unternehmensanleihe wurde die 2011 begebene erste Unternehmensanleihe (Volumen 100 Mio. Euro, Kupon 5,875%) im Oktober vorzeitig zurückgezahlt. Die Anleiheinhaber erhielten 100,5% des Nennbetrags je Schuldverschreibung zuzüglich der bis zu dem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen. Die Neuemission und die darauf erfolgte Ablösung der ersten Anleihe waren erfolgreiche Maßnahmen zur Festigung der bestehenden Finanzierungsbedingungen und Finanzierungsstruktur der DIC Asset AG.

➤ BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	DIC Asset AG-Anleihe 13/18	DIC Asset AG-Anleihe 14/19
Name	DIC Asset AG-Anleihe 13/18	DIC Asset AG-Anleihe 14/19
ISIN	DE000A1TNJ22	DE000A12T648
WKN	A1TNJ2	A12T64
Kürzel	DICB	DICC
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,750%	4,625%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	125 Mio. Euro
Fälligkeit	09.07.2018	08.09.2019

➤ KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	2014	2013
DIC Asset AG-Anleihe 13/18		
Jahresschlusskurs	107,0%	104,2%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,39%	4,28%
Kurs am 13.03.2015	106,3%	
Effektive Rendite	3,70%	
DIC Asset AG-Anleihe 14/19	– emittiert am 08.09.2014 –	
Jahresschlusskurs	105,5%	–
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,59%	–
Kurs am 13.03.2015	106,4%	
Effektive Rendite	3,12%	

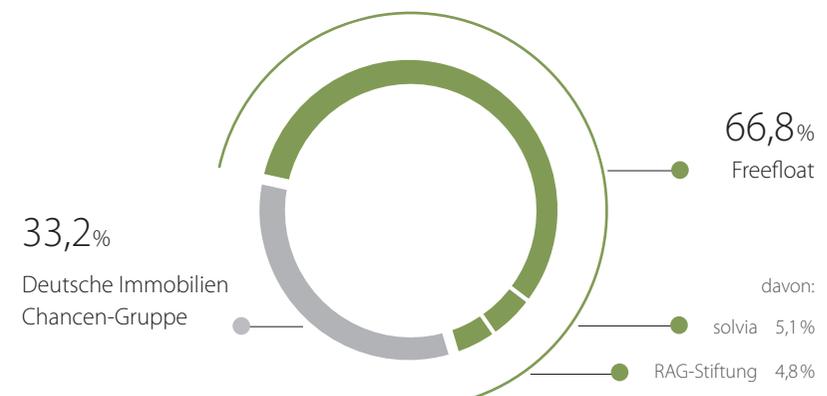


Veränderung im Aktionärskreis

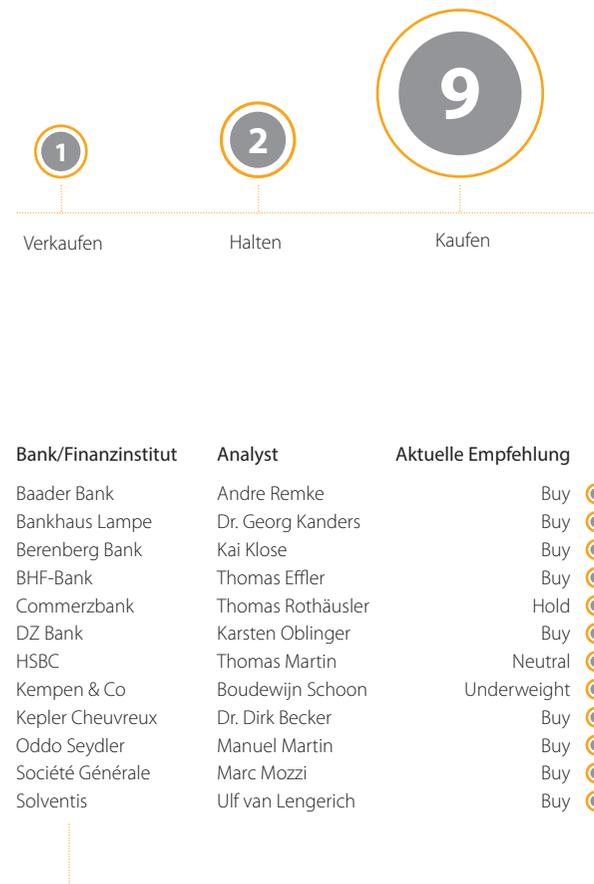
Im Juni hat die RAG-Stiftung als renommierter und langfristig orientierter Investor ein Aktienpaket von MSREF erworben und hält nun 4,8% der Aktien. Die EII Capital Management hat im August 2014 mitgeteilt, dass ihr Anteil von vormals 4,9% die Schwelle von 3% unterschritten hat. Im März 2015 hat uns die apg mitgeteilt, dass ihr Anteil von vormals 3,2% die Schwelle von 3% unterschritten hat. Die DIC-Gruppe hält als größter Einzelaktionär wie zum Vorjahresende 33,2% der Aktien, weiterer Großinvestor ist die solvia Vermögensverwaltung mit 5,1%. Der Streubesitz liegt unverändert bei 66,8%.

Uns sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die direkt oder indirekt mehr als 10% des Grundkapitals halten. Die uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab Seite 140 ff.

> AKTIONÄRSSTRUKTUR



➤ AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNGEN



Stand: März 2015

Hohe Wertschätzung der Analysten für unsere Aktie

Durch die intensive Begleitung und regelmäßige Berichterstattung über unsere Aktie von derzeit 12 Analysten erhalten wir eine hohe Akzeptanz bei unseren Investoren. Die hohe Wertschätzung der Analysten führen wir auch zu einem gewissen Teil auf die kontinuierliche Zusammenarbeit und die regelmäßigen Treffen zurück, zum Beispiel auf dem jährlich stattfindenden Jahresauftakt beim DIC Asset AG-Analystenabend. Die große Mehrzahl der Analysten bescheinigen unserer Aktie ein hohes Entwicklungspotenzial und raten aktuell zum Kauf. Im März 2015 empfehlen neun Analysten den Kauf. Zwei Institute raten zum Halten und lediglich ein Institut rät zum Verkauf. Eine Übersicht der aktuellen Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Website im Bereich Investor Relations.



Kontinuierliche Dividendenpolitik

Eines unserer strategischen Ziele ist die Erwirtschaftung attraktiver Erträge aus dem Betrieb eines breit diversifizierten Portfolios. Daher orientiert sich die jährliche Dividende primär am operativen Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung. Die aktuelle Unternehmensverfassung sowie die Prognose der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs sind weitere Einflussfaktoren.

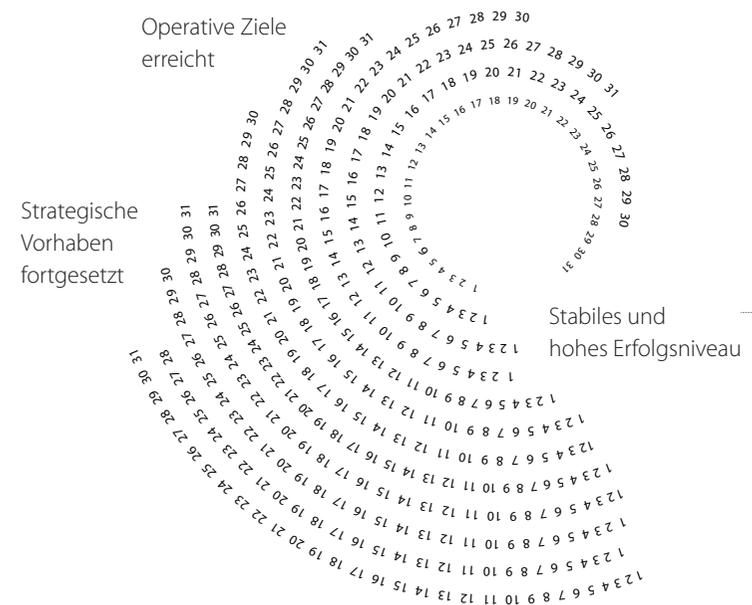
Wir haben 2014 unsere operativen Ziele erreicht und darüber hinaus wichtige strategische Vorhaben für die zukünftige Entwicklung der DIC Asset AG fortgesetzt. Dazu gehören erfolgreiche Vermietungen, attraktive Verkäufe, das Wachstum unseres Fondsgeschäfts und wesentliche Fortschritte in der Projektentwicklung. Wir möchten unsere Anteilseigner angemessen und auf hohem Niveau am Geschäftserfolg teilhaben lassen und so unsere kontinuierliche Dividendenpolitik fortsetzen. Für das Geschäftsjahr 2014 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,35 Euro je Aktie vor. Bezogen auf den Jahresabschlusskurs 2014 entspricht dies einer attraktiven Dividendenrendite von 4,7%.

Hauptversammlung

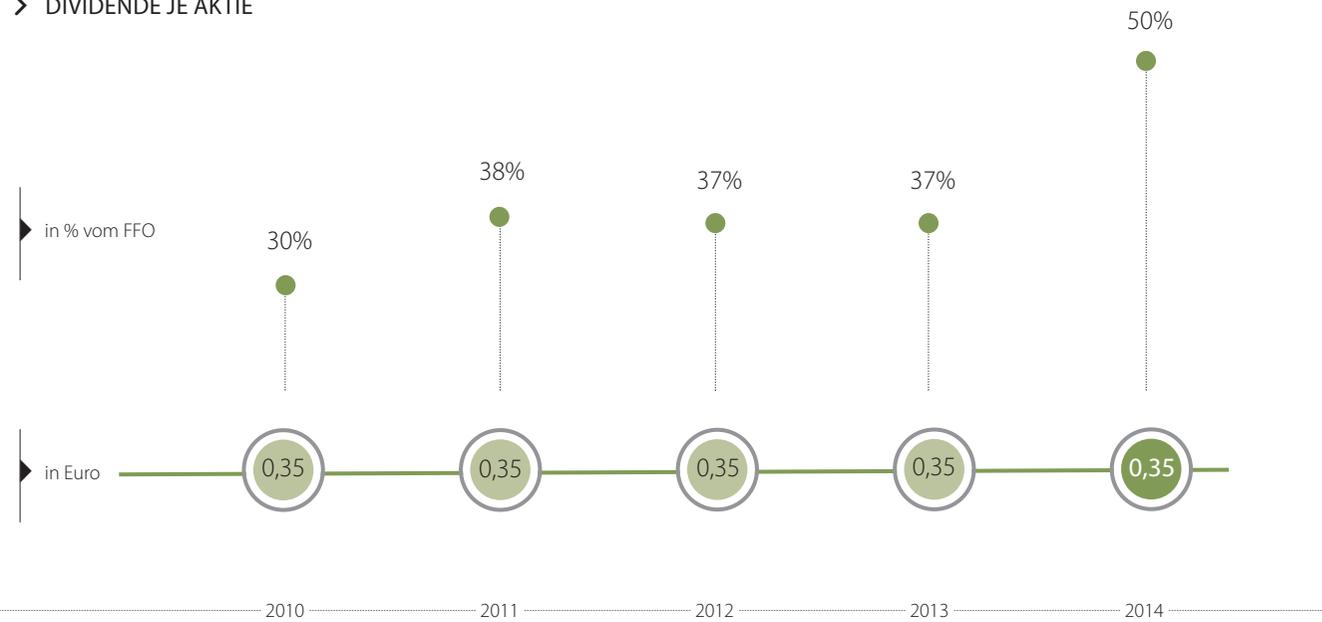
Am 2. Juli 2014 fand die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 in Frankfurt am Main statt. Den Vorschlägen der Verwaltung wurde in sämtlichen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie beschlossen. Die Ausschüttung erfolgte unmittelbar darauf am 3. Juli 2014.



➤ Kontinuierliche und ATTRAKTIVE DIVIDENDENPOLITIK



> DIVIDENDE JE AKTIE



Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2014 entspricht der Vorschlag einer attraktiven Dividendenrendite von **4,7%**.

Aktive und offene Kapitalmarktkommunikation

Wir haben auch 2014 unsere offene, transparente und faire Kommunikationspolitik gegenüber dem Finanzmarkt fortgeführt und bei zahlreichen Veranstaltungen und Gesprächen unser Geschäftsmodell und dessen Besonderheiten erläutert. Für ihre Investitionsentscheidungen und Investitionsempfehlungen stellen wir unseren Aktionären, Investoren und Analysten kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Der Bereich Investor Relations informiert zeitnah, umfassend und sachlich über aktuelle Entwicklungen und kapitalmarktrelevante Ereignisse rund um die DIC Asset AG. Auf Grund der Wichtigkeit der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt.

Die intensive Investor-Relations-Arbeit dient dazu, die Grundlagen für eine fundierte Investitionsentscheidung von Investoren und potenziellen neuen Anteilseignern zu optimieren. Der Vorstand und das IR-Team haben in 2014 an insgesamt neun Investorenkonferenzen teilgenommen und elf Roadshows bei institutionellen Anlegern in zehn Ländern durchgeführt. Darüber hinaus fanden drei separate Veranstaltungen für unsere Analysten statt.

Neben den ausführlichen schriftlichen Veröffentlichungen der Jahresabschluss- und Quartalszahlen erläutern wir unmittelbar nach der Veröffentlichung in Telefonkonferenzen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen.

 dic-asset.de/investor-relations/publikationen/

Auf der Website werden alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um die DIC Asset AG zeitnah veröffentlicht und stets aktualisiert. Dabei werden unter anderem die Mitschnitte der Telefonkonferenzen, Übersichten über Analystenmeinungen sowie Finanzberichte online gestellt, um sich jederzeit ein Bild der Geschäftsentwicklung machen zu können. Viele Informationen, wie zum Beispiel die Unternehmenspräsentation, stehen zum Download bereit.



Am 6. November trafen sich mehr als 300 deutsche und internationale Experten aus der Immobilien- und Finanzbranche zum DIC Investors' Day. Namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik diskutierten über die Herausforderungen der Immobilienbranche und eruierten branchenübergreifende Impulse. Mit der inzwischen dritten Veranstaltung in dieser Form hat sich der DIC Investors' Day als Plattform für einen persönlichen Erfahrungsaustausch über das Tagesgeschäft hinaus etabliert.



IR-AKTIVITÄTEN 2014

< 1. QUARTAL >

20.01.	DIC Asset AG-Analystenabend zum Jahresauftakt	Frankfurt
22.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference	Frankfurt
12.02.	Close Brothers Seydler Small & Mid Cap Conference	Frankfurt
18.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013*	

< 2. QUARTAL >

03.04.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
04.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
08.05.	Analystenfrühstück „Update MainTor“	Frankfurt
12.05.	Veröffentlichung Bericht Q1 2014*	
19.–23.05.	Kepler Cheuvreux Mid Cap Week	London, Paris
20.05.	Roadshow	Brüssel
04.06.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam

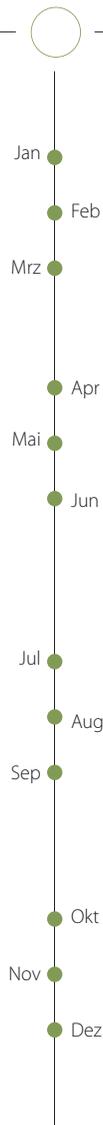
< 3. QUARTAL >

02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
08.07.	Roadshow	Wien
14.08.	Veröffentlichung Bericht Q2 2014*	
22.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
23.09.	Baader Investment Conference	München
23.–24.09.	EPRA Annual Conference 2014	London

< 4. QUARTAL >

16.10.	Konferenz „Initiative Immobilienaktie“	Frankfurt
22.10.	Roadshow	Helsinki
31.10.	Roadshow	New York
06.11.	DIC Investors' Day	Frankfurt
11.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2014*	
13.11.	Commerzbank German Commercial Property Forum	London
08.–12.12.	EPRA Asia Investor Outreach	Peking, Tokio, Schanghai, Hongkong

*mit Conference Call



IR-KALENDER 2015

(Stand März 2015)

< 1. QUARTAL >

20.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference	Frankfurt
28.01.	DIC Asset AG-Analystenabend zum Jahresauftakt	Frankfurt
18.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2014*	
19.03.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
24.03.	Roadshow	London

< 2. QUARTAL >

14.04.	Roadshow	Zürich
17.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
12.05.	Veröffentlichung Bericht Q1 2015*	
13.05.	Roadshow	New York

< 3. QUARTAL >

02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
14.07.	Analysten-Update „MainTor“	Frankfurt
13.08.	Veröffentlichung Bericht Q2 2015*	
08.–10.09.	EPRA Annual Conference 2015	Berlin
21.–23.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
22.–24.09.	Baader Investment Conference	München

< 4. QUARTAL >

01.10.	Société Générale Real Estate Conference	London
12.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2015*	

*mit Conference Call

Engagierte Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsam mit anderen Branchenteilnehmern die Wahrnehmung von Immobilienunternehmen und deren Interessen zu stärken. Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller ist als Executive Board Member bzw. Vizepräsident in den Vorstandsgremien von EPRA und ZIA aktiv. CFO Sonja Wärntges bringt ihre Expertise im EPRA Reporting & Accounting Committee und im entsprechenden ZIA-Ausschuss ein.

Nachhaltigkeit als strategisches Ziel

2014 haben wir unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter ausgebaut und die Reportingstrukturen vereinheitlicht. Die Kommunikation zum Thema Nachhaltigkeit hilft bestehendes Geschäft zu fördern und neue Geschäftschancen zu erschließen. Als Immobilienunternehmen mit langfristigem Anlagehorizont orientiert sich die DIC Asset AG an einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt.

IR-Arbeit international ausgezeichnet

Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde mit dem Bronze-Award für eine erfolgreiche Umsetzung und transparentes Reporting nach den Best Practice-Kriterien der EPRA ausgezeichnet. Auch unser Geschäftsbericht 2013 ist mit dem EPRA Bronze-Award ausgezeichnet worden.

Für den Geschäftsbericht 2013 haben wir in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten. Die Jury der LACP Vision Awards, dem größten internationalen Geschäftsberichtswettbewerb, hat unseren Report mit Gold ausgezeichnet. Zudem wurde unser Bericht bei den ARC Awards mit Silber prämiert.

Kontakt IR

Tel. (0 69) 9 45 48 58-12 21
Fax (0 69) 9 45 48 58-93 99
ir@dic-asset.de

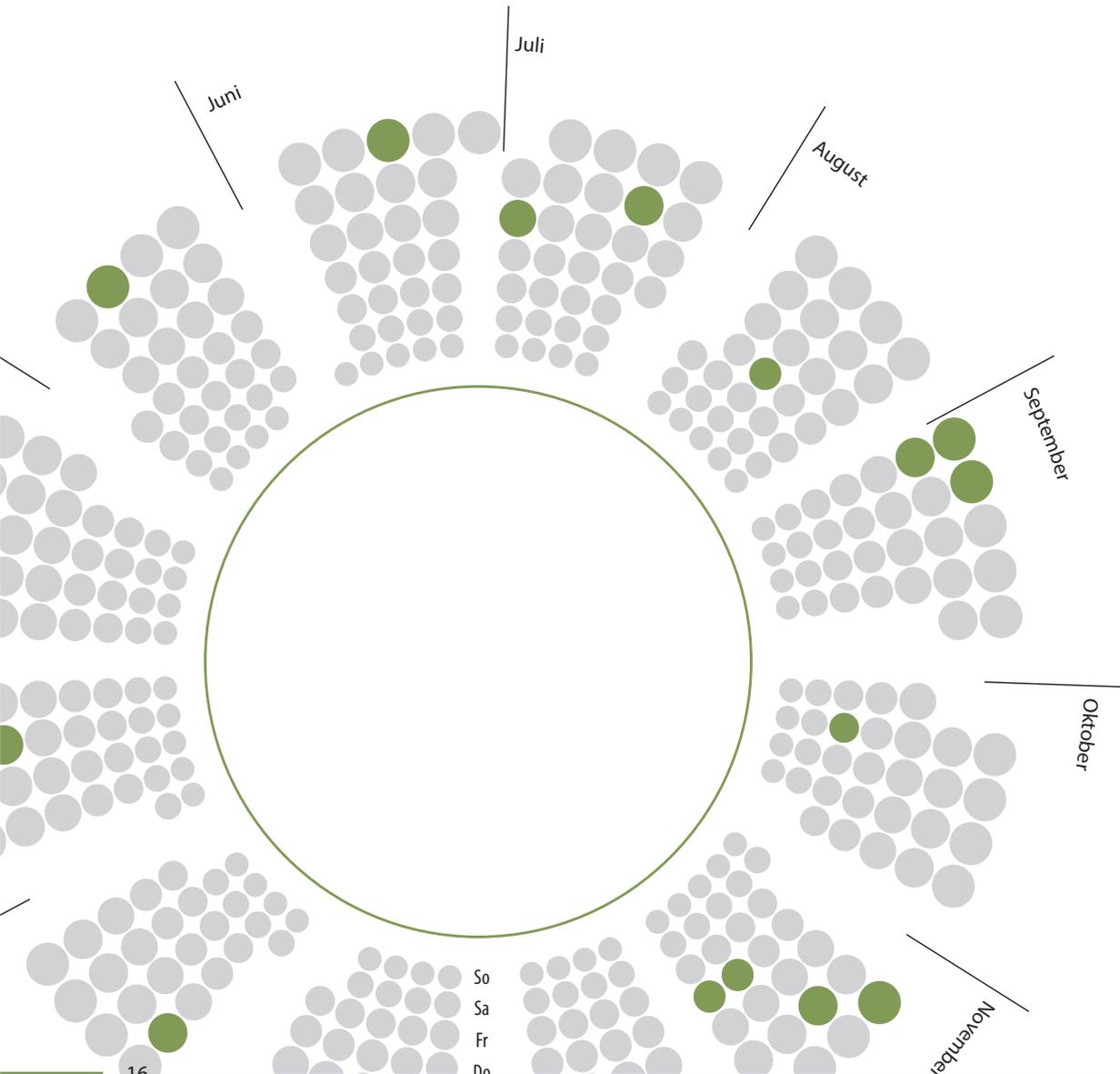
Peer Schlinkmann
Head of Investor Relations



Bei den renommierten Wettbewerben der weltbesten Geschäftsberichte der LACP und ARC ist der Report 2013 der DIC Asset AG mit Gold und Silber ausgezeichnet worden.



Wir haben die **STRATEGIE** für unser Unternehmen mit Erfolg fortgesetzt:



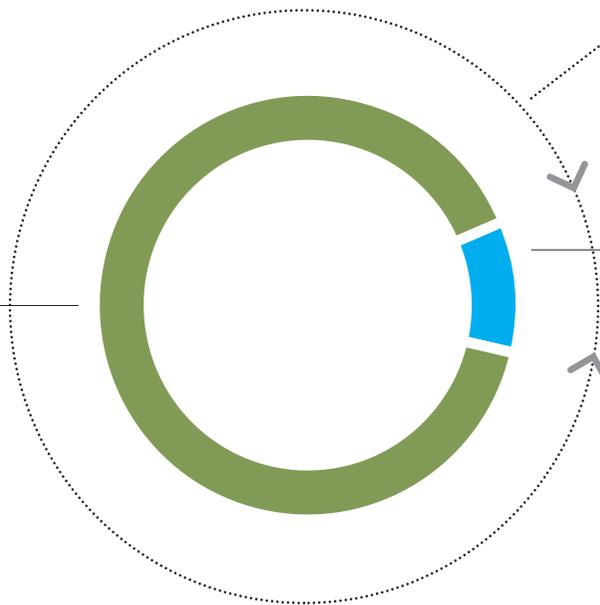




➤ **Klarer Fokus** als Direktinvestor im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

90% Commercial Portfolio (Direktinvestments)

- 188 Objekte im Bestand
- mittlere bis langfristige Investitionen
- hohe kontinuierliche Mieteinnahmen
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten



100% Gewerbeimmobilien in Deutschland

10% Co-Investments (Beteiligungen)

- Fonds
 - Core-Immobilien in großen Städten und regionalen Wirtschaftszentren
 - DIC Asset AG als Dienstleister im Asset- und Propertymanagement
- Projektentwicklungen und andere Joint Ventures

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Kurzprofil

Die DIC Asset AG ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf ertragsstarke deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Das Unternehmen investiert schwerpunktmäßig in Büroimmobilien, mit einer ausgewogenen Verteilung auf große Bürostandorte und starke regionale Wirtschaftszentren. Ihren Bestand bewirtschaftet die DIC Asset AG über ein eigenes Asset- und Propertymanagement in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten.

Das betreute Immobilienvermögen summiert sich auf rund 3,4 Mrd. Euro, der anteilige Immobilienbestand der DIC Asset AG beläuft sich auf 2,4 Mrd. Euro.

Das Immobilienportfolio ist in zwei Geschäftsbereiche gegliedert:

- Das direkt gehaltene „Commercial Portfolio“ (Portfoliomarktwert 2,2 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG.
- Das Segment „Co-Investments“ (0,2 Mrd. Euro) enthält Fondsbeteiligungen, Beteiligungen an Projektentwicklungen sowie, in geringerem Umfang, weitere Joint Venture-Investments.



Anteil der Direktinvestments im Portfolio bei 90%

Ertrags- und Investmentstruktur

Unser Geschäftsmodell basiert primär auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Immobilienbestandshaltung.

Aus unserem Bestandsportfolio mit **direkten Immobilieninvestments** (Commercial Portfolio) erzielen wir mit aktuell 188 Objekten regelmäßige **Mieteinnahmen** aus attraktiven und langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert.

Hinzu kommen **Beteiligungserträge** aus unseren **Co-Investments** (etwa 45 Immobilien). In diesem Portfoliosegment sind wir über Minderheitsbeteiligungen hauptsächlich in **Fonds** sowie ergänzend in **Projektentwicklungen** und weiteren Joint Ventures investiert.

Darüber hinaus erzielen wir wiederkehrende und langfristige **Managementerrträge** aus dem **Asset- und Propertymanagement** für unsere Co-Investments.

Verkäufe, mit denen wir die Portfoliostruktur optimieren und Gewinne realisieren, runden die Gesamterträge ab.



➤ Wachstum langfristig gesicherter und **kontinuierlicher Einnahmen** aus Mieten und Managementgebühren

➤ **Attraktive Ergebnisse** aus Co-Investments



„MainTor Porta“: an Käufer und
Nutzer Union Investment übergeben



„MainTor Primus“: fertiggestellt,
an privaten Investor übergeben



2014 wuchsen die **Bruttomieteinnahmen aus unseren Direktinvestments** von rund 125 auf rund 148 Mio. Euro, maßgeblich durch die zusätzlichen Einnahmen aus dem Ende 2013 übernommenen Portfolio.

Die **Managementenerträge aus dem Fondsgeschäft** wuchsen von 3,4 auf 4,0 Mio. Euro.

Beteiligungserträge stiegen von 1,6 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro. Einen signifikanten Beitrag leisteten die **Fortschritte bei der Projektentwicklung „MainTor“**.

Dezentrale deutsche Marktlandschaft

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen.

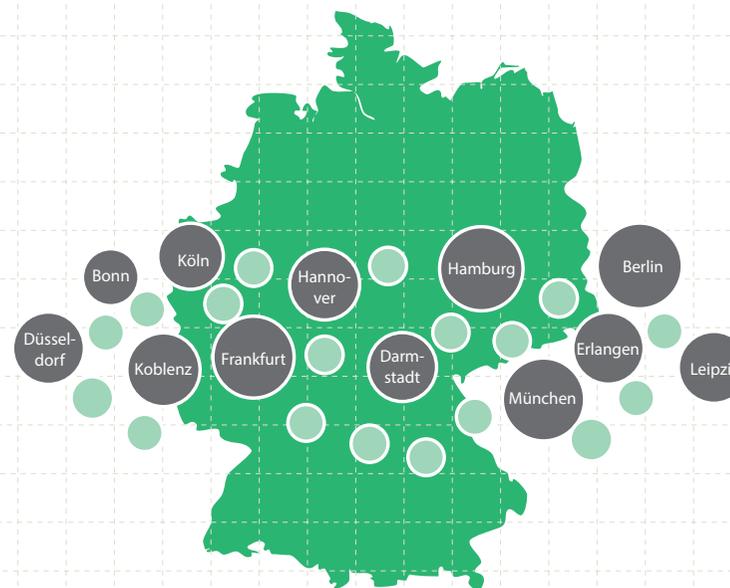
Grund ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen.

- Charakteristisch für die so genannten Top-7-Städte („A-Standorte“ Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und München) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch höheres Leerstandspotenzial.
- Zugleich existieren eine Vielzahl mittelgroßer Städte („B-Standorte“), die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit ist weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil.

Der Transaktionsmarkt für deutsche Gewerbeobjekte ist stabil, langfristig liquide und übt damit eine große Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

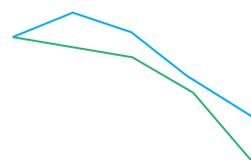
📍 Deutschland, größter und vielgestaltigster Immobilienmarkt Europas

Deutschland verfügt über den größten und am stärksten diversifizierten Immobilienmarkt Europas, mit einer Fülle dezentraler demografisch und ökonomisch vitaler Standorte. Die so genannten B-Standorte tragen in hohem Maße zur wirtschaftlichen Stärke Deutschlands bei. Die deutschen Mittelstädte zeigen in Krisenjahren zum Teil wesentlich stabilere wirtschaftliche Ergebnisse und Beschäftigungszahlen als die Ballungszentren und profitieren in Erholungsphasen mit annähernd gleicher positiver Dynamik.



> A- UND B-STANDORTE IM VERGLEICH

Leerstandsquote Büroimmobilien 2009–2013



Facts zu A-Standorten

- mehr Bewegung in Preisen und Mieten
- liquider Transaktionsmarkt

Facts zu B-Standorten

- niedrigere Leerstandsquote, stabilere Mieten
- weniger Wettbewerb

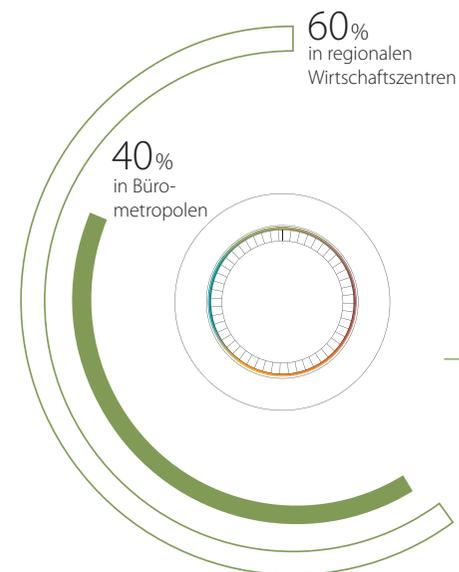
Beschäftigungszuwachs 2001–2012



Entwicklungen BIP über 10 Jahre



Quelle: IDW Köln



Regionale Segmentierung und Unternehmensstandorte

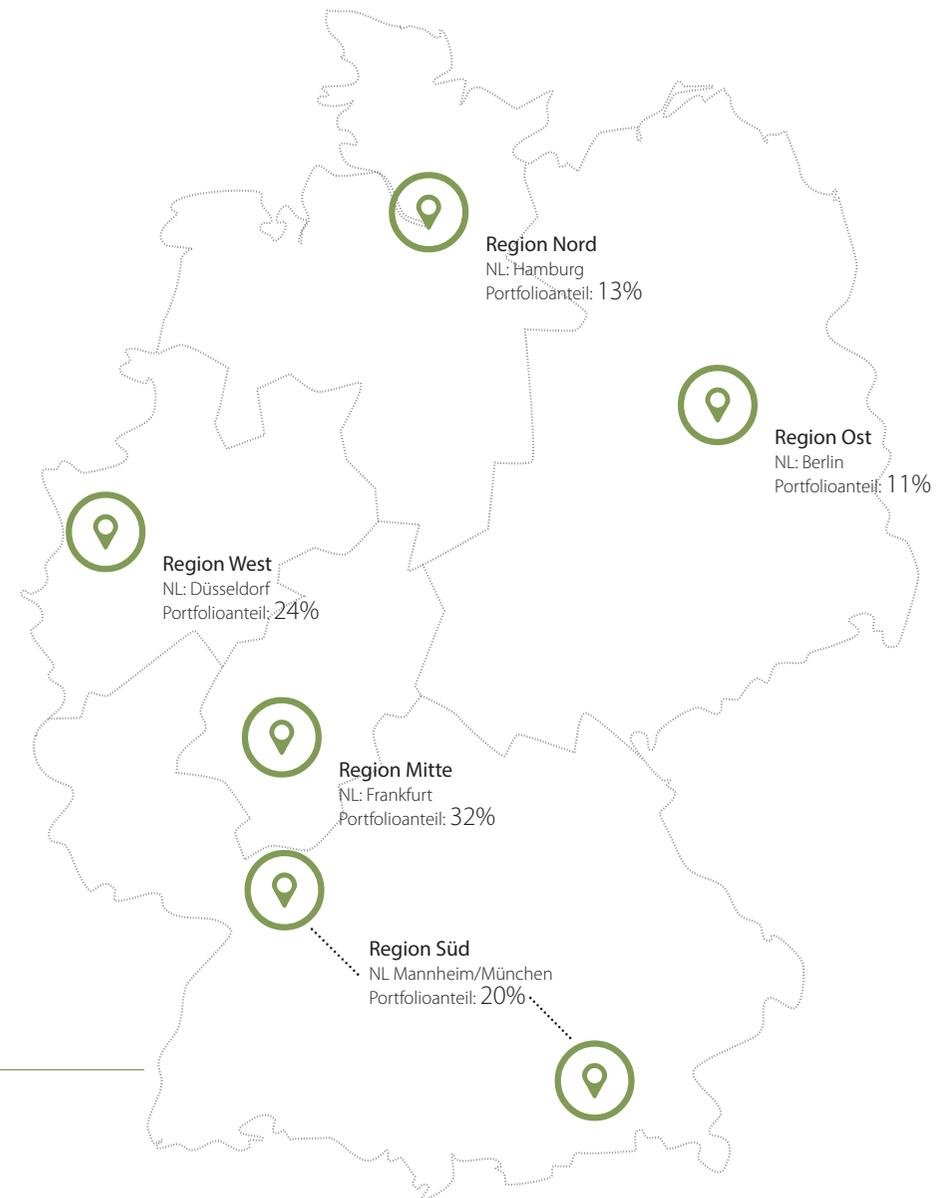
Unser Niederlassungsnetz in Deutschland ist in fünf Portfolioregionen gegliedert.

Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist (rund 120), verteilt sich auf die Niederlassungen in Hamburg (Region Nord), Berlin (Region Ost), Düsseldorf (Region West), Mannheim und München (Region Süd) sowie Frankfurt am Main (Region Mitte). Ebenfalls in Frankfurt befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale. Von dort werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen (weitere circa 15 Mitarbeiter).

Weil wir über unsere Niederlassungen bundesweit tätig sind, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen und einen risikominimierend diversifizierten Immobilienbestand pflegen. Zudem betreuen wir reaktionsschnell Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort und sind tief im Markt verankert.



Das Portfolio der DIC Asset AG verteilt sich ausgewogen etwa zu 40% auf die großen Bürometropolen und zu 60% auf regionale Wirtschaftszentren.



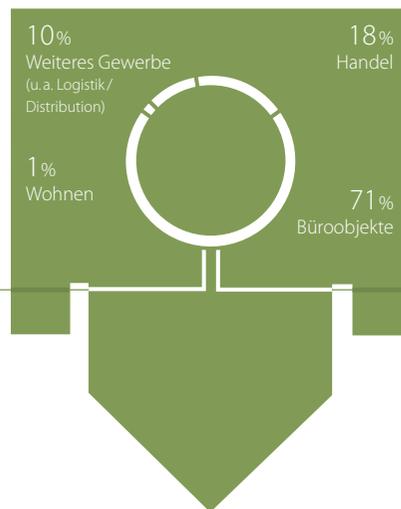
Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen

Eine Vermietungsquote von über 89% und mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen in langfristigen Verträgen mit Laufzeiten über fünf Jahren sind eine verlässliche Grundlage für stabile Cashflows.

Auch mit den regelmäßigen An- und Verkäufen in den vergangenen Jahren haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Risikostruktur ergeben.

> NUTZUNGSARTEN

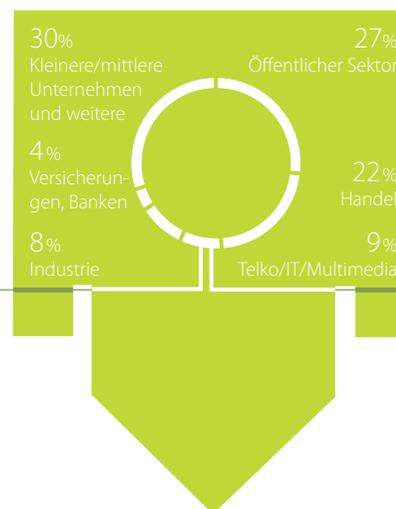
Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



Fokus Büro und Einzelhandel

> MIETERSTRUKTUR

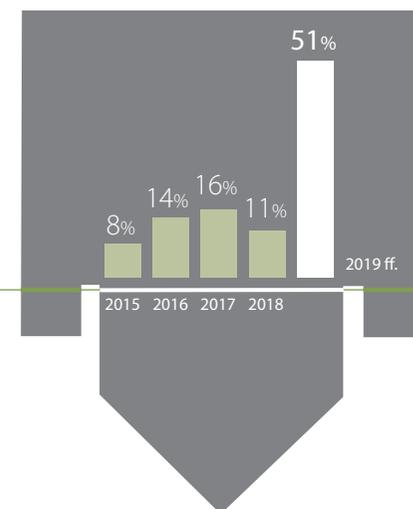
Basis anteilige annualisierte Mieteinnahmen



ausgewogene Branchenstruktur

> LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Verteilung der annualisierten Mieteinnahmen



langfristige Mieteinnahmen

Diversifiziertes Portfolio

Unser ertragsstarkes Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,4 Mrd. Euro mit 1,8 Mio. m² Mietfläche und erwirtschaftet anteilige jährliche Mieteinnahmen von rund 150 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (rund 70%) und Einzelhandel (rund 20%).

Die Portfolioschwerpunkte befinden sich in den wirtschaftsstarken Regionen, vor allem in westlichen und südlichen Bundesländern (Region Mitte 32%, Region West rund 24%, Region Süd etwa 20%), die Regionen Nord und Ost stellen 13% bzw. 11%. Wir sind dabei ausgewogen mit etwa 40% in den großen Bürometropolen und 60% in den regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Unser Portfolio ist im Branchenvergleich regional und sektoral breit diversifiziert. Es weist damit eine günstige Risikoverteilung auch in der Mieterstruktur auf. So besteht unsere Mieterschaft ausgewogen aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.400 gewerbliche Mietverhältnisse, mit Mietern aus den verschiedensten wirtschaftsstarken Branchen. 30% von ihnen sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor.

Auf die größten 10 Mieter entfallen rund 35% der Einnahmen, auf die größten 20 rund 48%. In der Regel sind mit unseren großen Mietern mehrere Mietverträge abgeschlossen, häufig verteilt auf verschiedene Objekte in unterschiedlichen Städten.



Das Portfolio zeichnet sich durch eine seit Jahren stabile, gut diversifizierte Mieter- und Laufzeitstruktur aus.

Ziele und Strategien

Investor in Gewerbeimmobilien in Deutschland

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilieninvestoren mit Schwerpunkt auf Büroobjekten und engagieren uns ausschließlich auf dem deutschen Markt.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht das aktive Management eines direkt gehaltenen Portfolios von Büroimmobilien mit einer hohen Mietrendite von durchschnittlich 6,6%, mit dem wir langfristig gesicherte und hohe Mieteinnahmen erzielen.

Lokale Expertise und regionale Diversifikation

Wir sind bundesweit mit einem eigenen Niederlassungsnetz präsent und aktiv. Dies erlaubt uns, attraktive Standorte und Immobilien jenseits der international bekannten Investitionsschwerpunkte zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

Wir achten auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl Chancen bietet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen breit verteilt.

Leistungsstarkes Immobilienmanagement

Durch das interne Management des Bestands zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und kontinuierlichen Erträgen sowie die qualitative Verbesserung unseres Portfolios. Unser bundesweit tätiges Team betreut unsere Mieter und Objekte unmittelbar vor Ort.

Zusätzlich wird zukünftig unser Immobilienmanagement selektiv als Dienstleister für Dritt-Kunden tätig. Damit realisieren wir Skaleneffekte und bauen unsere regelmäßigen Erträge aus Managementgebühren aus.

AGENDA 2015 ff.



↗ Direktinvestments
mit stetigen Cashflows



↗ deutschlandweit
diversifiziert



↗ Immobilienmanagement
mit regelmäßigen Erträgen

Ausgewogene Finanzstruktur

Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt und sichern uns so den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig. Unsere Finanzierungsstruktur verhindert den unbegrenzten Durchgriff auf die Unternehmensgruppe und auf andere Portfolien. Gegen Zinsrisiken sichern wir uns angemessen ab.

Wir verfolgen das Ziel, mit höheren Verkaufsvolumina, weiterem Wachstum des Fondsgeschäfts und Ergebnissen aus der Realisierung bestehender Projektentwicklungen unsere Netto-Eigenkapitalquote bis 2016 auf über 40% auszubauen bzw. den Verschuldungsgrad (LtV) auf unter 60% zu reduzieren. Damit erreichen wir eine nachhaltige, optimierte und tragfähige Finanzarchitektur.



↗ Abbau Verschuldungsgrad
< 60%

Wertsteigerungen in Immobilien

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenzial bei Immobilien durch aktive Vermietungsarbeit, Repositionierung und Projektentwicklung zu heben.

Projektentwicklungstätigkeiten konzentrieren wir künftig verstärkt über unser eigenes Immobilienmanagement auf Re-Developments innerhalb unseres Bestandsportfolios.

Verkäufe sind integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel für neue Akquisitionen freizusetzen sowie um die Finanz- und Kapitalstruktur zu optimieren.



↗ Wertschöpfungspotenziale
heben

Diversifizierte Ertragsquellen

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus unserem Bestandsportfolio. Um weitere Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Direktinvestments als Co-Investor bei Fonds, an denen wir uns aktuell mit einem Anteil von bis zu 20% beteiligen.

In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das Immobilienmanagement ein und erzielen damit regelmäßige Managementerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen.

Zur weiteren Verstetigung unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft, das sich vom Investmentprofil unseres direkt gehaltenen Portfolios unterscheidet.



↗ weiteres Wachstum im
Fondsgeschäft

Strategische Zielerreichung 2014

-  Profil als Direktinvestor gestärkt; Joint Ventures weiter reduziert; Bruttomieteinnahmen aus dem direkt gehaltenen Portfolio um 18% erhöht
-  FFO – wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung – um 4% gesteigert
-  Portfolioqualität durch starke Vermietungsleistung mit rund 290 Anschluss- und Neuvertragsabschlüssen über insgesamt 242.000 Quadratmeter gestärkt
-  Finanzierungs-Mix mit Anleihen verbreitert; Durchschnittszins und Verschuldungsgrad weiter gesenkt
-  Große Fortschritte bei der Finalisierung und Realisierung der Projektentwicklungs-Beteiligungen: positive Ergebnisbeiträge aus dem „MainTor“-Projekt
-  Auflage dritter Spezialfonds, wachsende Zusatzerträge aus dem Fondsmanagement

Unternehmenssteuerung



Unternehmensstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung, unter anderem die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Darüber hinaus wird auf zentraler Ebene die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

Zwei Tochtergesellschaften der DIC Asset AG nehmen zudem wichtige operative Aufgaben wahr: Die DIC Onsite GmbH verantwortet das Immobilienmanagement mit sechs regionalen Niederlassungen und die DIC Fund Balance GmbH das Geschäftsfeld Fonds.

Insgesamt zählen 177 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen 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.

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website unter

🔗 www.dic-asset.de/investor-relations/CG

veröffentlicht. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weitere Informationen zur Unternehmensführung, wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Bericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Unser Kontrollsystem erläutern wir detailliert im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht in den Ausführungen zum internen Kontrollsystem.

Planungsprozess

Der Planungsprozess der DIC Asset AG kombiniert geeignete Referenzwerte aus der Vergangenheit mit konkreten Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Diese wird über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) finalisiert. Bestandteile der Planung sind:

-  Detaillierte Businesspläne für Immobilien und Portfolien, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag umfassen.
-  Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, u. a. bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen.
-  Planung der operativen Umsetzung, beispielsweise durch Vermietungs- und Managementleistungen, zu erwartende Kosten und Maßnahmen der Einnahmen- und Aufwandsoptimierung.
-  Berücksichtigung der erforderlichen Personalkapazitäten und Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsfragen.
-  Aus dem Risikomanagement erfolgt die Ergänzung um Risiken und spezifische Chancen. Dies erfolgt zunächst auf Objekt- und Portfolioebene und anschließend aggregiert bis auf die Konzernebene.

Die konsolidierte Konzernplanung wird ergänzt um strategische Konzernmaßnahmen sowie die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch Folgeprognosen an die zu erwartende Marktlage und eingetretene Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Wir nutzen Frühindikatoren für unsere geschäftspolitischen Entscheidungen, um Chancen rasch zu ergreifen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dabei unterscheiden wir zwei Arten von Indikatoren: allgemeine wirtschaftliche und operative Frühindikatoren.

Zu den wesentlichen **allgemeinwirtschaftlichen** Frühindikatoren gehören die Entwicklung des BIP und des Ifo-Index, die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Erwerbstätigkeit sowie die prognostizierte Zinsentwicklung und Kreditvergabe. Hieraus ergeben sich Rückschlüsse auf die Entwicklung unserer regionalen Märkte und der Immobilienbranche, die gewöhnlich mit einer Verzögerung auf konjunkturelle Bewegungen reagiert, sowie auf die zukünftigen 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. Auf Grund der Langfristigkeit von Mietverträgen können wir die Einnahmehase monatlich sehr gut kalkulieren, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung zie-

hen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Niederlassungen. Anhand dieser Informationen können wir insbesondere unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.

Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite 58 detailliert erläutert wird.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Unser Niederlassungsnetz gliedert Deutschland in fünf Portfolio-regionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt), Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin). Auch die Segmentberichterstattung folgt der Aufteilung nach Regionen. Wir steuern unsere Segmente operativ einheitlich, insbesondere mit Blick auf den Werterhalt und die Ertragssteigerung aus dem Immobilienmanagement (unter anderem **Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen und Leerstandsentwicklung**).

Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (**Funds from Operations, FFO**).

WIRTSCHAFTSBERICHT



GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

2014 hat die DIC Asset AG ihre Agenda weiter erfolgreich umgesetzt: Mit einem gut diversifizierten Portfolio und der klaren Ausrichtung auf kontinuierlich starke Erträge wurden die für 2014 anvisierten Unternehmensziele erreicht und bereits wesentliche Grundlagen für die erfolgreiche Fortführung des eingeschlagenen Kurses in 2015 geschaffen.

In der operativen Immobilienbewirtschaftung sind wir dank unseres deutschlandweit breit diversifizierten Portfolios und unseres eigenen, leistungsstarken Immobilienmanagements vergleichsweise unabhängig von kurzfristigen Markttrends und haben im abgelaufenen Geschäftsjahr in einem allgemein verhaltenen Vermietungsmarkt eine hervorragende Vermietungsleistung erzielt. Sowohl bei den Mieteinnahmen als auch beim FFO haben wir unsere Prognosen erreicht. Die Leerstandsquote blieb wie geplant stabil. Das Zins- und Konjunkturfeld begünstigte das Transaktionsgeschehen vor allem bei den von uns geplanten Verkäufen aus allen Portfoliobereichen, auch hier haben wir unsere Transaktionsziele für das Jahr vollumfänglich umgesetzt. Darüber hinaus konnten signifikante Forward Sales für die in Finalisierung be-

griffenen großen Projektentwicklungen in Hamburg und Frankfurt getätigt werden, die nunmehr komplett an Investoren vermarktet sind. Die Akquisitionen konzentrierten sich wie geplant auf den Fondsbereich, der sich mit der Auflage eines dritten Büroimmobilien-Spezialfonds weiter auf Wachstumskurs befindet.

Das niedrige Zinsniveau haben wir zur Optimierung unserer Finanzstrukturen genutzt. Durch eine Anleiheaufstockung, Neuemission und die vorzeitige Rückzahlung unserer ersten Anleihe aus den Mitteln der neu begebenen dritten Anleihe haben wir unsere Finanzposition gestärkt. Der Durchschnittszins wurde um 20 Basispunkte gesenkt.

Im Zuge dieser Aktivitäten stieg die Netto-Eigenkapitalquote auf 33,4% und der Verschuldungsgrad sank planmäßig auf 65,9%. Der FFO stieg um 4% auf 47,9 Mio. Euro, der Konzernüberschuss reduzierte sich vor allem auf Grund von Einmaleffekten um 2 Mio. Euro auf 14 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Perspektiven soll erneut eine attraktive Dividende von 0,35 Euro ausgeschüttet werden.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

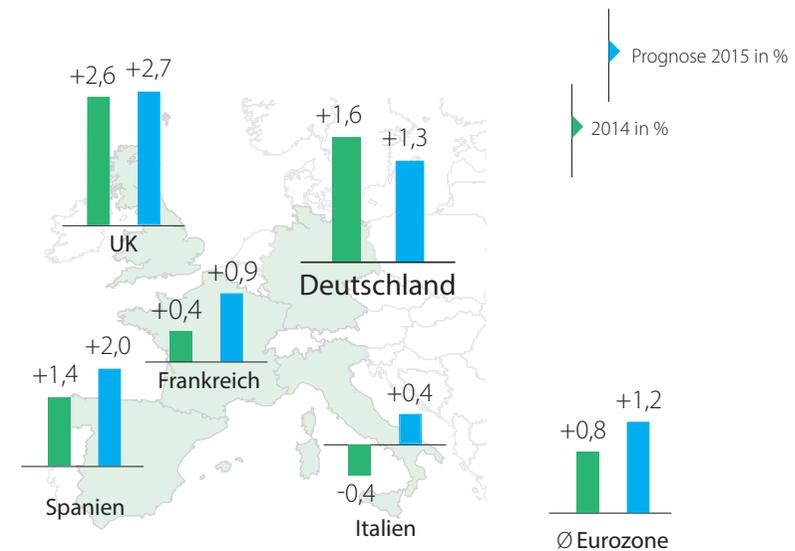
Deutsche Wirtschaft in solider Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist 2014 um 1,6% gewachsen. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Steigerung 0,1% betrug, zwar ein deutlicher Zuwachs, jedoch war die konjunkturelle Dynamik eher schwach ausgeprägt. Nach einem wachstumsstarken Jahresbeginn präsentierte sich die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Laufe des Jahres gedämpft. Nach einer Schwächephase im Sommer stabilisierte sich die konjunkturelle Lage und nahm zum Jahresende wieder Fahrt auf.

Entscheidende Impulse gingen von der Binnennachfrage aus, die durch die günstige Entwicklung des Arbeitsmarktes gestützt wurde. Investitionen und Außenhandel spielten für die insgesamt positive Entwicklung eine untergeordnete Rolle. Impulse aus dem Euroraum blieben aus, denn die Erholung in der Eurozone zeigte sich im Verlauf des Jahres nicht so ausgeprägt wie noch im Frühjahr erwartet und war durch stark heterogene Entwicklungen in den einzelnen Ländern gekennzeichnet.

Die privaten Konsumausgaben und die Staatsausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1% (2013: 0,9%) beziehungsweise 1,0% (2013: 1,1%). Die Investitionen in Maschinen und Geräte stiegen um 3,7% (2013: -2,2%). Die Bauinvestitionen erreichten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4% (2013: -0,3%).

> BIP-WACHSTUM IN EUROPA

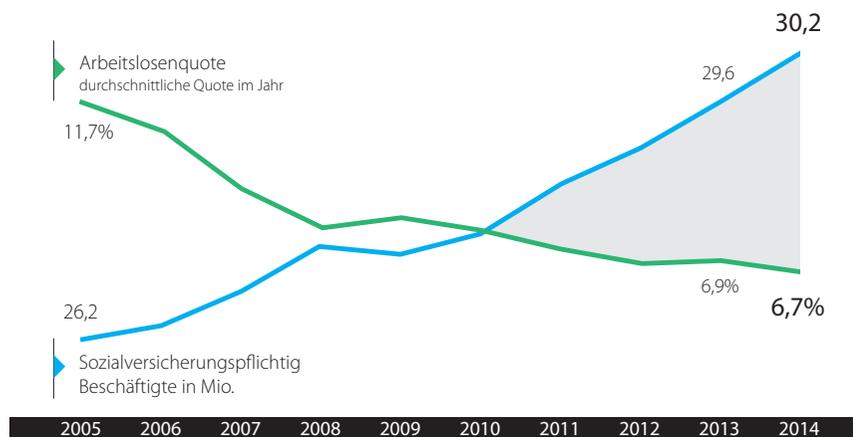


Quelle: IWF

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,9% (2013: 0,6%) zu. Mit 42,7 Mio. Erwerbstätigen gab es das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote auf Basis aller Erwerbspersonen nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht ab und belief sich am Ende des Jahres auf 6,7% (2013: 6,9%).

Im September hat die Europäische Zentralbank den Leitzins auf 0,05% gesenkt und reagierte damit überraschend, nach Senkung auf 0,15% im Juni, zum zweiten Mal im vergangenen Jahr auf die sehr niedrige Inflation und die sich nur zögerlich erholende Konjunktur im Euroraum. Eine weitere Maßnahme der EZB war der Beschluss, mit einem großangelegten Kaufprogramm so genannte Kreditverbriefungen (ABS) sowie Pfandbriefe aufzukaufen, wodurch Anreize für eine höhere Darlehensvergabe durch Banken geschaffen werden sollen, mit dem Ziel die Konjunktur in Europa weiter anzutreiben.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

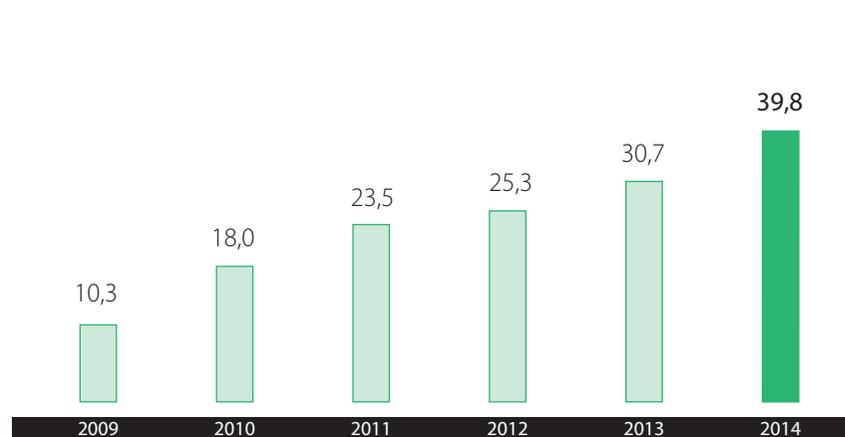
Branchenentwicklung

Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt zieht weiter Investoren an

Die guten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft haben sich 2014 im Vergleich zum vorherigen Jahr nicht wesentlich verändert. Geopolitische Krisen dämpften zwar die Konjunktur, aber das niedrige Zinsniveau lenkte das Interesse der Investoren stark auf den Immobiliensektor. Laut Beobachtung von JLL nimmt dabei der Wettbewerb unter Anlegern global zu. Neben den traditionellen Akteuren treten auch in Deutschland neue hinzu, insbesondere aus Asien.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Situation auf den Investmentmärkten sehr positiv dar. Im fünften Jahr in Folge war auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ein Anstieg der Investment-Volumina zu verzeichnen. 2014 legte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr mit 39,8 Mrd. Euro um 30% zu (2013: 30,7 Mrd. Euro). Insbesondere das vierte Quartal steuerte mit gut 14 Mrd. Euro, dies entspricht über einem Drittel am Gesamtvolumen, entscheidend zu dem sehr guten Jahresergebnis bei. Nach Einschätzung von JLL wird sich die große Nachfrage nach Immobilieninvestments auch 2015 fortsetzen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Der Anteil ausländischer Käufer lag 2014 mit 50% des Investmentvolumens über der Quote der vergangenen Jahre (2013: 33%). Asiatische und insbesondere chinesische Investoren gewinnen an Bedeutung. Weiterhin sind Asset/Fonds Manager sowie Spezialfonds die aktivsten Investoren am deutschen Markt mit rund 40% des Transaktionsvolumens.

Der Anteil der Top-7-Bürometropolen (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart) machte mit rund 23 Mrd. Euro (58%) deutlich mehr als die Hälfte des deutschlandweiten Transaktionsvolumens aus (2013: 60%). Der größte Anteil des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens entfiel mit 44% auf Büroimmobilien (2013: 46%) und Einzelhandelsimmobilien mit 22% (2013: 27%). Einen relativ kräftigen Anstieg konnten Lager- und Logistikimmobilien verzeichnen. In diesem Segment stieg das Transaktionsvolumen um 67% gegenüber dem Vorjahr auf jetzt 9% am Gesamtvolumen. In 2014 hat sich der Anlagefokus der Investoren etwas diversifiziert. Gegenüber 2013 zeigten Käufer ein gesteigertes Interesse an Immobilien von etwas niedrigerer Qualität mit einem gewissen Leerstandsanteil oder an etwas weniger zentralen Standorten.

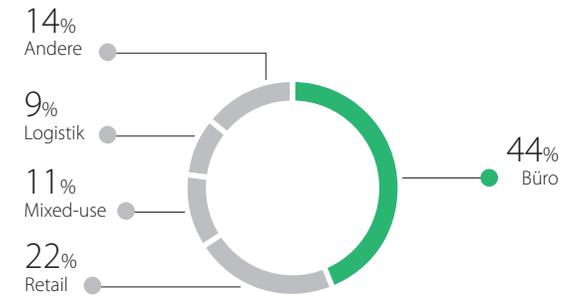
Resultierend aus der großen Nachfrage zeigten die Spitzenrenditen im Bürosegment einen anhaltenden Abwärtstrend. Die durchschnittliche Spitzenrendite bei Büroimmobilien der Top-7-Standorte lag mit 4,5% leicht unter dem Vorjahreswert (4,7%).

Vermietungsmarkt mit Jahresendspurt

Mit einem Umsatzvolumen von insgesamt 3,0 Mio. m² blieb der deutsche Büovermietungsmarkt in den Top-7-Standorten (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart) stabil mit einem leichten Plus von 3% gegenüber dem Vorjahr (2013: 2,9 Mio. m²). Im Vergleich zum zehnjährigen Mittelwert ist dies ein Plus von 2%. Im Verlauf des Jahres war ein positives Ergebnis nicht unbedingt zu erwarten. Im Sog der konjunkturellen Schwäche konnte in den ersten drei Quartalen kein Plus verzeichnet werden. Mit dem Anziehen der Konjunktur zum Ende des Jahres kam auch der Umschwung auf dem Vermietungsmarkt. Auf das vierte Quartal entfiel ein deutlich überdurchschnittlicher Umsatz von über 30% am Gesamtjahresumsatz.

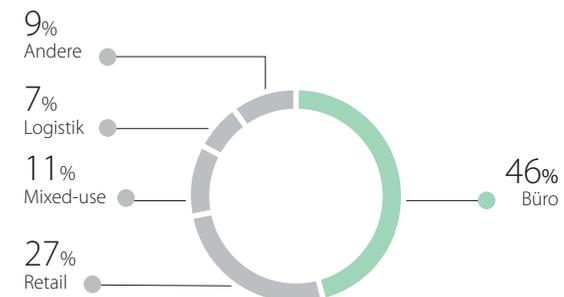
> ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2014

Gesamt: 39,8 Mrd. Euro



> ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2013

Gesamt: 30,7 Mrd. Euro



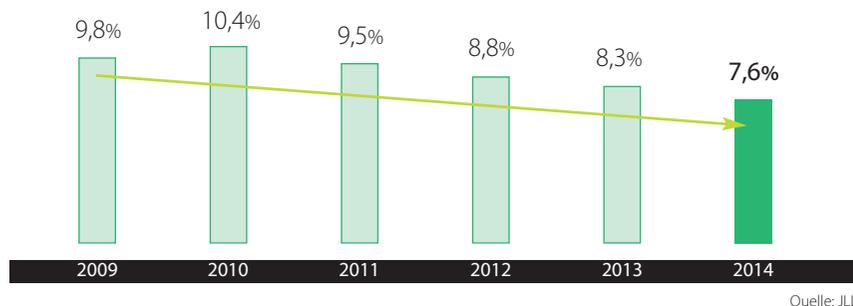
Die einzelnen Regionen zeigten dabei unterschiedliche Entwicklungen: Berlin verzeichnete ein Plus von 36% gegenüber 2013, Düsseldorf ein Minus von 22%. In Hamburg, Stuttgart und München sind die Umsatzzahlen zwischen 3% und 19% gestiegen. Frankfurt und Köln verzeichneten gesunkene Werte von -14% und -13%.

Erneut hohe Flächenabsorption

Die Leerstandsquote in den Top-7-Bürostandorten lag im vergangenen Jahr bei 7,6% (2013: 8,3%). Mit 6,81 Mio. m² erreichten die Leerstände das niedrigste Niveau seit 2002. Laut JLL ist der Rückgang der Leerstandsquote auf die starken Vermietungsergebnisse Ende des Jahres sowie auf die zum Vorjahr vergleichsweise geringe Neubautätigkeit zurückzuführen. Die Nettoabsorption lag bei 861.000 m² und damit um knapp +8% höher als im Jahr zuvor. Im direkten Vergleich der einzelnen Top-7-Bürostandorte hat die Leerstandsquote annähernd im gleichen Maß abgenommen.

Das Neubauvolumen ist 2014 nicht signifikant gestiegen, somit machten sich die Anmietungen in Bestandsflächen unmittelbar in der Leerstandsstatistik bemerkbar. Ein deutliches Plus von 17% bei den Fertigstellungszahlen im ersten Halbjahr gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 hat sich bis zum Ende des Jahres nicht wie erwartet weiter gesteigert. Der Zuwachs an Neubauflächen von 988.000 m² machte im gesamten Jahr gegenüber 2013 nur 11% aus.

➤ LEERSTANDSQUOTE IN DEN SIEBEN DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN



Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2015 siehe unseren Prognosebericht in dem auf den Wirtschaftsbericht folgenden „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

Von den gesamten Fertigstellungen des vergangenen Jahres waren knapp 80% vorvermietet oder an Eigennutzer vergeben. Dies unterstreicht den Wunsch der Mieter nach Neubauqualität. In keiner der Hochburgen ist es zu einer Neubauschwemme mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Leerstand und Mietpreise gekommen. Der regionale Schwerpunkt der Bautätigkeiten lag in München und Frankfurt, mit mehr als der Hälfte des Neubauvolumens. Nach Einschätzung von JLL wird auf Grund der zeitlichen Verschiebung einiger für 2014 geplanter Projekte in 2015 das Neubauvolumen leicht zunehmen und dann bei knapp über 1 Mio. m² liegen.

Bei den Spitzenmieten wurde 2014 durchschnittlich ein Wachstum um +0,6% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet (2013: +1,5%). Die Spitzenreiter sind München, Stuttgart und Hamburg (+4,8%, +2,7%, +2,1%). Frankfurt, Köln und Berlin blieben auf dem Vorjahresniveau. Nur Düsseldorf hat mit -5,5% einen Rückgang zu verzeichnen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die DIC Asset AG hat ihre Ziele für das abgelaufene Geschäftsjahr und damit auch wichtige Meilensteine ihres Strategieplans umgesetzt. Hohe Mieteinnahmen aus dem Bestandsportfolio, eine erneut starke Vermietungsleistung sowie die Realisierung positiver Ergebnisse aus den Projektentwicklungen führten in Verbindung mit den planmäßigen Verkäufen und einer Verbesserung der operativen Kostenstrukturen erneut zu einer Steigerung der Erträge.

Immobilienmanagement

Hohes Vermietungsvolumen mit signifikanten Neuabschlüssen

Unsere Vermietungsleistung erreichte 242.000 m² in 2014, gegenüber 176.400 m² im Vorjahr. Mit 114.000 m² nahmen die Neuvermietungen stark zu (2013: 69.000 m²). Dazu trugen mit insgesamt rund 27.000 m² die erfolgreiche Vermietungsarbeit für die aktuellen Projektentwicklungen „MainTor“ in Frankfurt und „Opera Offices Neo“ in Hamburg bei.

Mit Blick auf die Flächen- und Vertragsstrukturen nahm der Anteil der Mietabschlüsse über größere Flächen gegenüber 2013 um zehn Prozentpunkte auf 32% zu, maßgeblich beeinflusst durch die erfolgreiche vorzeitige Großvermietung des WINX-Towers auf dem „MainTor“-Areal. Der Anteil der kleinen Mietflächen nahm um acht Prozentpunkte ab. Der Anteil an Vermietungen von mittleren Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m² lag zum Jahresende bei 40%. Durch kontinuierliche Vermietungsarbeit konnten wir Anschlussvermietungen in Höhe von 128.000 m² und somit einen Anstieg um 20% realisieren (2013: 107.000 m²). Die jährlichen Mieterlöse aus abgeschlossenen Vermietungen stiegen um 13,9 Mio. Euro auf 33,2 Mio. Euro (2013: 19,3 Mio. Euro), davon entfallen 19,4 Mio. Euro auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio.

> VERMIETUNGSLEISTUNG

	in m ² nach Unterschrift		annualisiert in Mio. Euro	
	2014	2013	2014	2013
Büro	150.500	124.800	24,0	14,9
Einzelhandel	24.900	18.800	2,7	2,5
Weiteres Gewerbe	63.000	28.300	6,2	1,6
Wohnen	3.600	4.500	0,3	0,3
Gesamt	242.000	176.400	33,2	19,3
Stellplätze (Einheiten)	945	2.065	0,3	1,0

> STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in m²



Top-5-Neuvermietungen

Union Asset Management Holding	Frankfurt	24.000 m ²
Renaissance Düsseldorf Hotelmanagement	Düsseldorf	12.800 m ²
Ruhr-Universität Bochum	Bochum	5.100 m ²
EVB Billing & Services	Velbert	3.400 m ²
IMMAC Holding	Hamburg	2.900 m ²

Top-5-Anschlussvermietungen

Freie Hansestadt Hamburg	Hamburg	22.600 m ²
Zweirad-Center Stadler	Mannheim	9.700 m ²
Nokia Solutions and Networks	Ulm	7.800 m ²
Delacamp AG	Hamburg	5.900 m ²
EOS Deutschland	Hamburg	4.700 m ²

Leerstandquote stabil

Die starke Vermietungsleistung führte wie angestrebt zu einer stabilen Leerstandsquote von 10,9% (2013: 10,7%), nachdem dank kontinuierlicher Vermietungsarbeit die Leerstandsquote in den letzten vier Jahren um mehr als 3 Prozentpunkte gesenkt werden konnte.

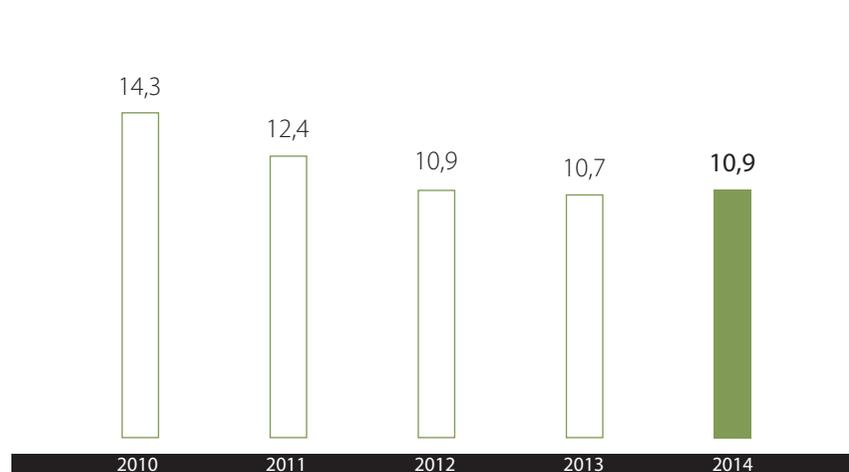
Like-for-like-Mieteinnahmen auf stabilem Niveau

Die annualisierten Mieteinnahmen – bezogen auf die Immobilien (ohne Projektentwicklungen), die sich 2014 durchgehend im Bestand befanden – zeigten sich like-for-like mit rund 147 Mio. Euro stabil zum Vorjahr.

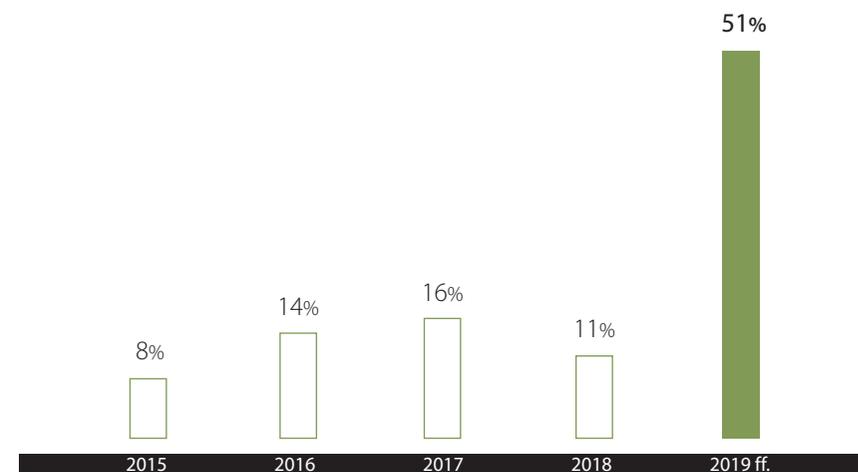
Über 50% des Mietauslaufvolumens jenseits 2019

Das kurzfristige Mietauslaufvolumen für 2015 betrug per Ende 2014 8% der Mieteinnahmen, dies bedeutet, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2014 durch vorgezogene Vertragsabschlüsse bereits eine Reduzierung des in 2015 anstehenden Mietauslaufpotenzials um vier Prozentpunkte erreicht werden konnte. Weiterhin sind mehr als die Hälfte unserer Mietverträge von langfristigem Charakter: Der Anteil des potenziellen Mietauslaufvolumens, das in die Jahre ab 2019 fällt, beträgt 51%. Die durchschnittliche Mietlaufzeit in unserem Bestandsportfolio beträgt zum Jahresende 2014 rund 4,6 Jahre (2013: 4,9 Jahre) und liegt damit im durchschnittlich erwarteten Korridor von 4–5 Jahren.

➤ ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE zum Jahresende in %



➤ LAUFZEIT MIETVERTRÄGE Verteilung der annualisierten Mieteinnahmen



Portfolio

Das Portfolio der DIC Asset AG umfasste zum Stichtag 233 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 3,4 Mrd. Euro. Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir anteilig jährliche Mieteinnahmen von rund 150 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Der anteilige Marktwert unserer Immobilien belief sich zum Stichtag auf 2.396,9 Mio. Euro (2013: 2.538,3 Mio. Euro).

Regionale Entwicklung

Die regionale Diversifikation der Mietflächen blieb gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert. Die durchschnittliche Mietrendite und Vermietungsquote weist in den Regionen unterschiedliche Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr auf, die sich auf Portfolioebene ausbalancieren. Insgesamt zeigt sich der stabilisierende Effekt der regionalen Verteilung in einer stabilen Leerstandsquote und der unveränderten Gesamtrendite.

> REGIONALE ENTWICKLUNG *

						
	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
						
Anzahl Immobilien	36 35	33 30	54 47	59 57	69 64	251 233
Marktwert in Mio. Euro	364,3 359,3	300,7 267,4	716,6 693,1	709,1 678,8	447,6 398,3	2.538,3 2.396,9
Mietfläche in m ²	262.500 254.600	186.100 170.700	283.300 279.200	423.900 411.900	328.100 296.500	1.483.900 1.412.900
Portfolioanteil nach Mietfläche	18% 18%	13% 12%	19% 20%	28% 29%	22% 21%	100% 100%
Annualisierte Miete (Mio. Euro)	23,8 23,5	22,0 19,9	34,6 35,0	46,2 44,2	32,0 27,5	158,6 150,1
Miete in Euro pro m ²	8,0 8,1	10,3 10,2	11,9 12,5	10,0 9,6	8,4 8,3	9,6 9,6
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	6,3 6,1	5,1 4,5	5,3 4,6	4,4 4,3	3,9 3,8	4,9 4,6
Bruttomietrendite	6,6% 6,5%	7,3% 7,4%	6,1% 6,2%	6,5% 6,5%	7,2% 6,9%	6,6% 6,6%
Leerstandsquote	6,5% 6,1%	7,4% 7,2%	18,0% 19,7%	12,1% 9,0%	7,8% 11,3%	10,7% 10,9%

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

Marktbewertung: Immobilienwerte stabil

Externe Gutachter ermitteln regelmäßig zum Ende des Jahres für alle unsere Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diese Werte fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilie ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

Der Bewertungseffekt auf die Immobilien beträgt 4,8 Mio. Euro, das entspricht einer marginalen Veränderung von -0,2 Prozent.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Verkäufe, der Investitionen und der Wertveränderung reduzierte sich der Marktwert unseres Portfolios um 5,6% auf 2.396,9 Mio. Euro (2013: 2.538,3 Mio. Euro). Der Net Asset Value beträgt 864,8 Mio. Euro (2013: 862,4 Mio. Euro). Der NAV je Aktie belief sich auf 12,61 Euro (2013: 12,58 Euro).

> ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

Marktwert Portfolio am 31.12.2013	2.538,3
Abgänge Co-Investments	-37,3
Investitionen	55,2
Zugänge Co-Investments	18,4
Zugänge Fonds	9,2
Verkäufe	-182,1
Bewertungseffekt (-0,20%)	-4,8
Marktwert Portfolio am 31.12.2014	2.396,9

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 auf Seite 96.

Verkäufe: Transaktionsziele erreicht

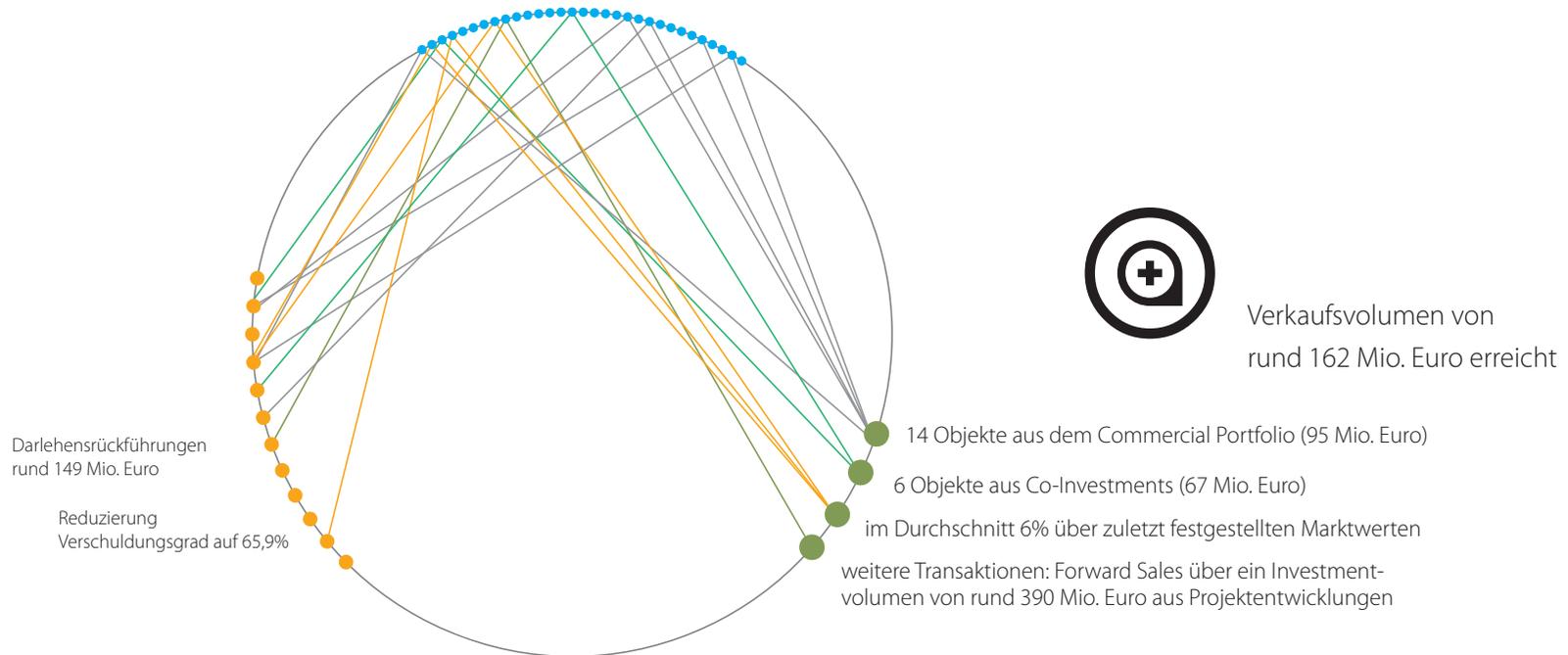
Im Geschäftsjahr 2014 haben wir ein Verkaufsvolumen von rund 162 Mio. Euro realisiert (154 Mio. Euro mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang zum Stichtag) und damit unser ursprüngliches Jahresziel von 150 Mio. Euro, vor allem auf Grund einer im vierten Quartal stark anziehenden Dynamik, übertroffen. Im Vorjahr betrug das Verkaufsvolumen rund 99 Mio. Euro.

Damit haben wir die Aktivitäten zur Optimierung unseres Portfolios und zur mittelfristigen Reduzierung des Verschuldungsgrads im Rahmen unserer strategischen Agenda weiter erfolgreich vorangetrieben. 2014 haben wir insgesamt 20 Immobilien veräußert, davon 14 Objekte aus dem Commercial Portfolio (95 Mio. Euro) und sechs aus Co-Investments (67 Mio. Euro). Ein Objekt aus dem Commercial Portfolio und zwei Objekte aus dem Geschäftsbereich Co-Investments haben den Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erst im Geschäftsjahr 2015. Die erzielten Verkaufspreise lagen durchschnittlich rund 6% über den zuletzt festgestellten Marktwerten.

Weitere erfolgreiche Verkäufe in Höhe von rund 390 Mio. Euro Investitionsvolumen konnten wir mit den Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices Neo“ im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielen.



➤ **IMMOBILIENVERKÄUFE** aus dem gesamten Portfolio, Zielvolumen rund 150 Mio. Euro





➤ Signifikante ZUKÄUFE FÜR DAS FONDSGESCHÄFT

_____ **Ankäufe: wachsendes Fondsgeschäft als zusätzlicher Ertragsbaustein**

Die Akquisitionen im Geschäftsjahr 2014 haben sich wie geplant auf Zukäufe für den Fondsbereich konzentriert. Insgesamt konnten wir rund 180 Mio. Euro über alle Geschäftsbereiche realisieren, davon entfiel ein Volumen von rund 135 Mio. Euro auf das Geschäftsfeld Fonds (2013: 119 Mio. Euro). Die Ankäufe für die Fonds lagen geringfügig unter unserer zu Jahresbeginn aufgestellten Prognose. Im Segment Co-Investments beteiligte sich zudem die DIC Asset AG zu 40% am Kauf des so genannten „Blue Tower“, eine aktuell zu 100% vermietete Büroimmobilie mit zentraler Lage in Frankfurt.

Von den insgesamt sieben erworbenen Objekten wurden vier mit einem Gesamtvolumen von rund 58 Mio. Euro für den Einzelhandels-Spezialfonds „DIC HighStreet Balance“ in 1A-Einzelhandelslagen in Neumünster, Offenburg, Düren und Wuppertal erworben. Für zwei der vier Objekte im Volumen von rund 31 Mio. Euro wird der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für 2015 erwartet.

Weitere drei Objekte wurden für den als Individualmandat neu geschaffenen Büroimmobilien-Spezialfonds „DIC Office Balance II“ erworben. Der im Juli 2014 aufgelegte dritte Fonds investiert in langfristig vermietete Core-Immobilien in deutschen Ballungszentren und Metropolen, berücksichtigt aber auch regionale Wirtschaftszentren. Das Zielvolumen liegt bei 200 Mio. Euro und kann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt aufgestockt werden. Bis zum Jahresende wurden in Köln, Hamburg und Berlin je eine Büroimmobilie für insgesamt rund 77 Mio. Euro erworben, davon erfolgt der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine Immobilie im Volumen von rund 15 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015. Die DIC Asset AG ist auch an dem neuen Fonds als Co-Investor beteiligt und übernimmt neben der Durchführung der An- und Verkäufe auch das Asset- und Propertymanagement.

Für die DIC Asset AG ist das Geschäftsfeld Fonds ein attraktives Zusatzgeschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. An den seit 2010 ins Leben gerufenen nunmehr drei Spezialfonds sind wir grundsätzlich signifikant als Co-Investor beteiligt und bringen zusätzlich unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Im Zuge unserer weiteren Fokussierung auf stetige Ertragsquellen und einen effizienten Eigenkapitaleinsatz haben wir im April 2014 unseren Beteiligungsanteil am ersten Fonds „DIC Office Balance I“, von 20% auf 10% reduziert und damit das gebundene Eigenkapital pro Investment verringert. Damit sank vorübergehend der aus dem Fondsgeschäft insgesamt resultierende FFO-Beitrag auf 5,6 Mio. Euro (2013: 6,5 Mio. Euro), dabei wuchs der auf die regelmäßigen Management-Erträge entfallende FFO-Anteil von 3,4 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro.

Unser Fondsgeschäft befindet sich mit den erfolgreichen Ankäufen 2014 planmäßig auf Wachstumskurs. Bei einem Zielvolumen von bis zu rund 1 Mrd. Euro haben wir aktuell ein Investmentvolumen von rund 650 Mio. Euro realisiert.



2014: 4 Objekte akquiriert,
Ankaufsvolumen rund
58 Mio. Euro



2014: 3 Objekte akquiriert,
Ankaufsvolumen rund
77 Mio. Euro



DIC Office Balance I

Start: 2010
Büroimmobilien-
Spezialfonds



DIC HighStreet Balance

Start: 2012
Einzelhandelsimmobilien-
Spezialfonds



DIC Office Balance II

Start: 2014
Büroimmobilien-
Spezialfonds

Fondsvolumen 2014
bei rund **650 Mio. Euro**

Zielvolumen:
bis zu rund 1 Mrd. Euro

FFO-Beitrag in Mio. Euro



Attraktiver zusätzlicher
Ertragsbaustein

Projektentwicklungen

2014 haben wir uns mit weiteren Vermarktungserfolgen dem erfolgreichen Abschluss unserer zwei großen Projektentwicklungen mit entscheidenden Etappen genähert. An den Entwicklungen „Opera Offices Neo“ in Hamburg und „MainTor“ in Frankfurt ist die DIC Asset AG mit einem Projektvolumen von insgesamt 785 Mio. Euro als Co-Investor beteiligt.

„Opera Offices Neo“ vor Baubeginn verkauft, ein Drittel bereits vermietet

Ende August wurde das Büro- und Geschäftszentrum „Opera Offices Neo“ im Rahmen eines Vorabverkaufs an ein Unternehmen aus dem Finanzsektor veräußert. Das Investitionsvolumen von „Opera Offices Neo“ liegt bei rund 35 Mio. Euro, die DIC Asset AG ist hieran mit 18,8% beteiligt. Damit ist es uns zum wiederholten Mal gelungen, eine Projektentwicklung vor Baubeginn zu verkaufen.

Anfang November 2014, kurz nach dem gelungenen Vorabverkauf, konnten wir für „Opera Offices Neo“ einen Vermietungserfolg über 3.000 m² melden, der noch vor Baubeginn des Projekts mehr als ein Drittel der Mietflächen längerfristig unter Vertrag brachte. Zwischenzeitlich ist der Baustart von „Opera Offices Neo“ erfolgt. Im Erdgeschoss werden rund 1.000 m² Ladenflächen für Handel und Gastronomie geschaffen, die Obergeschosse eins bis sechs bieten jeweils etwa 1.100 m² Mietflächen für Büronutzung und das abschließende Dachgeschoss neben 500 m² Bürofläche eine großzügige Dachterrasse. Für das Gebäude wird eine Silber-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen angestrebt.

„Opera Offices Neo“

2014 vor Baubeginn verkauft und
zu 1/3 vermietet



„Opera Offices Klassik“

Bereits 2012 an norddeutsche
Pensionskasse verkauft



„MAINTOR PANORAMA“

- 13.500 m² Bürofläche
- verkauft 2012
- Fertigstellung Ende 2015

„MAINTOR PRIMUS“

- 5.500 m² Bürofläche
- verkauft 2011
- fertiggestellt 2014

„WINX – THE RIVERSIDE TOWER“

- 35.000 m² Bürofläche
- 60% vermietet an Union Investment
- verkauft 2014
- Bau gestartet 2015
- Fertigstellung Ende 2017/Anfang 2018

„MAINTOR PORTA“

- 22.000 m² Bürofläche
- verkauft 2013
- 100% vermietet an Union Investment
- fertiggestellt 2014

„MainTor“: herausragende Meilensteine realisiert

„MainTor“ hat sich bereits als neues Stadtquartier in Frankfurt zwischen Mainufer und Bankenviertel etabliert. Alle Teile der Entwicklung wurden bereits vor Fertigstellung signifikant vermarktet. Als erster Bauabschnitt ging in der ersten Jahreshälfte 2014 „MainTor Primus“ mit dem DIC-Headquarter und weiteren Mietern in Betrieb. Als zweiter Bauabschnitt wurde „MainTor Porta“ Ende 2014 vollendet und zum Jahreswechsel an den Käufer (ein von Union Investment Real Estate gemanagter Fonds) übergeben. Der zukünftige Mieter Union Investment hat mit dem Bezug der Mietflächen im ersten Quartal 2015 begonnen. Union Investment hatte sich bereits vor zwei Jahren entschlossen, das projektierte „MainTor Porta“ mit rund 22.000 m² vollständig anzumieten.

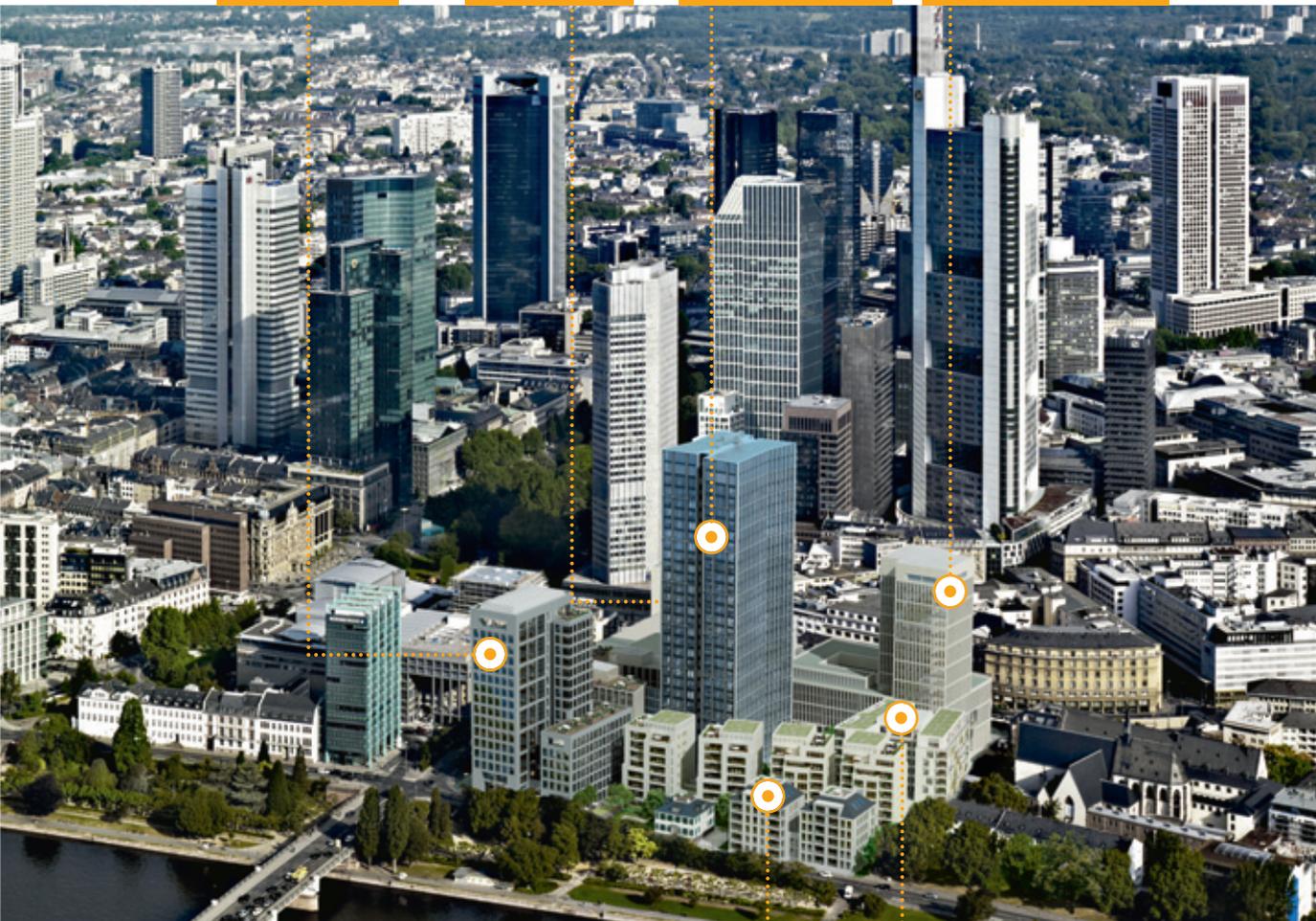
Mit den Projekt „MainTor“-Quartier gestaltet die DIC in Frankfurt das Areal zwischen Untermainkai und Weißfrauenstraße neu. Das einst geschlossene Fabrikgelände der Degussa/Evonik wird dabei nicht nur neu bebaut, sondern auch wieder zu einem öffentlichen Raum, der die historischen Wegeverbindungen von der Innenstadt zum Mainufer wiederbelebt. Der Neubau wurde in mehrere zeitlich und räumlich unabhängig voneinander zu realisierende Bauprojekte gegliedert. Mit dieser Flexibilität war es möglich, bei der Vermarktung auf die spezifischen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen und Investoren einzugehen. Im „MainTor“-Quartier entstehen neue Miet- und Nutzungsflächen von rund 95.000 m², davon entfallen ca. 78.000 m² auf gewerbliche Mietflächen und ca. 15.000 m² auf Wohnnutzung. Das Projektvolumen beträgt rund 750 Mio. Euro, an denen die DIC Asset AG als Co-Investor mit 40% beteiligt ist. Bis Ende 2017/Anfang 2018 erfolgt die Fertigstellung des letzten Teilprojektes „WINX – The Riverside Tower“.

„MAINTOR PALAZZI“

- rund 100 Eigentumswohnungen
- 96% bereits verkauft
- Fertigstellung Ende 2015

„MAINTOR PATIO“

- rund 90 Mietwohnungen
- verkauft 2012
- Fertigstellung Sommer 2015





„WINX – The Riverside Tower“:
Der Vorabverkauf war eine der größten
Investmenttransaktionen am Frankfurter
Immobilienmarkt 2014

Im November wurden noch vor Baubeginn rund 24.000 m² Fläche des „WINX – The Riverside Tower“ an die Union Asset Management Holding AG vermietet, mit dessen Vermarktung 2014 begonnen worden war. Die angemieteten Flächen entsprechen rund 60% der Gesamtfläche von WINX. Union Investment wird nach Fertigstellung für zunächst zehn Jahre Nutzer der unteren zwölf Geschosse des markanten Turms und des Portalgebäudes. Die Bauarbeiten für das insgesamt 29 Geschosse umfassende Landmark-Gebäude sind zwischenzeitlich, zum Jahresbeginn 2015, gestartet.

Ebenso noch im November 2014 konnte mit dem Verkauf von „WINX – The Riverside Tower“ an die Unternehmerin Susanne Klatten auch das sechste und letzte Teilprojekt des „MainTor“-Quartiers bereits vor Baubeginn vermarktet werden. Das Investitionsvolumen für den Büro-Turm, der die Frankfurter Skyline an einem der attraktivsten Plätze der Stadt am Mainufer ergänzen wird, liegt bei rund 350 Mio. Euro.

Mit wichtigen Meilensteinen in der Vermarktung aller sechs Teilprojekte und der Inbetriebnahme von „MainTor Primus“ und „MainTor Porta“ haben wir markante Entwicklungsziele im Geschäftsjahr 2014 erreicht und positive Ergebnisbeiträge realisiert.



Wesentliche Meilensteine bei der Vermarktung und Realisierung erreicht, Baufortschritt im Plan



MAINTOR PORTA
2014 fertiggestellt, zum Jahreswechsel an Union Investment übergeben

MAINTOR PANORAMA
70% vorvermietet, Rohbau abgeschlossen



WINX –
The Riverside Tower
Vorabvermarktung 2014, Baustart 2015 erfolgt

insgesamt
750
Mio. Euro
Projektvolumen

DIC Asset AG mit
40% beteiligt,
2014 erste Ergebnis-
beiträge realisiert



MAINTOR PATIO
Vermietung gestartet,
bezugsfertig ab Sommer 2015



Auf dem „MainTor“-Quartier in Frankfurt hat die DIC mit einem Baufest im Mai 2014 den erfolgreichen Abschluss der ersten Hälfte der Bauzeit zusammen mit mehr als 300 Gästen feierlich gewürdigt



Blick auf die Baustelle
Anfang 2015



MAINTOR PRIMUS
Hauptsitz der DIC Asset AG
2014 fertiggestellt und bezogen, Übergang an Käufer erfolgt



NACHHALTIGKEIT

Unser betreuter Immobilienbestand umfasst rund 1,8 Mio. m² Mietfläche und bietet unseren Mietern und ihren Mitarbeitern sowie Kunden Raum für ihre Geschäftsaktivitäten, durch dessen gemeinsame Nutzung Energieressourcen verbraucht werden, Kohlendioxid freigesetzt wird und Abfall entsteht. Unsere Umwelt wird heute und auch zukünftig davon beeinflusst. Wir haben – als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandshaltern in Deutschland zählt – eine verantwortliche Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

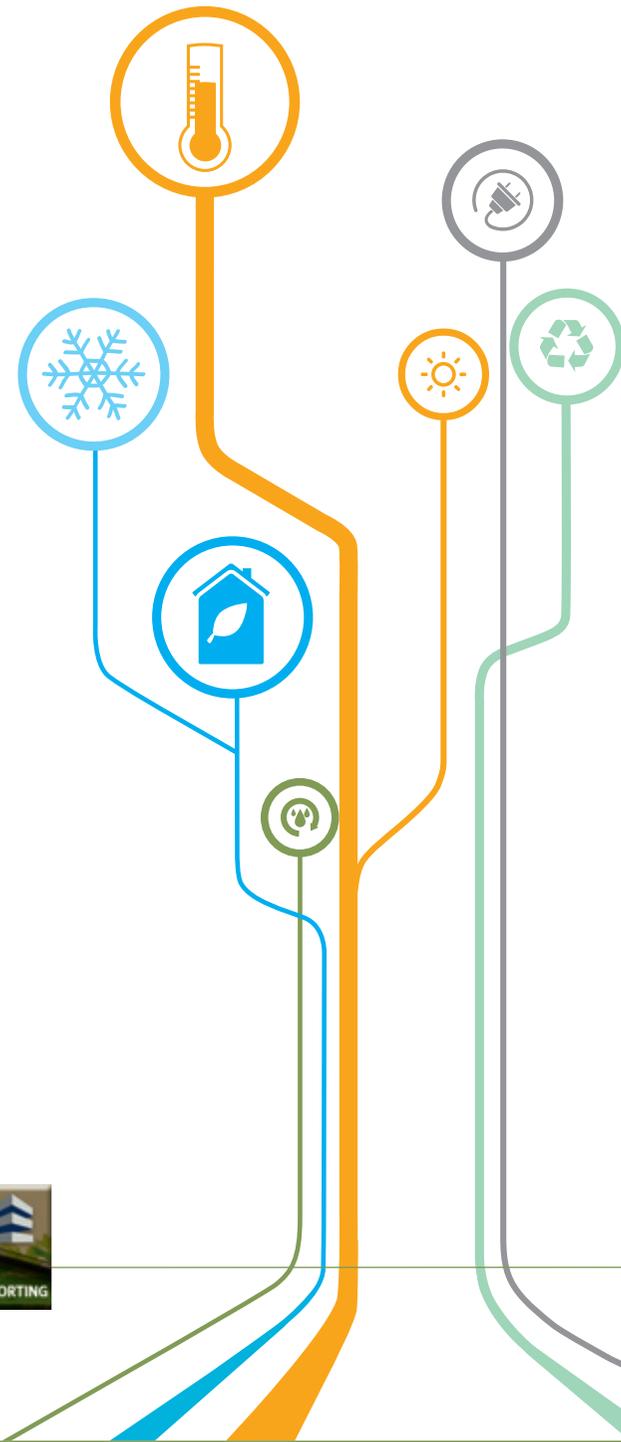
Als langfristiger Immobilieninvestor orientieren wir uns an einem nachhaltigen, tragfähigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Dabei berücksichtigen wir ökologische und soziale Faktoren bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen und minimieren so Risiken in unserem wirtschaftlichen Handeln.

Eigenständiger Nachhaltigkeitsbericht

Seit 2009 berichten wir kontinuierlich über die Nachhaltigkeitsaktivitäten der DIC Asset AG. Seit März 2011 geschieht dies in Form eines eigenständigen Berichts, um der Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen den entsprechenden Rahmen zu geben.

Bereits mit dem zweiten Bericht wurde die Nachhaltigkeitsberichterstattung der DIC Asset AG mit dem Bronze-Award für die erfolgreiche Umsetzung und transparentes Reporting nach den Best-Practice-Kriterien der EPRA ausgezeichnet. Der dritte, erneut ausgezeichnete Nachhaltigkeitsbericht wurde Mitte 2014 von uns veröffentlicht. Unser jeweils aktuellster Bericht ist auf der Unternehmenswebseite abrufbar unter

www.dic-asset.de/unternehmen/nachhaltigkeit



ZIELE BIS 2016

- Fortlaufende Analyse der Ergebnisse unseres Analyseportfolios und Ableitung von operativen Optimierungsansätzen
- Sukzessive Optimierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß gängigen Standards außerhalb und innerhalb der Immobilienbranche (GRI, ZIA und EPRA)
- Reporting nach neuesten GRI-Standards und Erreichen höherer Reporting-Niveaus
- Fortlaufende Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben
- Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen
- Weitere Optimierung der Kapitalstruktur im Rahmen der strategischen und operativen Ziele bis 2016

Aktuelle Auszüge unserer Erfolge/Fortschritte

● Nachhaltig aufgewertetes Arbeitsumfeld

Anfang April 2014 hat unser Unternehmen seinen Hauptsitz in Frankfurt an das „MainTor“ verlegt und ist als einer der ersten Mieter in den neuen „MainTor Primus“ eingezogen. Wir haben die Chance genutzt und zahlreiche Verbesserungen in das alltägliche Arbeitsumfeld integriert, von der Umsetzung neuester Entwicklungen bei der Einrichtung der Arbeitsplätze und Kommunikationszonen bis hin zu Mitarbeiterduschen und Fahrradparkplätzen.

● „MainTor“-Quartiersentwicklung: nachhaltig von der Planung bis zur Nutzung

Bei der Umsetzung in der Bauphase wurden und werden umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, was das „MainTor“-Projekt zu einem der großen nachhaltigen Entwicklungsprojekte in Deutschland macht. Für alle gewerblichen Teilprojekte des „MainTor“-Quartiers streben wir die bestmögliche Green-Building-Zertifizierung DGNB Gold an. Für das letzte Teilprojekt „WINX – The Riverside Tower“ haben wir die Planung auf die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ausgerichtet, die für Neubauten ab dem 1. Januar 2016 ein Unterschreiten der Referenzwerte der EnEV 2009 um 25% vorschreibt. Mit der Anpassung der Planung für das letzte Teilprojekt haben wir bereits frühzeitig sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen berücksichtigt und realisieren ein zukunftsfähiges Produkt nach neuesten Standards.



Talente bieten wir: eine vielseitige, anspruchsvolle und herausfordernde Aufgabe in einem dynamischen Unternehmen, die Integration in ein sehr engagiertes und motiviertes Team sowie einen modernen und zentralen Arbeitsplatz mit einer attraktiven Vergütung.

MITARBEITER

Wir erreichen unsere ambitionierten Ziele nur, wenn wir qualifizierte und motivierte Mitarbeiter haben, die unsere Gesellschaft erfolgreich und überzeugt nach außen vertreten. Wir schätzen und fördern daher unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis.

Systematische Personalentwicklung

Wichtig für die langfristige Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und unternehmensweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir Coaching, Beratungs- und Entwicklungsprogramme sowie aufgabenspezifische Schulungen und allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen und Präsentationsfähigkeiten für Führungskräfte und Mitarbeiter an.

Personalentwicklung und -förderung ist ebenso fester Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, zum Beispiel durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus veranstalten wir regelmäßige Führungskräfte tagungen zusammen mit dem Vorstand. Sie dienen nicht nur dem internen Wissensaustausch, sondern beinhalten auch Spezialistenvorträge zur Vertiefung von branchen- und immobilien-spezifischen Themen.

Attraktiver Arbeitgeber

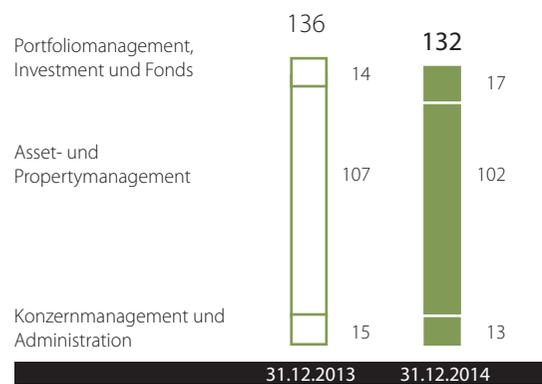
Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als exzellenten Arbeitgeber und in die Wahrnehmung unserer Vorteile. So können wir – anders als viele Großkonzerne – flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen bieten. Um dies bekannt zu machen, intensivieren wir unter anderem die Kooperationen mit ausgesuchten Lehrinstituten mit Immobilienschwerpunkt. Dort halten beispielsweise unsere Führungskräfte Vorträge und pflegen engen Kontakt zu Lehrstühlen.

2014 haben wir individuelle Einzelfortbildungen weiter intensiv gefördert. Zudem haben wir erneut an dem Immobilien-Karriereforum des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Juni 2014 teilgenommen.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2014 haben wir in unseren Niederlassungen zwei Studenten nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens und werden dabei auch mit Aufgaben des Tagesgeschäfts betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms, das derzeit von zwei Mitarbeitern genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

> ANZAHL MITARBEITER



Gehalt: faire Entlohnung und Förderung von Leistung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer und operativer Unternehmensziele sowie individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. 2014 wurden in Summe 12,3 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,6 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 13%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,4 Mio. Euro.

Mitarbeiterbasis entsprechend Geschäftsstrategie verstärkt

Die DIC Asset AG beschäftigte 2014 durchschnittlich 134 Mitarbeiter (2013: 135), stichtagsbezogen zum Jahresende waren es 132 (2013: 136). Verglichen mit dem Vorjahr haben wir die Administration schlanker aufgestellt, das Asset- und Propertymanagement effizienter organisiert und zugleich die Bereiche Portfoliomanagement, Investment und Fonds gestärkt.

FINANZINFORMATIONEN

Umsatz- und Ertragslage

- Ziele erreicht – Unternehmensstrategie erfolgreich fortgeführt
- FFO mit 47,9 Mio. Euro um 4% gestiegen
- Bruttomieteinnahmen mit 147,5 Mio. Euro (+18%) deutlich gewachsen, oberhalb erwarteter Zielspanne
- Operative Effizienz verbessert
- Starkes Beteiligungsergebnis von 6,6 Mio. Euro (+5 Mio. Euro)

Planmäßig hat die DIC Asset AG 2014 ihr operatives Ergebnis ausgebaut und mit Blick auf die weitere strategische Unternehmensposition wichtige Zwischenziele erreicht. Das nach der Übernahme des Portfolios Ende 2013 stark gestiegene Mieteinnahmenniveau, stabile Erträge aus Fondsbeteiligungen sowie positive Ergebnisbeiträge aus der Realisierung der Projektentwicklung MainTor trugen wesentlich dazu bei.

Im Vergleich zu 2013 gingen die Erträge aus Immobilienmanagement erwartungsgemäß leicht zurück, da im Vorjahr noch anteilig Gebühren für die Verwaltung der Ende 2013 übernommenen Portfolio-Objekte angefallen und vereinbart worden waren. Im Gegenzug stiegen die Bruttomieteinnahmen deutlich.

Der FFO stieg 2014 erneut, und zwar um 4% von 45,9 Mio. Euro auf 47,9 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss sank, im Wesentlichen auf Grund von Einmaleffekten in Bezug auf unsere Unternehmensanleihen, um 2,0 Mio. Euro bzw. 13% auf 14,0 Mio. Euro.

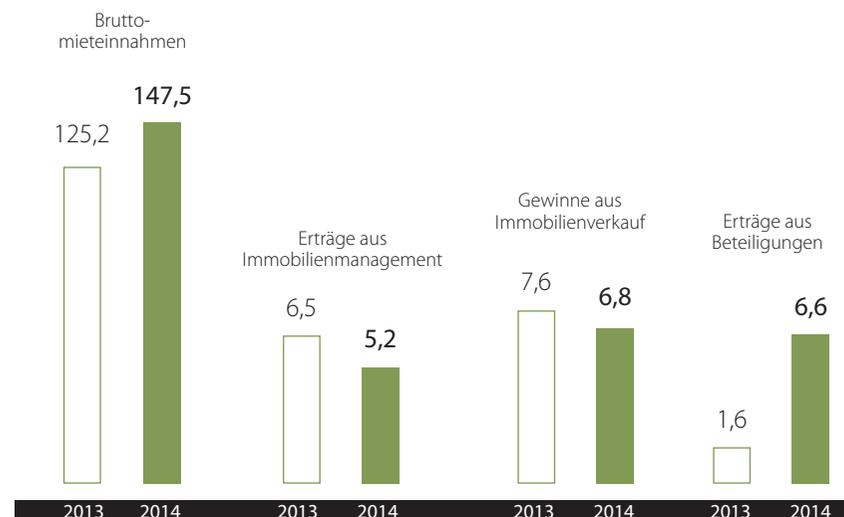
Mieteinnahmenbasis verbreitert

Die Bruttomieteinnahmen haben mit 147,5 Mio. Euro (Vorjahr: 125,2 Mio. Euro) ebenso wie die Nettomieteinnahmen mit 132,2 Mio. Euro (Vorjahr: 112,3 Mio. Euro) einen Zuwachs von 18% zu verzeichnen und damit die Planung für 2014 mehr als erfüllt. Der deutliche Zuwachs geht auf das durch unsere Portfolio-Akquisition im November 2013 erweiterte Portfoliovolumen zurück und überkompensiert den Wegfall von Mieteinnahmen aus den im Laufe des Jahres verkauften Objekten.

Attraktive Verkäufe erzielt

Erklärtes Ziel für 2014 war es, Immobilien aus allen Portfolio-bereichen zu veräußern. Wir haben mit Verkäufen aus unserem Bestandsportfolio Erlöse von 90,5 Mio. Euro (Vorjahr: 81,1 Mio. Euro) und Verkaufsgewinne von 6,8 Mio. Euro (Vorjahr 7,6 Mio. Euro) erzielt.

MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE in Mio. Euro



ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE in Mio. EUR

	2014	2013	
Bruttomieteinnahmen	147,5	125,2	+18%
Erträge aus Immobilienmanagement	5,2	6,5	-20%
Erlöse aus Verkäufen	90,5	81,1	+12%
Sonstige Erträge	34,4	23,3	+48%
Gesamterträge	277,6	236,1	+18%

Immobilienmanagement-Erträge im Plan

Die Erträge aus Immobilienmanagement sanken insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Mio. Euro (-20%) auf 5,2 Mio. Euro in Folge der planmäßigen Reduzierung von Joint Venture-Engagements. Hier spiegelt sich im Wesentlichen der Wegfall von Immobilienmanagementgebühren im Zuge der Übernahme des Ende 2013 erworbenen Portfolios wider. Gleichzeitig wuchsen die Erlöse aus Dienstleistungen für die Spezialfonds von 3,4 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro. Das Wachstum dieser Ertragsäule unterstreicht die erfolgreiche Diversifikation unserer Ertragsquellen durch den 2014 weiter vorangetriebenen Ausbau des Fondsgeschäfts.

Effiziente Kostenstruktur

Wir haben unsere operativen Kosten wie angestrebt in einem effizienten Verhältnis zu den Mieteinnahmen gehalten. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um 0,9 Mio. Euro (+9%) auf 11,0 Mio. Euro, der Personalaufwand stieg leicht um

0,2 Mio. Euro (+2%) auf 12,3 Mio. Euro. Die operative Kostenquote (Personal- und Verwaltungsaufwendungen bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement in Relation zu den Bruttomieteinnahmen) sank von 12,6% auf 12,3%.

Zinsergebnis spiegelt höheres Volumen wider

Die Netto-Finanzierungsaufwendungen sind mit der Portfolioübernahme und der Aufstockung unserer Unternehmensanleihen gestiegen. Demzufolge stiegen die Zinsaufwendungen von 62,7 Mio. Euro auf 80,4 Mio. Euro, die Zinserträge stiegen von 9,7 Mio. Euro auf 10,9 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund des umfangreicheren Finanzierungsvolumens sowie einmaliger Kosten der Anleiheemissionen in Höhe von 2,0 Mio. Euro ergibt sich ein Zinsergebnis von -69,6 Mio. Euro, nach -53,0 Mio. Euro im Vorjahr, zu einem im Vergleich zum Vorjahr insgesamt gesenkten Durchschnittszins (vgl. im Folgenden dazu den Abschnitt „Durchschnittszins“ auf Seite 53).

FFO auf hohem Niveau

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der laufenden Portfoliobewirtschaftung wiedergibt, stieg erwartungsgemäß um 2,0 Mio. Euro (+4%) von 45,9 Mio. Euro auf 47,9 Mio. Euro und erreichte damit die Mitte des Zielkorridors von 47 bis 49 Mio. Euro. Die FFO-Rendite (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) sank wegen höherer Finanzierungsaufwendungen um rund vier Prozentpunkte gegenüber 2013 auf 33%. Der FFO je Aktie betrug 2014 0,70 Euro, nach 0,94 Euro im Vorjahr, auf Basis einer durchschnittlich höheren Zahl ausgegebener Aktien im Vergleich zum Vorjahr. Bei vergleichbarer Aktienanzahl würde der FFO je Aktie für 2013 0,67 Euro betragen, damit wäre er 2014 um 0,03 Euro je Aktie gestiegen.

Beteiligungsergebnis stark gestiegen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) ist mit 6,6 Mio. Euro um 5,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr deutlich angewachsen. Die in 2014 realisierten Ergebnisse der Projektentwicklungen lieferten dabei wesentliche Erfolgsbeiträge. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus unseren Fondsbeteiligungen (1,6 Mio. Euro) und dem Ergebnis aus Vermietung und Verkauf von Immobilien aus Joint Venture-Portfolios (1,1 Mio. Euro) sowie dem Ergebnis aus Projektentwicklungen (3,9 Mio. Euro).

Konzernüberschuss bei 14,0 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss lag mit 14,0 Mio. Euro um 2,0 Mio. Euro (-13%) unter dem des Vorjahrs. Dies ist vor allem auf Einmaleffekte im Rahmen der Anleiheemissionen zurückzuführen. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,22 Euro nach 0,33 Euro im Vorjahr. Bei vergleichbarer Aktienanzahl würde das Ergebnis je Aktie für 2013 0,23 Euro betragen und das diesjährige Ergebnis je Aktie nur um 0,01 Euro pro Aktie übersteigen.

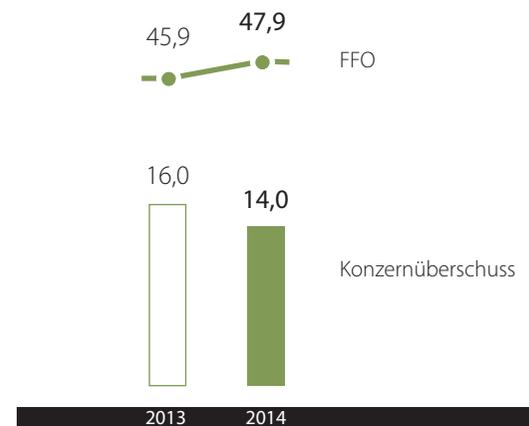
Segmentergebnisse

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Berichterstattung und Steuerung nach Regionen anhand operativer Kennzahlen. Umsatz- und Ertragsinformationen sowie Angaben zu Bilanzpositionen werden nicht aufgestellt. Informationen zu den Segmenten sind ab S. 109 zu finden.

> ÜBERLEITUNG FFO in Mio. EUR

	2014	2013	
Nettomieteinnahmen	132,2	112,3	+18%
Verwaltungsaufwand	-11,0	-10,1	+9%
Personalaufwand	-12,3	-12,1	+2%
Ergebnis sonst. betriebliche Erträge/Aufwendungen	1,0	0,4	+150%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	5,2	6,5	-20%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	2,8	1,9	+47%
Zinsergebnis	-70,0	-53,0	+32%
Funds from Operations	47,9	45,9	+4%

> FFO UND KONZERNÜBERSCHUSS in Mio. Euro



Finanzlage

- Günstiges Umfeld für Anleihen und Ablösung höher verzinslicher Schulden genutzt
- Durchschnittszins um 20 Basispunkte gesenkt
- Über 91% der Finanzierungen zinsgesichert

Breites Finanzierungsspektrum

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

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte. Wir unterhalten eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und vermeiden so eine starke Abhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten. Darlehen vereinbaren wir stets zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

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

Anleihen in günstigem Umfeld aufgestockt

Anfang 2014 haben wir unsere im Juli 2013 aufgelegte zweite Anleihe auf das volle Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt und im Zuge der Platzierung innerhalb eines Tages rund 25 Mio. Euro an Fremdmitteln eingeworben.

Das günstige Zinsumfeld haben wir im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres zur Emission einer weiteren Anleihe genutzt, um unsere Finanzierungsbedingungen zu optimieren und die bestehende Finanzierungsstruktur zu stärken. Mit einem Volumen von 125 Mio. Euro wurde im September die dritte Unternehmensanleihe der DIC Asset AG, ausgestattet mit einem Kupon von 4,625% und einer Laufzeit von fünf Jahren begeben. Mit einem Großteil des Emissionserlöses wurde unsere 2011 begebene erste Unternehmensanleihe, deren Volumen 100 Mio. Euro betrug und die mit einem höheren Kupon von 5,875% ausgestattet war, am 16. Oktober 2014 vorzeitig zurückgezahlt. Die Anleiheinhaber erhielten 100,5% des Nennbetrags je Schuldverschreibung zuzüglich der bis zu dem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen.

Finanzierungsvolumen von 191 Mio. Euro realisiert

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2014 ein Finanzierungsvolumen von rund 191 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr bereits ein umfangreiches Finanzierungsvolumen von rund 960 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Neben den rund 105 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 39 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds sowie rund 47 Mio. Euro auf Finanzierungen bei weiteren Co-Investments.

FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2014 in Mio. Euro

Neuaufnahme von Darlehen	49,8
Refinanzierungen	54,7
Aufstockung/Platzierung Unternehmensanleihen	150,0
Rückführung Darlehen	148,5
Rückführung Unternehmensanleihe	100,5



4. Februar 2014

Privatplatzierung, Aufstockung der 2013 begebenen Unternehmensanleihe um 25 Mio. Euro auf das volle Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro

Verwendung größtenteils für Refinanzierung bestehender Bankverbindlichkeiten auf Portfolio- und Objektebene



8. September 2014

Emission dritte Unternehmensanleihe Volumen 125 Mio. Euro, Kupon 4,625%
Das Orderbuch konnte dank starker Nachfrage bereits wenige Stunden nach Ankündigung geschlossen werden

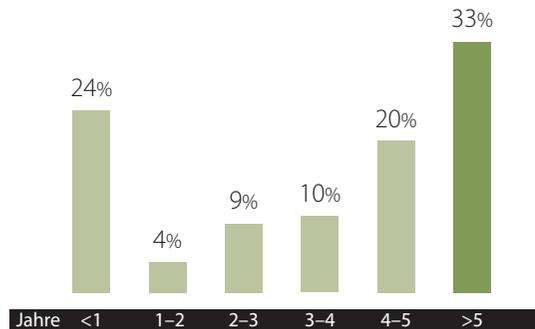


16. Oktober 2014

Vorzeitige Rückzahlung der Unternehmensanleihe aus 2011 über 100 Mio. Euro, Kupon 5,875%, mit einem Großteil des Netto-Erlöses aus der Emission vom September

› LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2014



Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2014 nach Rückführungen, Refinanzierungen und Erhöhung des Anleihenvolumens mit 1.667,9 Mio. Euro um 56,0 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (87%) Darlehen bei Kreditinstituten sowie Mittel aus unseren Anleihen (13%). Insgesamt wurden 2014 Darlehensrückführungen in Höhe von 149 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von 66 Mio. Euro.



Effekt: Stärkung der Finanzstruktur und optimierte Konditionen

- zusätzliche Finanzierungsquelle neben Bankfinanzierungen
- Flexibilität in der Mittelverwendung
- reduzierter Verschuldungsgrad auf Portfolioebene, damit Zugang zu attraktiveren Darlehenskonditionen
- Verbesserung der Laufzeitstruktur der ausstehenden Schulden
- niedrigerer Durchschnittszins über alle Bankverbindlichkeiten: minus 20 Basispunkte

Stabile Restlaufzeiten

Mit dem im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigeren Volumen an neu aufgenommenen Finanzierungen haben sich im Geschäftsjahr 2014 nur moderate Veränderungen der Laufzeitstrukturen ergeben. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen betrug per Ende Dezember 4,0 Jahre, nach 4,5 Jahren im Vorjahr. Ein Drittel aller Finanzierungen ist mit Laufzeiten größer als fünf Jahren ausgestattet.

Refinanzierungen für 2015

Das in 2015 anstehende Refinanzierungsvolumen für das Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) beträgt rund 372 Mio. Euro. Darunter entfallen die größten Volumina mit rund 280 Mio. Euro auf ein Gewerbeportfolio sowie mit rund 76 Mio. Euro auf drei weitere Gewerbeportfolios, die im Laufe des zweiten Halbjahres zur Refinanzierung anstehen.

Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit über 91% ist die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen abgesichert – entweder mit festem Zinssatz oder über derivative Zinssicherungsinstrumente. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken für uns gering. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich grundsätzlich nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. Knapp 9% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart.

Durchschnittszins gesenkt

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten lag zum 31.12.2014 bei 3,9% und damit signifikant unter dem Vorjahresniveau (4,1%). Dies ist auch auf den Zugang zu attraktiveren Darlehenskonditionen zurückzuführen, den wir durch die Einbeziehung der Anleihen in den Finanzierungsmix erreicht haben.

Den Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, sank auf Grund der höheren Finanzierungskosten von 179% auf 164%, worin sich auch die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten im Zusammenhang mit der Emission der dritten Anleihe und für die Abwicklung der Ablösung unserer ersten Anleihe mit einem Einmaleffekt widerspiegeln.

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Financial Covenants sind marktübliche Bestandteile von Finanzierungsvereinbarungen und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie den Zinsdeckungsgrad (ISCR, Interest coverage ratio), den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (DSCR, Debt service coverage ratio) oder die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT, Weighted average lease term) fest.

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 105 ff. beschrieben.

Komfortable Liquiditätslage

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

Die DIC Asset AG war 2014 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2014 betrug die freie Liquidität rund 97 Mio. Euro. Zusätzlich standen uns nicht abgerufene Finanzierungslinien von 15,4 Mio. Euro zur Verfügung.

Mittelzuflüsse aus Verkäufen und Anleihen

Mit den hohen Mieteinnahmen aus unserem erweiterten Bestandsportfolio erzielten wir einen Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 114,6 Mio. Euro (Vorjahr: 107,4 Mio. Euro). Nach Berücksichtigung von Zinsen und Steuern ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 34,9 Mio. Euro (Vorjahr: 42,0 Mio. Euro). Die Reduzierung ist vor allem auf die Zinszahlungen für unsere Anleihen und die erstmalig ganzjährigen Zinszahlungen für das Ende 2013 übernommene Portfolio zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2014 erneut von dem erfolgreichen Verkaufsgeschehen sowie der Reduzie-

rung unserer Beteiligungsquote am ersten Spezialfonds geprägt, was zu einem positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 85,8 Mio. Euro (2013: 42,4 Mio. Euro) führte. Aus den Verkaufserlösen von 90,5 Mio. Euro resultiert nach Rückführung von Darlehen ein freier Cashflow von 20,3 Mio. Euro (22%). Die Mittelabflüsse für Bestandsinvestitionen lagen mit -19,9 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (2013: -22,7 Mio. Euro).

Bei der Finanzierung waren 2014 die Rückführung von Darlehen einerseits sowie die Nettoaufnahme von Finanzmitteln aus den Anleiheemissionen andererseits prägend. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug -79,7 Mio. Euro gegenüber -91,9 Mio. Euro im Vorjahr. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 148,5 Mio. Euro zurück, während wir 49,8 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Durch die Aufstockung und Begebung weiterer Anleihen flossen uns Mittel in Höhe von insgesamt 150,3 Mio. Euro zu, für die Rückzahlung der ersten Anleihe wurden 100,5 Mio. Euro gezahlt. Für die Zahlung der Dividende wurden im Geschäftsjahr 24 Mio. Euro an die Anteilseigner ausgeschüttet, nach 16 Mio. Euro im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 41 Mio. Euro auf 97,4 Mio. Euro.

› CASHFLOW in Mio. Euro

	2014	2013
Konzernüberschuss	14,0	16,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34,9	42,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	85,8	42,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-79,7	-91,9
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0,0	7,2
Zahlungswirksame Veränderungen	41,0	-0,3
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	97,4	56,4

Vermögenslage

- Immobilienvermögen rund 2.144 Mio. Euro
- Netto-Eigenkapitalquote auf 33,4% gesteigert
- Verschuldungsgrad (LtV) gesenkt auf 65,9%
- Net Asset Value mit 864,8 Mio. Euro (+0,3%) stabil

Die erfolgreichen Verkäufe sowohl im Commercial Portfolio als auch bei den Co-Investments, die wir 2014 zur Optimierung unserer Finanz- und Portfoliostrukturen vorgenommen haben, und die damit verbundene Rückführung von Darlehen finden ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 5%, unsere Co-Investments um 10%. Erlöse aus den Verkäufen sowie den Anleiheemissionen erhöhten unsere Guthaben im kurzfristigen Vermögen. Der Net Asset Value wuchs um 2,4 Mio. Euro auf 864,8 Mio. Euro.

Bilanzierung nach Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungswerten. Unsere Buchwerte werden jedes Jahr im Rahmen der Impairmenttests nach IFRS auf außergewöhnlichen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den Value-in-Use zu Grunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen der Impairmenttests waren 2014 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

Bilanzsumme leicht gesunken

Die Bilanzsumme lag am 31.12.2014 mit 2.537,0 Mio. Euro um rund 60 Mio. Euro (2%) unter dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio) hatten Ende 2014 einen Bilanzansatz von 2.143,9 Mio. Euro gegenüber 2.256,4 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 112,5 Mio. Euro (-5%) geht im Wesentlichen auf Abgänge durch Verkäufe in Höhe von 82,8 Mio. Euro zurück.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen (unsere Co-Investments) nahmen, in Folge der unterjährig Reduzierung von Kapitalanteilen im Fondsgeschäft sowie durch Objektverkäufe aus den Co-Investments, um 10% von 89,9 Mio. Euro auf 81,0 Mio. Euro ab. Gegenläufig wirkte sich das gegenüber dem Vorjahr wesentlich erhöhte Beteiligungsergebnis aus. Mit der Rückzahlung von Darlehen sanken die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen, während entsprechende Forderungen im kurzfristigen Vermögen insbesondere auf Grund der Kapitalisierung von Zinsen zunahm. Diese Ausleihungen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen.

Das langfristige Vermögen sank zum Bilanzstichtag 2014 somit um 5% oder 121,7 Mio. Euro auf 2.384,3 Mio. Euro (2013: 2.506,0 Mio. Euro), während das kurzfristige Vermögen im Wesentlichen auf Grund der erhöhten flüssigen Mittel zum Bilanzstichtag um 62,7 Mio. Euro auf 152,7 Mio. Euro zunahm (2013: 90,0 Mio. Euro).

Netto-Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad (LtV) verbessert

Das Eigenkapital ging um 18,2 Mio. Euro (-2%) auf 774,8 Mio. Euro zurück, im Wesentlichen bedingt durch die Veränderung der negativen Hedging-Rücklage um -7,6 Mio. auf -37,7 Mio. Euro in Folge des gesunkenen Zinsniveaus sowie durch den verringerten Bilanzgewinn zum Bilanzstichtag 2014.

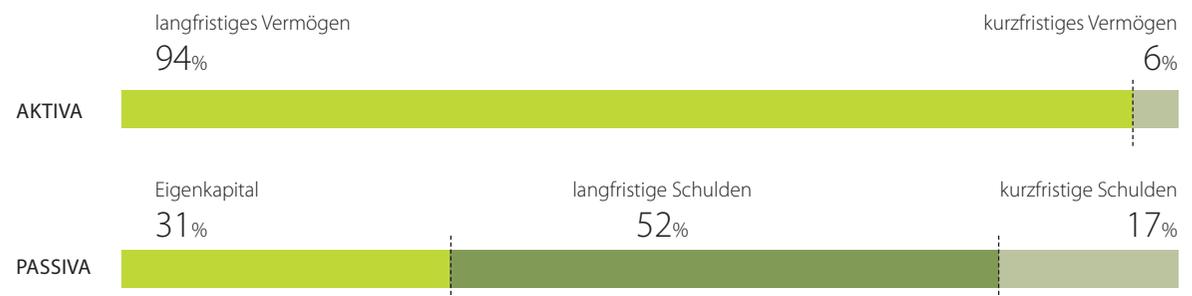
Die bilanzielle Eigenkapitalquote blieb mit 30,5% auf Vorjahresniveau. Die Netto-Eigenkapitalquote (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten) wuchs um 0,8 Prozentpunkte auf 33,4% (2013: 32,6%). Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierten wir um einen Prozentpunkt von 66,9% auf 65,9%.

ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	2.537,0	2.596,0
Langfristiges Vermögen	2.384,3	2.506,0
Kurzfristiges Vermögen	152,7	90,0
Eigenkapital	774,8	793,1
Langfristige Finanzschulden	1.260,4	1.553,1
Kurzfristige Finanzschulden	405,9	170,7
Sonstige Verbindlichkeiten	95,9	79,1
Summe Schulden	1.762,2	1.802,9
Bilanzielle Eigenkapitalquote	30,5%	30,5%
Netto-Eigenkapitalquote *	33,4%	32,6%
Loan-to-Value **	65,9%	66,9%

* Berechnung: Eigenkapital bereinigt um Hedging-Rücklage bezogen auf die um Hedging-Rücklage, Derivate und Bankguthaben bereinigte Bilanzsumme

** Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen

BILANZSTRUKTUR

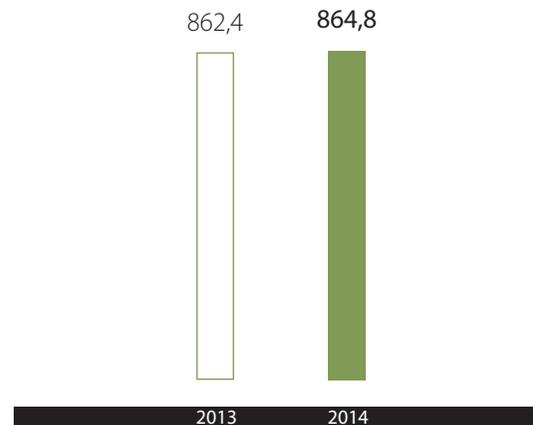
Net Asset Value mit 865 Mio. Euro leicht gestiegen

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 864,8 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2014.

Je Aktie betrug der Net Asset Value 12,61 Euro, nach 12,58 Euro im Vorjahr. Der NNNAV (siehe Anhang S. 96) je Aktie belief sich auf 11,38 Euro (2013: 11,77 Euro).

> NET ASSET VALUE in Mio. Euro

	31.12.2014	31.12.2013
Marktwerte Immobilienvermögen	2.186,2	2.283,1
Marktwerte Beteiligungen	82,8	92,2
+/- Sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitsanteile	263,7	211,0
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.667,9	-1.723,9
Net Asset Value (NAV)	864,8	862,4
Anzahl Aktien (Tsd.)	68.578	68.578
NAV pro Aktie in Euro	12,61	12,58
NNNAV pro Aktie in Euro	11,38	11,77

> NET ASSET VALUE in Mio. Euro**Weitere Angaben****Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage**

2014 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, 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

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

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

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Nähere Angaben finden sich im Anhang auf Seite 111.

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.

NACHTRAGSBERICHT

Ende Januar 2015 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im Dezember 2014 notariell beurkundete Immobilie aus dem Commercial Portfolio statt.

Ferner fand Ende Januar 2015 der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für zwei im November und Dezember 2014 beurkundete Immobilien aus dem Geschäftsbereich Co-Investments statt. An dem Verkauf partizipiert der DIC Asset-Konzern mit 20%.

Ende Februar 2015 hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer für den Fondsbereich erworbenen Immobilie stattgefunden.

Im Januar 2015 wurde kommuniziert, dass der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller mit dem Auslaufen seines Vertrages Ende 2015 aus dem Unternehmen ausscheidet. Der Aufsichtsrat – vorbehaltlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen – unterstützt vollumfänglich einen anschließenden Wechsel von Ulrich Höller in den Aufsichtsrat, um dessen Erfahrung und Expertise bei der weiteren Entwicklung des Unternehmens nutzen zu können. Ferner wird er in den Gremien der DIC Onsite weiter vertreten sein.

Zum 1. April 2015 wurde Johannes von Mutius in den Vorstand berufen, um dort die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officers (CIO) zu übernehmen.

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER DIC ASSET AG

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Zugleich ist das Unternehmen dabei Risiken ausgesetzt, die das Erreichen der kurz- und mittelfristigen Ziele oder sogar die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Unsere Risikopolitik leitet sich unmittelbar aus der vom Vorstand vorgegebenen Geschäftsstrategie ab. Sie entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Damit sichergestellt ist, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen angemessen begegnet wird, ist dieses System in die Organisation eingebettet und für alle Mitarbeiter verbindlich. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert werden sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Nach der Einführung eines neuen Softwaresystems im Vorjahr ergaben sich in 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen.

Struktur des Risikomanagementsystems

▷ Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC Asset AG hat zum Ziel, alle relevanten Risiken und deren Ursachen zu erfassen, sie zu quantifizieren und zu kommunizieren. Damit wird sichergestellt, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Die jeweiligen Fachabteilungen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken. Beispielsweise werden über das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling ergänzt, geprüft und zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen jährlich gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

▷ Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Dazu setzen wir unter anderem Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und detaillierte Checklisten für Routineüberprüfungen ein.

▷ Risikoanalyse und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintritts-

wahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

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

▷ Chancenmanagement

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

▷ Risikosteuerung und -controlling

Der Analyse- und Prognoseprozess versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen hilft uns ein systematisches

und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. GU-Vergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

▷ Risikomanagementdokumentation

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mit-

arbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer von Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiter der zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling oder Recht prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

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

IT-Einsatz

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme auf zentraler Ebene. Die in den Einzelgesellschaften zur Erfassung buchhalterischer Vorgänge verwendete Software besteht aus etablierten Branchenlösungen. Seit Anfang 2013 nutzen wir zudem ein modernes und direkt auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenes System, das die Immobilienverwaltung, die Gesellschaftsbuchhaltung und auch die Planungs-, Steuerungs- und Analysesysteme integriert. Dieses System hat Einzelsysteme abgelöst.

Die Ordnungsmäßigkeit der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig untersucht und bestätigt. Zu laufenden Verbesserungen dienen uns die Ergebnisse von IT-Systemprüfungen mit ihren konkreten Handlungsempfehlungen. Damit erhöhen wir die System-sicherheit weiter und vermitteln den zuständigen Mitarbeitern weitergehendes Know-how. Unser komplettes EDV-System, darunter auch die Buchhaltung und das Rechnungswesen, ist gegen unbefugte Zugriffe gesichert.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen beispielhaft die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen, die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt in den Einzelabschlüssen der DIC Asset AG und deren Tochterunternehmen in dem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt.

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

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

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt im 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. Ebenfalls erfolgt auf Konzernebene die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Lagebericht und Anhang.

Einschränkende Hinweise

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

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung
- Währungen

Strategie

- Portfoliomanagement
- Fonds
- Projektentwicklungen

Operatives

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

Externes Umfeld

▷ Gesamtwirtschaft

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

Wir erwarten 2015 in Deutschland ein moderates Wirtschaftswachstum geringfügig unter dem Niveau des Jahres 2014. Allerdings wird das erwartete Wirtschaftswachstum vor allem durch die gesunkenen Energiepreise und die Schwäche des Euros getrieben, die den Export ankurbelt. Die Lage in der europäischen Währungsunion bleibt trotz einiger positiver Grundtendenzen weiter fragil – wie die Marktturbulenzen rund um Griechenland gezeigt haben. Auch die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit der Ukraine-Krise und insbesondere die Russland-Sanktionen werden weiter für Unsicherheiten sorgen, deren Effekte auch die deutsche Wirtschaft negativ beeinflussen könnten.

Auf der anderen Seite könnten die historisch niedrigen Zinsen in der Euro-Zone und die lockere Geldpolitik der EZB in Kombination mit Euroschwäche und niedrigen Ölpreisen die Konjunktur weiter beleben.

Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarke Regionen.

Eine starke konjunkturelle Verschlechterung binnen der nächsten zwölf Monate halten wir für wenig wahrscheinlich. Mit ihr wäre ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für unser Geschäft verbunden. Insgesamt ist

das Risiko-Chancen-Profil aus den konjunkturellen Umfeldfaktoren für uns unverändert zum Vorjahr. Unser Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, insbesondere durch einen hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen.

▷ Immobilienbranche

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

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

Im Transaktionsmarkt besteht auf Grund der hohen Dynamik im abgelaufenen Geschäftsjahr – angetrieben durch die Niedrigzinspolitik der EZB – eine gestiegene Bereitschaft für Finanzierungen auf der Bankenseite. In Folge der positiven Marktentwicklung ist die Gefahr von Notverkäufen durch Banken oder Investoren mit Refinanzierungsschwierigkeiten und damit die Wahrscheinlichkeit negativ beeinflusster Verkaufspreise am Markt deutlich gesunken.

Die anhaltend hohe Beliebtheit des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes auf Grund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten gerade auch bei ausländischen Investoren führt zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten.

Dies könnte langfristig zwar Auswirkung auf unsere Transaktionsplanungen haben, das Risiko würde aber zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Andererseits können sich hieraus für uns auch attraktive Exitmöglichkeiten ergeben.

Um die Risiken zu minimieren, haben wir unser Unternehmen breit vernetzt aufgestellt. Als vor Ort agierender aktiver Investor haben wir zum einen gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Zum anderen ermöglichen uns unsere deutschlandweite Marktdurchdringung und unsere fundierten Kenntnisse auch der B-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an A-Standorten auszugleichen.

Wir gehen für 2015 davon aus, dass es angesichts moderat steigender Fertigstellungsvolumina und eines stabilen Vermietungsmarktes nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekte mit entsprechendem Preisverfall kommt. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2015 auf Grund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken. Bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung gehen wir derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

▷ Regulatorische und politische Veränderungen
Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Vor allem in Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können staatliche Veränderungen rasch geschehen, ohne dass ausreichend Anpassungszeit gegeben ist. Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen.

Ein Beschäftigungsmarkt, der im Dezember 2014 mit einer Arbeitslosenrate von 6,4% in sehr guter Verfassung ist, sowie die von einer breiten Mehrheit getragene sachliche Arbeit der großen Regierungskoalition bergen wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung.

Für das Geschäftsjahr 2015 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir ebenfalls als gering ein.

▷ Recht

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

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur 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. Hierfür wurden ausreichende Vorsorgen getroffen. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein. Weitere Ausführungen zu Rechtsrisiken finden sich im Anhang.

Finanzen

▷ Zinsen

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

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen setzen wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2014 sind 91% unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Auf Grund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 1,5 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirken sich über die Finanzinstrumente vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 3,9% zum 31.12.2014. Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

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

Wir erwarten für 2015 ein mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin niedriges Zinsniveau, mit der Folge eines weiter belebten Immobilieninvestmentmarktes. Ein Zinsanstieg hätte auf Grund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

▷ Finanzierung und Liquidität

Die Risiken aus Finanzierungsbedarf haben sich in den letzten Jahren durch die europäische Staatsschuldenkrise verändert. Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass einige Immobilienfinanzierer ihr Neugeschäft eingestellt haben oder in ihren Kreditanforderungen restriktivere Risikoparameter zu Grunde legen. Jedoch führen die anhaltend expansive Geldpolitik der EZB und die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen aktuell zu einem hohen Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu erneut steigender Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich dabei die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margen-Wettbewerb ausgesetzt. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

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

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

- ISCR (Interest service coverage ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltemiete gedeckt ist.
- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- WALT (Weighted average lease term): gibt den gewichteten Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeit an.

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

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass auf Grund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können.

Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkreditlinien in Höhe von 15,4 Mio. Euro zur Verfügung. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege wie zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder neue Formen von Mezzanine-Finanzierungen, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Ausfallrisiken möglich ist.

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

▷ Bewertung

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 -45,8 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang -89,4 Mio. Euro. Auf Grund 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.

Sensitivitätsbetrachtung:
Veränderung der Immobilien-Marktwerte

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25%	-89,4 Mio. Euro	-45,8 Mio. Euro	+1,4 Mio. Euro
	0%	-44,8 Mio. Euro	+/-0,0	+48,6 Mio. Euro
	-0,25%	+1,1 Mio. Euro	+47,2 Mio. Euro	+97,2 Mio. Euro

Angesichts des erwarteten moderaten Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2015 mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig.

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

▷ Währungen

Alle unsere Mietverträge sind in Euro notiert, und nahezu alle unsere Mieter sind mit ihren wirtschaftlichen Aktivitäten schwerpunktmäßig im Euro-Raum aktiv. Die Wahrscheinlichkeit und das mögliche Ausmaß von Währungsrisiken und -chancen sowie die zu erwartenden Auswirkungen schätzen wir als gering ein.

Strategie

▷ Portfoliomanagement

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

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

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass Erträge und Kosten sich anders als geplant entwickeln – 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 auf Grund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2015 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

▷ Fonds

Die DIC Asset AG konzipiert Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist an den Fonds mit bis zu 20% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das Geschäftsfeld Fonds regelmäßige Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

Chancen und Risiken aus dem Geschäftsfeld Fonds bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen der verwalteten Fonds sowie von der Transaktions-tätigkeit abhängig sind. Das Volumen der Fonds kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden.

Ein weiteres Risiko könnte aus ungenügendem Anlegervertrauen entstehen, das im ungünstigsten Fall zu Anteilsscheinrückgaben und Mittelabflüssen führen könnte. Die Rückgabe von Anteilsscheinen ist mit einem komfortablen zeitlichen Vorlauf vereinbart, was die Liquiditätsauswirkungen innerhalb der Fonds planbar macht. Leidet unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährdet werden. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir mit jeweils bis zu 20% an den Fonds beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

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

Seit 2010 hat die DIC insgesamt drei Fonds aufgelegt: den Retailfonds „DIC HighStreet Balance“ sowie die beiden Bürofonds „DIC Office Balance I“ und „DIC Office Balance II“. Das Gesamtvolumen der drei Fonds liegt aktuell wie erwartet bei rund 650 Mio. Euro.

Auf Grund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten in 2015 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft als gering.

▷ Projektentwicklungen

Die DIC Asset AG hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Um die Risiken aus den Projektentwicklungen weiter zu minimieren, konzentrieren wir uns zukünftig verstärkt auf Re-Developments innerhalb unseres Bestandsportfolios.

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

Erfolgreiche Projektentwicklungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Da Projektentwicklungen überwiegend langfristig angelegt sind, ergeben sich Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmen eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Derzeit verfolgen wir zwei größere Projektentwicklungen:

	Gesamtvolumen	Anteil DIC Asset AG
MainTor Frankfurt	rund 750 Mio. Euro	40,0%
Opera Offices Hamburg	rund 35 Mio. Euro	18,8%

Das Projektentwicklungsrisiko konnte im Geschäftsjahr 2014 signifikant reduziert werden.

Mit dem Vorab-Verkauf des Bauabschnittes „WINX-Tower“ sind – bis auf wenige Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“ – inzwischen alle sechs Bauabschnitte des „MainTor“-Projekts vorab verkauft und vermarktet. Darüber hinaus erfolgte in 2014 bzw. zum Jahreswechsel 2014/2015 bei den ersten beiden Teilprojekten „Primus“ und „Porta“ der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Bei der Projektentwicklung „Opera Offices“ konnte im September 2014 mit dem Abschnitt „Opera Offices Neo“ auch der zweite Bauteil vor Baubeginn verkauft sowie mehr als ein Drittel der Mietflächen vermietet werden. Damit sind auch bei dieser Projektentwicklung alle Bauabschnitte verkauft.

Die auf die Projektlaufzeit abgestimmten Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Entwicklungsprojekte sind abgeschlossen. Restrisiken bestehen bei den Projektentwicklungen vor allem noch in den Baumaßnahmen von sich in Planung bzw. im Bau befindlichen Abschnitten sowie in der weiteren Vermietung.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2015 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

▷ An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2015 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2015 streben wir ein Akquisitionsvolumen von rund 130–150 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von rund 150–170 Mio. Euro an. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könn-

te sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2015 stärker abweichen zu müssen, für niedrig. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

▷ Vermietung

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionentscheidungen 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 auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2014 entfallen rund 35% der gesamten Mieteinnahmen auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Mit Ausnahme der Mieter Deutsche Bahn und Metro hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2015 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 10,4 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 9,5 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 2015 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,4 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal 1,04 Mio. Euro führen.

Dank unseres eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement sind wir in den regionalen Segmenten mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Portfolio halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2015 verstärken.

▷ Standort und Objekt

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

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

stöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

Wir halten die Wahrscheinlichkeit solcher Standort- und Objektchancen wie auch -risiken insgesamt für gering und sehen deren mögliche finanzielle Auswirkungen als gering an.

▷ Personal

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

Risiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter. Auf Grund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

▷ IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Rechenzentrum gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Seit 2013 arbeiten wir mit einer neuen EDV-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat. Mit dem Umzug der Frankfurter Niederlassung und Konzernzentrale in den Büroturm „MainTor Primus“ im April 2014 wurden auch IT-Ausstattung und -Schnittstellen überprüft und bedarfsabhängig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Auf Grund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen Konsequenzen als gering bis mittelhoch ein.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

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

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

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Projektentwicklungsrisiken: deutlicher Fortschritt bei den großen Entwicklungsprojekten „MainTor“ und „Opera Offices“, signifikante Vermietungs- und Verkaufserfolge, alle Bauteile jetzt vorab verkauft und vermarktet
- Strategierisiken: Mit den sich abzeichnenden erfolgreichen Abschlüssen der Projektentwicklungen verschiebt sich der Fokus der Unternehmensstrategie auf das aktive Management und den Cashflow des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf attraktive zusätzliche Beteiligungs- und Managementträge aus dem wachsenden Fondsgeschäft. Gleichzeitig erfolgt im Segment Co-Investments sukzessive der weitere Abbau der Beteiligungen in Projektentwicklungen mit jeweiliger Fertigstellung sowie anderen Joint Ventures durch deren Verkauf

- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: Verbesserung der Finanzstruktur durch Begebung der dritten Unternehmensanleihe und Ablösung der ersten Unternehmensanleihe bei gleichzeitiger Reduzierung des Zinssatzes, sowie durch Abschluss von Finanzierungen im Commercial Portfolio in Höhe von rund 105 Mio. Euro
- Mietausfallrisiken: breitere Diversifizierung der Mieterbasis durch zahlreiche Vertragsabschlüsse vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen

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

Allerdings konnte die Staatsschuldenkrise in Europa bis dato nicht ursächlich beseitigt werden, und auch die konjunkturelle Erholung im Euroraum verläuft nur zögerlich. Auch die Langzeitauswirkungen von unorthodoxen Unterstützungsmaßnahmen für in Finanzierungsnot geratene Staaten sind nicht abzusehen. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Folgen können erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen auf Grund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2014

Unsere prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2014 haben wir im Wesentlichen erreicht. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2014 bei 10,9% und somit wie geplant auf dem Niveau des Vorjahres (10,7%). Mit einem FFO von 47,9 Mio. Euro erreichten wir die Mitte des Zielkorridors von 47–49 Mio. Euro.

Die Bruttomieteinnahmen in Höhe von 147,5 Mio. Euro lagen zum Jahresende 2014 oberhalb der erwarteten Spanne von rund 145–147 Mio. Euro.

Das Gesamtvolumen unserer Ankäufe lag für 2014 bei 180 Mio. Euro. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien stieg der Wettbewerb im Laufe des Jahres insbesondere bei Transaktionen von Immobilien des Core- und Core-plus-Segments. Dies führte dazu, dass wir gemäß den Anlageprofilen und Zielrenditen unserer Fonds vereinzelt geplante Transaktionen nicht durchgeführt haben. Die Ankäufe für die Fonds lagen geringfügig um 15 Mio. Euro unter unserer zu Jahresbeginn aufgestellten Prognose von 150–200 Mio. Euro. Auf der anderen Seite konnten wir in 2014 das positive Umfeld für Transaktionen nutzen und erzielten, insbesondere zur weiteren Portfoliooptimierung, insgesamt Verkäufe in Höhe von rund 162 Mio. Euro über alle Geschäftssegmente und damit über dem geplanten Verkaufsvolumen von rund 150 Mio. Euro.

Gesamtaussage 2015

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2015 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG.

Wir planen in 2015 unser Bestandsportfolio weiter zu optimieren und über unser Immobilienmanagement und Ankäufe im Fondsbereich die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter auszubauen.

Wir verfolgen auch in 2015 unsere im Strategieplan festgelegte Meilensteinplanung, deren zentraler Bestandteil die nachhaltige Steigerung der Netto-Eigenkapitalquote bzw. der Abbau des Verschuldungsgrades ist. Dazu werden wir verstärkt Immobilienverkäufe aus dem gesamten DIC Asset-Portfolio tätigen und laufende Erträge aus dem Bestandsportfolio, weiteres Wachstum des Fondsgeschäfts und Ergebnisse aus der Realisierung der Projektentwicklungen nutzen.

Unser bundesweit tätiges Tochterunternehmen DIC Onsite wird künftig neben der Tätigkeit als Asset- und Propertymanager für den Bereich Fonds selektiv für weitere Drittkunden als Dienstleister tätig. Durch diese weitere Öffnung werden Skaleneffekte realisiert und die Ertragskraft dieser Säule weiter verstärkt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2015

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2014 in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld insgesamt als stabil erwiesen, wobei die Binnenkonjunktur den wichtigsten Wachstumsmotor darstellte: Das Bruttoinlandsprodukt lag um 1,6% höher als im Vorjahr (2013: +0,1%) und der Zuwachs damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden halbjährigen Stagnationsphase zum Jahresende 2014 wieder stabilisiert.

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Januar 2015 zum dritten Mal in Folge gestiegen. Nach der vorübergehenden Eintrübung zur Jahresmitte haben insbesondere der überraschend stark gefallene Ölpreis und die Exporte ankurbelnde Euroschwäche den kurzfristigen Entwicklungshorizont aufgehellt.

Die Unternehmen blicken mehrheitlich optimistisch auf die kommende Entwicklung, verbunden mit dem weiterhin extrem günstigen Finanzierungsumfeld dürfte dies 2015 auch die Investitionstätigkeit weiter anregen. Die anhaltend stabile Lage auf dem Arbeitsmarkt, die zu erwartenden Lohnsteigerungen sowie die gesunkenen Energiepreise sollten dazu führen, dass sich die verfügbaren Einkommen positiv entwickeln und der private Verbrauch weiter anzieht.

Allerdings ist auch eine insgesamt gestiegene Unsicherheit in Bezug auf die Wirtschaftsaussichten festzustellen. Die Hinterlassenschaften der Finanzkrise – hohe Schuldenstände und Konsolidierungsbedarf – sind weiter präsent, und die zunehmenden geopolitischen Spannungen haben auch die Abwärtsrisiken verstärkt. Auch die Entwicklung des Ölpreises ist nur schwer zu prognostizieren. Die Dynamik des Verfalls gegen Ende des Jahres 2014 kam auch für Experten überraschend. Auch zu Beginn des Jahres 2015 bleibt der Ölpreis relativ unberechenbar und sehr volatil.

Für 2015 rechnen wir daher mit einem im Jahresvergleich stabilen bis leicht schwächeren Wirtschaftswachstum in der Größenordnung von 1,0% bis 1,5%, nach 1,6% im Jahr 2014.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Der Investmentmarkt präsentiert sich stark, der Vermietungs- markt ist stabil, der Markt für Top-Objekte bleibt weiter eng.

Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft für die Gesamtschau veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser, vor allem BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers und JLL, heran.

Zum fünften Mal in Folge konnte der deutsche Gewerbe- immobilienmarkt eine Steigerung der Transaktionsvolumina verzeichnen, mit einem Anstieg von 30% auf knapp unter 40 Mrd. Euro schloss 2014 als das bisher transaktionsstärkste Immobilienjahr seit dem Boomjahr 2007. Dabei war ein deutlich gesteigertes Interesse internationaler Investoren zu beobachten, die ihren Anteil auf 43% der Transaktionen steigerten.

Dies belegt erneut die grundsätzlich hohe Attraktivität des deutschen Marktes für in- und ausländische Immobilien- investoren.

Da die Rahmenbedingungen für ein lebhaftes Transaktions- geschehen weiterhin intakt sind, dürften die Transaktionsvo- lumina auch 2015 weiter steigen und deutlich über 40 Mrd. Euro anzusiedeln sein. Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen. Zu- gleich suchen vor diesem Hintergrund insbesondere institu- tionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds nach geeigneten Anlagen, um ihre Renditeziele erreichen zu können. Hinzu kommt, dass ausländische Investoren von der sich fortsetzenden Euroschwäche profitieren können.

Allerdings führt die steigende Nachfrage verbunden mit den immer noch niedrigen Fertigstellungsvolumina zu weiter sinkenden Renditen insbesondere im Core-Segment. Wir

erwarten daher eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf Standorte abseits der Metropolen sowie weg von Core- Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

Am Vermietungsmarkt endete das Jahr 2014 auf Grund eines starken Jahresendspurts – mit dem stärksten Quartal seit 2007 – mit einem leichten Plus von circa 3% auf 3 Mio. m² im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Der starke Vermietungsumsatz im vierten Quartal sorgte in Kombina- tion mit einem geringeren als prognostizierten Fertigstel- lungsvolumen in Höhe von ca. 1 Mio. m² (+11% gegenüber 2013) für das niedrigste Leerstandsvolumen seit 2002 mit einer Leerstandsquote von 7,6% (nach 8,3% in 2013) in den sogenannten A-Standorten.

Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2015 eine ins- gesamt stabile Entwicklung des Büovermietungsmarktes mit einem moderaten Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf knapp über 1 Mio. m² ohne signifikanten weiteren Leer- standsabbau. Auf Grund der unverändert hohen Nachfrage nach den wenigen verfügbaren Top-Flächen in den Innen- städten der Immobilienhochburgen wird mit einem weiteren leichten Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

Reduzierung der Leerstandsquote auf rund 10,5%

Mit dem in den vergangenen Jahren deutlich gesenkten Leerstand in unserem Portfolio und im Geschäftsjahr 2015 bereits bekannten Mietausläufen stehen wir vor Vermie- tungsaufgaben, die vom Volumen und strukturell anspruchs- voller ausfallen als in den Vorjahren. Auf Grund der zu erwar- tenden Vermietungsleistung in 2015 sowie der überdurch- schnittlichen Anzahl von Vertragsabschlüssen der letzten zwei Jahre planen wir mit einer Senkung der Leerstandsquo- te auf rund 10,5% zum Jahresende 2015.

Attraktive Ankäufe

Insgesamt haben wir in 2014 ein Ankaufsvolumen von rund 180 Mio. Euro realisiert. Für den weiteren Ausbau unseres Fondsgeschäft haben wir davon Akquisitionen in Höhe von rund 135 Mio. Euro getätigt. Mit dem Fonds „DIC Office Balance II“, der in Büroimmobilien in Deutschland investiert, wurde der dritte Fonds der DIC Asset AG aufgelegt. Der FFO- Beitrag aus Beteiligungserträgen und Managementgebüh- ren sank auf Grund der Reduzierung des Eigenkapitalanteils im Fonds „DIC Office Balance I“ von 20% auf 10% von 6,5 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro. Das freigesetzte Kapital nutzen wir, um das Investmentvolumen im Fondsgeschäft auch 2015 weiter deutlich auszubauen. Mit der geplanten Verbreiterung der FFO-Basis erwarten wir, dass wir den Ergebnisbeitrag aus dem Fondsgeschäft in 2015 wieder signifikant steigern können. Im Segment Co-Investments beteiligte sich zudem die DIC Asset AG zu 40% am Kauf einer zu 100% vermieteten Büroimmobilie in Frankfurt. Auf Basis unserer Liquiditätsaus- stattung zu Jahresbeginn planen wir ein Investitionsvolumen leicht unter dem Niveau des Vorjahres zwischen rund 130 und 150 Mio. Euro, maßgeblich für das weitere Wachstum unserer Fonds.

Hohes Verkaufsvolumen

In einem weiter anziehenden Investmentmarkt und dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, um unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt zu bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestre- bungen stehen für uns neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne insbesondere der Abbau des Verschul- dungsgrads. Daher planen wir für 2015 mit einem gleichblei- bend hohen Verkaufsvolumen von rund 150–170 Mio. Euro.

____ Weitere Erträge aus Projektentwicklungen realisieren

Unsere Projektentwicklungen haben 2014 große Schritte in Richtung Ertragsrealisierung gemacht. Beim Projekt „MainTor“ sind inzwischen alle sechs Teilprojekte erfolgreich verkauft und vermarktet, alle Teilprojekte befinden sich im Bau, bei zwei Teilprojekten ist bereits der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt. Somit konnte in 2014 nach Übergabe der ersten Teilprojekte ein Ergebnisbeitrag in Höhe von 3,9 Mio. Euro verbucht werden, 2015 rechnen wir mit weiteren Ergebnisbeiträgen auf Grund der Fertigstellung weiterer Teilprojekte. Auch bei der Projektentwicklung „Opera Offices“ in Hamburg konnten wir mit einer großen Vermietung und dem Verkauf vor Baubeginn in 2014 einen signifikanten Erfolg erzielen.

Damit steht im laufenden Jahr die Baurealisierung und die Vermietungsansprache für weitere Mietflächen der Projektentwicklungen in Frankfurt und Hamburg im Fokus der Aktivitäten.

Wir planen in 2015 und darüber hinaus keine zusätzlichen umfangreichen Engagements und Beteiligungen an neuen Projektentwicklungen, sondern werden uns zukünftig verstärkt auf Re-Developments innerhalb unseres Bestandsportfolios („Commercial Portfolio“) konzentrieren.

____ Erwartete Umsatz und Ertragslage 2015

Auf Basis der Planannahmen und der fortgesetzten Verkaufstätigkeiten zur Senkung des Verschuldungsgrads rechnen wir mit rückläufigen Mieteinnahmen zwischen 134 und 136 Mio. Euro. Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar, zudem rechnen wir im Zuge der Optimie-

rung unser Finanzstrukturen und des Abbaus des Verschuldungsgrads mit einem geringeren durchschnittlichen Zinsaufwand. Auf dieser Basis erwarten wir 2014 ein operatives Ergebnis mit einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr um bis zu 4% auf einen FFO zwischen 48 und 50 Mio. Euro (rund 0,73 Euro pro Aktie).

____ Erwartete Finanzlage 2015

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2015 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, der Mittelbedarf bei den 2015 anstehenden Refinanzierungen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, als Co-Investor Akquisitionen für das Wachstum des Fondsgeschäfts zu begleiten und vorzunehmen. In diesen Fällen können in Absprache mit den weiteren Fondsinvestoren zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung sind, soweit vorhersehbar, erfüllt.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Euro-Zone auf
- Die Zentralbanken halten weiter an der Politik des günstigen Geldes fest
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- Der Baufortschritt in unseren Projektentwicklungen verläuft ohne wesentliche Beeinträchtigungen

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

Wir verzichten auf eine konkrete Prognose des Konzernüberschusses. Die genaue Höhe des Konzernüberschusses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, inwieweit oder verkaufte Immobilien unseren Segmenten mit Mehrheits- oder mit Minderheitenanteilen zuzuordnen sind.

SONSTIGE ANGABEN

JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die DIC Asset AG ist die Holding- und Managementgesellschaft des Konzerns. Die operativen Immobilienaktivitäten werden im Wesentlichen über die Objektgesellschaften organisiert.

Die Vermögens- und Ertragslage der DIC Asset AG wird daher vor allem durch ihr Engagement bei den Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die Werthaltigkeit des Beteiligungseingagements ergibt sich aus der Vermögens- und Finanzlage der Objektgesellschaften und ist insbesondere durch deren Immobilienvermögen gesichert. Die DIC Asset AG erstellt ihren Jahresabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 11,5 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (2013: 16,0 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen sowie Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen von -3,5 Mio. Euro (2013: -0,2 Mio. Euro) ist in diesem Jahr neben den Personal- und Verwaltungskosten insbesondere durch Kosten der diesjährigen Anleiheemissionen von insgesamt 4,5 Mio. Euro geprägt. Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren Anleihen betragen 12,9 Mio. Euro nach 8,1 Mio. Euro im Vorjahr. Die Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass wir Anfang 2014 unsere in 2013 aufgelegte Anleihe um 25 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt haben. Des Weiteren haben wir im September 2014 eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Nomi-

nalvolumen von 125 Mio. Euro begeben. Im Oktober 2014 wurde unsere in 2011 aufgelegte Unternehmensanleihe zu 100,5% des Nennbetrags je Schuldverschreibung zuzüglich aufgelaufener Zinsen vorzeitig aus den Mitteln der im September begebenen Anleihe zurückgezahlt.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens erhöhte sich um 9,0 Mio. Euro (+48%) auf 27,6 Mio. Euro. Ebenso stiegen die Erträge aus Beteiligungen um 3,0 Mio. Euro (23%) auf 15,9 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss konnte insgesamt um 2,7 Mio. Euro (+ 13%) auf 22,9 Mio. Euro gesteigert werden. Damit haben wir unseren Wachstumskurs fortgesetzt und das Geschäftsjahr 2014 erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 581,3 Mio. Euro und sanken damit geringfügig um 9 Mio. Euro (-1,5%).

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich stiegen um 40,1 Mio. Euro (+8%) auf 522,5 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten sanken auf 87,7 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 von 980,5 Mio. Euro um 35,6 Mio. Euro auf 1.016,1 Mio. Euro gestiegen (+3,6%).

Die Verbindlichkeiten stiegen auf Grund der Anleiheemissionen und gleichzeitiger Rückführung der ersten Anleihe nur leicht um insgesamt 48,8 Mio. Euro (+ 27%) auf 229,6 Mio. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb mit 840,6 Mio. Euro (-0,1%) weitestgehend stabil. Die Bilanzsumme stieg um 44,6 Mio. Euro auf 1.163,6 Mio. Euro (+4%), was zu einer Verringerung der bilanziellen Eigenkapitalquote auf 72,2% (2013: 75,2%) führte.

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

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

Für 2014 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf Niveau des Vorjahres. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 22,9 Mio. Euro erreicht.

Für 2015 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns sowie kontinuierlichem Wachstum im Fondsbereich ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Jahres 2014. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Informationen verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns (Seite 67).

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 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 68.577.747,00 Euro besteht aus 68.577.747 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte und die Übertragung von Aktien betreffen

Es besteht ein Stimmrechtspoolvertrag zwischen den Aktionären DIC Opportunity Fund GmbH, DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts und DIC Opportunistic GmbH.

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

Hinsichtlich der direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG, die 10% der Stimmrechte überschreiten, wird auf den Konzernanhang 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 hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitere Erfordernisse für Satzungsänderungen aufzustellen. 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.

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2016 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 abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende 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 auf Grund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. auf Grund 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 auf Grund 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 auf Grund 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 veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

(iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden.

(iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die auf Grund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus oder im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100% beteiligt ist, ausgegeben worden sind.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zum 31. Dezember 2014 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

▷ Genehmigtes Kapital

Zum Bilanzstichtag besteht kein genehmigtes Kapital.

▷ Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandlungsschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 300.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu

19.590.000,00 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, d. h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren 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). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

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

- für Spitzenbeträge, die sich auf Grund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis 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. In diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals einzuberechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser

Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind;

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und 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.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Es kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zahlung festgesetzt 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 vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien

oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 bis zum 4. Juli 2015 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) um bis zu 19.590.000,00 Euro, eingeteilt in bis zu 19.590.000 Stück auf den Namen lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010).

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

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

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

Die DIC Asset AG ist Partner mehrerer Joint Ventures mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF). Dem jeweiligen Joint Venture-Partner wird im Fall eines „Change of Control“ das Recht eingeräumt, die Gesellschaftsanteile der DIC Asset AG an der jeweiligen Immobilieninvestition zum aktuellen

Marktwert zu erwerben. Ein Fall von „Change of Control“ liegt insbesondere auch dann vor, wenn die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA nicht mehr direkt oder indirekt mindestens 30% der Aktien und Stimmrechte an der DIC Asset AG hält.

Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2013 (ISIN DE000A1TNJ22) mit einem Volumen von 100 Mio. Euro (fällig Juli 2018) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2014 (ISIN DE000A12T648) mit einem Volumen von 125 Mio. Euro (fällig September 2019) 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 auf Grund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind

Im Fall eines „Change of Control“ hat ein Vorstandsmitglied das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Ein Fall von „Change of Control“ liegt vor, wenn ein Aktionär eintritt, der mindestens die Mehrheit der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte hält und bei Abschluss des Anstellungsvertrags nicht bereits mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft gehalten hat, oder die Gesellschaft als abhängiges Unternehmen in bestimmten Fällen einen Unternehmensvertrag schließt oder eingegliedert oder verschmolzen wird. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des Geschäftsjahres, das mindestens 18 Monate vor dem „Change of Control“ geendet hat.

Weitere Angaben

Die übrigen nach den §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 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.

KONZERNABSCHLUSS

● Gewinn- und Verlustrechnung	76
● Gesamtergebnisrechnung	77
● Bilanz	78
● Kapitalflussrechnung	80
● Eigenkapitalveränderungsrechnung	81

➤ **KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG** für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 in TEUR

	Anhang	2014	2013
Gesamterträge		277.598	236.091
Gesamtaufwendungen		-198.963	-166.703
Bruttomieteinnahmen	1	147.542	125.224
Erbbauzinsen		-1.273	-851
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	32.953	22.061
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-33.594	-23.970
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-13.462	-10.191
Nettomieteinnahmen		132.166	112.273
Verwaltungsaufwand	4	-11.044	-10.147
Personalaufwand	5	-12.345	-12.065
Abschreibungen	6	-43.032	-35.378
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	5.224	6.487
Sonstige betriebliche Erträge	8	1.356	1.241
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-505	-649
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		851	592
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	90.522	81.078
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	-83.708	-73.451
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		6.814	7.627
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		78.635	69.388
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	6.608	1.560
Zinserträge	11	10.895	9.712
Zinsaufwand	11	-80.448	-62.671
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		15.690	17.989
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-3.011	-2.142
Latente Steuern	12	1.355	183
Konzernüberschuss		14.035	16.030
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	13	14.821	15.939
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	13	-786	91
Unverwässertes (= verwässertes) Ergebnis je Aktie in Euro		0,22	0,33

➤ **GESAMTERGEBNISRECHNUNG** für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 in TEUR

	2014	2013
Konzernüberschuss	14.035	16.030
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	91	0
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*		
Cashflow-Hedges	-7.554	30.844
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-35	1.839
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-7.498	32.683
Gesamtergebnis	6.537	48.713
Konzernaktionäre	7.323	48.622
Minderheitenanteile	-786	91

* nach Steuern, zu den weiteren Angaben vergleiche Anhang Nr. 12

➤ KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2014 in TEUR

Aktiva	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	2.143.939	2.256.437
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	604	484
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	81.027	89.866
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	108.564	114.324
Beteiligungen	18	20.593	20.502
Derivate	29	0	6
Immaterielle Vermögenswerte	19	1.273	1.688
Aktive latente Steuern	12	28.334	22.735
Langfristiges Vermögen		2.384.334	2.506.042
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		5.603	425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	7.667	3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	14.323	8.175
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	11.695	8.899
Sonstige Forderungen	23	7.747	7.373
Sonstige Vermögenswerte	24	6.482	5.108
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	97.421	56.418
		150.938	89.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	1.691	0
Kurzfristiges Vermögen		152.629	89.942
Summe Aktiva		2.536.963	2.595.984

Passiva	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	27	68.578	68.578
Kapitalrücklage	27	732.846	733.577
Hedgingrücklage	27	-37.667	-30.078
Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	27	91	0
Bilanzgewinn	27	6.252	15.433
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		770.100	787.510
Minderheitenanteile		4.744	5.544
Summe Eigenkapital		774.844	793.054
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	28	219.595	171.087
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.040.740	1.382.056
Rückstellungen	30	30	40
Passive latente Steuern	12	16.598	13.774
Derivate	29	47.103	41.360
Summe langfristiger Schulden		1.324.066	1.608.317
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	405.846	170.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	1.461	4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	3.773	3.735
Rückstellungen	30	732	608
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	3.608	1.926
Sonstige Verbindlichkeiten	33	20.944	13.342
		436.364	194.613
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	1.689	0
Summe kurzfristiger Schulden		438.053	194.613
Summe Schulden		1.762.119	1.802.930
Summe Passiva		2.536.963	2.595.984

➤ KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2014 in TEUR

	2014	2013
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	87.929	81.451
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.814	-7.626
Abschreibungen	43.032	35.378
Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-15.994	-10.118
Veränderungen der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	11.175	1.375
Veränderungen der Rückstellungen	115	-142
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-4.891	7.117
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	114.552	107.435
Gezahlte Zinsen		
Gezahlte Zinsen	-79.080	-62.273
Erhaltene Zinsen		
Erhaltene Zinsen	3.556	235
Gezahlte/erhaltene Steuern		
Gezahlte/erhaltene Steuern	-4.124	-3.382
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.904	42.014
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	84.733	80.652
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1.102
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.424	-22.664
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	12.677	-743
Darlehen an andere Unternehmen	8.023	-11.857
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Software	-181	-1.864
Cashflow aus Investitionstätigkeit	85.828	42.422
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	100.051
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	150.250	88.095
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	49.780	587.029
Rückzahlung von Darlehen	-148.519	-844.299
Rückzahlung von Anleihen	-100.500	0
Sicherheitsleistungen	-1.200	1.600
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-5.538	-8.370
Gezahlte Dividenden	-24.002	-16.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-79.729	-91.896
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds		
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0	7.179
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	41.003	-281
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.418	56.698
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	97.421	56.418

➤ EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2014 in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanz- instrumente	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2012	45.719	614.312	-62.761	0	15.496	612.766	1.556	614.322
Konzernüberschuss					15.938	15.938	92	16.030
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			30.844			30.844		30.844
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			1.839			1.839		1.839
Gesamtergebnis			32.683	0	15.938	48.621	92	48.713
Dividendenzahlung für 2012					-16.002	-16.002		-16.002
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	16.653	83.398				100.051		100.051
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	6.206	39.812				46.018		46.018
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-3.945				-3.945		-3.945
Zugang Minderheitenanteile						0	3.896	3.896
Stand am 31. Dezember 2013	68.578	733.577	-30.078	0	15.433	787.510	5.544	793.054
Konzernüberschuss					14.821	14.821	-786	14.035
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-7.554			-7.554		-7.554
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-35			-35		-35
Gewinne aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				91		91		91
Gesamtergebnis			-7.589	91	14.821	7.324	-786	6.537
Dividendenzahlung für 2013					-24.002	-24.002		-24.002
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-731				-731		-731
Auszahlung Minderheitenanteile						0	-14	-14
Stand am 31. Dezember 2014	68.578	732.846	-37.667	91	6.252	770.100	4.744	774.844

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2014

Unternehmensbezogene Informationen	83		
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	83		
Grundlagen der Abschlusserstellung	83		
▷ Neue Standards und Interpretationen	83		
▷ Bewertungsmethoden und Grundsätze	86		
Konsolidierung	90		
▷ Tochterunternehmen	90		
▷ Assoziierte Unternehmen	90		
▷ Beteiligungen	91		
EPRA-Ergebnis	91		
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	92		
1. Bruttomieteinnahmen	92		
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	92		
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	92		
4. Verwaltungsaufwand	92		
5. Personalaufwand	93		
6. Abschreibungen	93		
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	93		
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	94		
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	94		
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	94		
11. Zinsaufwendungen und -erträge	94		
12. Ertragsteuern	94		
13. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	96		
Erläuterungen zur Bilanz	96		
14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	96		
15. Betriebs- und Geschäftsausstattung	98		
16. Anteile an assoziierten Unternehmen	98		
		17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	99
		18. Beteiligungen	99
		19. Immaterielle Vermögenswerte	99
		20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	100
		21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	100
		22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	101
		23. Sonstige Forderungen	101
		24. Sonstige Vermögenswerte	101
		25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	101
		26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	101
		27. Eigenkapital	101
		28. Verzinsliche Finanzschulden	104
		29. Derivate	105
		30. Rückstellungen	105
		31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106
		32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	106
		33. Sonstige Verbindlichkeiten	106
		34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	107
		Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	109
		Segmentberichterstattung	109
		Leasingverhältnisse	111
		Berichterstattung zum Risikomanagement	112
		Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	115
		Kapitalmanagement	115
		Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	116
		Nahestehende Unternehmen und Personen	116
		Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen	116
		Sonstige Angaben	122
		Übersichten	138

UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

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

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 6. März 2015 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2014 gültigen International Financial Reporting Standards (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, und den ergänzend nach § 315a 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 2014 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2013 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards aufgeführt.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen der DIC Asset AG kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2014) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

Neue Standards und Interpretationen

a) Im Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwendende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Zum 1. Januar 2014 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

- ▷ IFRS 10 Konzernabschlüsse
- ▷ IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen
- ▷ IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
- ▷ IAS 27 Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)
- ▷ IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet 2011)

Die erstmals im Berichtsjahr verpflichtend anzuwendenden IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 sowie IAS 27 (überarbeitet 2011) und IAS 28 (überarbeitet 2011) sind das Ergebnis des Konsolidierungsprojekts des IASB und beinhalten neue Konsolidie-

rungsleitlinien und Anhangsvorschriften für Konzernunternehmen. Mit IFRS 10 wird der Begriff der Beherrschung inklusive daraus resultierender Beurteilungskriterien neu und umfassend definiert. Der neue Standard regelt des Weiteren die Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen und ersetzt die bisher geltenden Vorschriften des IAS 27 und SIC-12, wobei die Regelungen zu Konsolidierungsschritten, zur Darstellung der nicht beherrschenden Anteile und zur Bilanzierung der Anteilsveränderungen ohne Verlust der Beherrschung weitgehend unverändert bleiben. Der umbenannte IAS 27 (überarbeitet 2011) enthält ausschließlich unveränderte, auf Einzelabschlüsse anzuwendende Vorschriften. IFRS 11 ersetzt den bisher geltenden IAS 31, übernimmt die aktuellen Regelungen des SIC-13 in den Standardtext und streicht die quotale Konsolidierung der Gemeinschaftsunternehmen ersatzlos. Die Bilanzierung der Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen erfolgt unter Anwendung der Equity-Methode gemäß den Vorschriften des umbenannten IAS 28 (überarbeitet 2011). IFRS 12 fasst alle Angabevorschriften zu sämtlichen Beteiligungen an Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen, gemeinschaftlichen Tätigkeiten sowie assoziierten Unternehmen und strukturierten Unternehmen in einem Standard zusammen. Im Vergleich zu den zuvor bestehenden Regelungen sind die Angabepflichten zu konsolidierten und nicht konsolidierten Unternehmen deutlich erweitert.

Im Zusammenhang mit der Erstanwendung der oben aufgeführten Standards sind außerdem die im Juni 2012 veröffentlichten Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 verpflichtend anzuwenden, die den Regelungsgehalt bestimmter Übergangsleitlinien klarstellen.

Aus der Erstanwendung der oben aufgeführten Standards ergaben sich für den Konzern keine Bilanzierungsänderungen. Die erforderlichen Anhangangaben wurden entsprechend umgesetzt.

- ▷ IAS 32 „Finanzinstrumente: Ausweis“ Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Der IASB hat am 16. Dezember 2011 Änderungen veröffentlicht, die eine Klarstellung der Vorschriften zu den Saldierungsregeln darstellen. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

- ▷ IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
Der IASB hat am 29. Mai 2013 IAS 36 im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte geändert. Die Angaben wurden – soweit einschlägig – umgesetzt.

- ▷ IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der IASB hat am 27. Juni 2013 den Änderungsstandard „Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung“ verabschiedet. Danach bleiben Derivate trotz einer Novation unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

- ▷ Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 Investmentgesellschaften

Mit der Verlautbarung werden IFRS 10 Konzernabschlüsse, IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen und IAS 27 Einzelabschlüsse geändert, um neu definierten Investmentgesellschaften eine Ausnahme von den Konsolidierungsregeln in Bezug auf bestimmte Tochterunternehmen zu gewähren. Stattdessen sind diese betreffenden Tochterunternehmen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 Finanzinstrumente oder IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung zu bilanzieren. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

- b) Nicht angewendete Standards und Interpretationen (veröffentlicht, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. zum Teil in der EU noch nicht anzuwenden)**

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

- ▷ IFRS 9 „Finanzinstrumente“
IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsbeziehungen und wird IAS 39 Finanzinstrumente ablösen. Nicht ersetzt werden die Regelungen für einen Portfolio-Fair-Value-Hedge gegen Zinsänderungsrisiken gemäß IAS 39. Dieser Teil wird in einem gesonderten Projekt „Macro Hedge“ weiterverfolgt.

Der Standard tritt frühestens für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Das EU-Endorsement wird für das zweite Halbjahr 2015 erwartet.

- ▷ IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
Mit „Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit“ (Änderungen an IFRS 11) wird IFRS 11 so geändert, dass der Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellen wie in IFRS 3 definiert, alle Prinzipien in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 und anderen IFRS anzuwenden hat, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen.

Die Änderungen sind auf Erwerbe von Anteilen an einer bestehenden gemeinschaftlichen Tätigkeit und auf die Erwerbe von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit bei ihrer Gründung anzuwenden, solange die Begründung der gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht mit der Begründung des Geschäftsbetriebs einhergeht.

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement wird für das dritte Quartal 2015 erwartet.

▷ IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden. Daraus ergeben sich neue Regelungen zu Zeitpunkt und Höhe der Erfassung von Umsatzerlösen. IFRS 15 ersetzt vollständig die bisherigen Vorschriften zur Umsatzrealisierung, bestehend aus den Standards IAS 18 und IAS 11 sowie diversen Standardinterpretationen, und regelt mehrere Aspekte neu. Der Standard ist voraussichtlich für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2017 anzuwenden. Das EU-Endorsement wird für das zweite Quartal 2015 erwartet.

▷ IAS 16 „Sachanlagen“/IAS 38 „Immaterielle Vermögensgegenstände“, „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“

Die Vorschriften in IAS 16 wurden geändert, um klarzustellen, dass eine Abschreibung, die auf zukünftigen Umsatzerlösen basiert, nicht sachgerecht ist. Das liegt daran, dass Erlöse die Erzeugung erwarteten wirtschaftlichen Nutzens und nicht dessen Verbrauch darstellen.

Die Vorschriften in IAS 38 wurden geändert, um eine widerlegbare Annahme aufzunehmen, dass eine erlösorientierte Abschreibungsmethode aus denselben Gründen wie in IAS 16 nicht sachgerecht ist.

Es wurden in beide Standards Leitlinien aufgenommen, um zu erläutern, dass erwartete künftige Verringerungen des Veräußerungspreises ein Hinweis für einen stärkeren Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts sein können.

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement wird für das dritte Quartal 2015 erwartet.

▷ IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen an IAS 19 sehen für Unternehmen eine Erleichterung bei der Erfassung von Beiträgen von Arbeitnehmern oder Dritten zu einem Pensionsplan vor. Demnach ist es den Unternehmen gestattet, Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten in der Periode als Reduktion des laufenden Dienstzeitaufwands zu erfassen, in der die zugehörige Arbeitsleistung erbracht wurde, sofern die Beiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre ist. Die Änderung des IAS 19 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist.

▷ Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2010–2012, 2011–2013 und Zyklus 2012–2014)

Der IASB hat die Jährlichen Verbesserungen der IFRS des Zyklus 2010–2012 veröffentlicht. Hierdurch erfolgen Klarstellungen zu folgenden Standards und Themenbereichen:

- IFRS 2: Definition von Ausübungs- (vesting conditions) und Marktbedingungen (market conditions)
- IFRS 3: Bilanzierung bedingter Gegenleistungen (contingent consideration) im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen
- IFRS 8: Angaben zur Zusammenfassung von Segmenten und Erfordernis einer Überleitungsrechnung für Segmentvermögenswerte
- IFRS 13: Weiterhin Verzicht auf Abzinsung bei der Fair-Value-Bewertung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten möglich, sofern der Effekt unwesentlich ist
- IAS 16 und IAS 38: Neubewertungsmethode – Ermittlung

der kumulierten Abschreibungen zum Zeitpunkt einer Neubewertung

- IAS 24: Erweiterung der Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen um Unternehmen, die Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung erbringen (management entities)

Die Änderungen sind in der EU erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 17. Dezember 2014.

Der IASB hat die Jährlichen Verbesserungen der IFRS des Zyklus 2011–2013 veröffentlicht. Hierdurch erfolgen Klarstellungen zu folgenden Standards und Themenbereichen:

- IFRS 1: Zeitpunkt des Inkrafttretens für die erstmalige IFRS-Anwendung
- IFRS 3: Ausnahmen vom Anwendungsbereich für gemeinsame Vereinbarungen (joint arrangements)
- IFRS 13: Anwendungsbereich der sog. portfolio exception; IFRS 13.52 beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 oder IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswerts oder Verbindlichkeit nach IAS 32 erfüllen
- IAS 40: Zusammenhang zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (investment property) als „vom Eigentümer selbst genutzt“ (owner-occupied)

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 18. Dezember 2014.

Der IASB hat die Veröffentlichung des Zyklus 2012–2014 der jährlichen Verbesserungen der IFRS vorgenommen. Hierdurch erfolgen Klarstellungen zu folgenden Standards und Themenbereichen:

- IFRS 5: Leitlinien zur Umklassifizierung in die Kategorie zu Ausschüttungszwecken gehalten bzw. anders herum
- IFRS 7: Leitlinien, ob ein Verwaltungsvertrag ein fortgesetztes Engagement in Bezug auf einen übertragenen Vermögensgegenstand darstellt
- IAS 19: Abzinsungssatz Regionalmarktfrage
- IAS 34: Angaben von Informationen „an anderer Stelle im Zwischenbericht“

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement für den Zyklus 2012–2014 wird für das dritte Quartal 2015 erwartet.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der DIC Asset AG werden derzeit geprüft bzw. sind noch nicht final abgeschlossen.

Bewertungsmethoden und Grundsätze

Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 17.50 linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und auf Grund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sowohl Umsatzerlöse als auch die Erträge aus der Hausverwaltung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar ist und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. Investment Property) werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d. h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d. h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen.

Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt mit 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. Im Geschäftsjahr 2014 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt „Trio Offenbach“ Fremdkapitalkosten in Höhe von 373 TEUR (2013: 293 TEUR) aktiviert. Der Fremdkapitalkostensatz beträgt 3,05% (2013: 3,05%).

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich auf Werthaltigkeit überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauer
Wohnhäuser	60
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Hotelgebäude	50
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	40
Parkhäuser, Tiefgaragen	40

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Auf Grund 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.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für Sachanlagen betragen in der Regel zwischen drei Jahren und 13 Jahren.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abge-

geschrieben. 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.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, aber keine Kontrolle ausüben kann; in der Regel bei einem Stimmrechtsanteil zwischen 20% und 50%. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt, die in den Folgejahren um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 Zur Veräußerung

gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche bilanziert.

Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen in assoziierte Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen Buchwert und erzielbarem Betrag als Wertminderung erfasst und entsprechend dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zugewiesen.

Beteiligungen

Beteiligungen werden als Available-for-Sale Wertpapiere qualifiziert und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Marktwertänderungen werden soweit keine Wertminderung vorliegt im sonstigen Ergebnis erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden bis auf derivative Finanzinstrumente mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ergeben sich bei Forderungen Zweifel an der Einbringbarkeit, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

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

Der Konzern klassifiziert langfristige Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten, wenn der zugehörige Buchwert

durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Voraussetzungen für die Klassifizierung sind dann erfüllt, wenn die Veräußerung höchst wahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und das Management der Veräußerung zugestimmt hat. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder sofern vorhanden anhand von Kaufpreisangeboten. Die ihnen zuordenbaren Schulden, werden gemäß IFRS 5.38 ebenfalls getrennt von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

Rückstellungen

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zugrunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Barwert der erwarteten Ausgaben angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Anteilsbasierte Vergütungen

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird

unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitan-
teilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich angesammelt und
erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem die
Anleihen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-
tuten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie
derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem
Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finan-
zinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu
fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Er-
werb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zu-
rechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern
bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzin-
strumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeit-
wert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern
die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanz-
stichtag liegt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen
zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz und auf
steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Die ermittelten Diffe-
renzen 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 Rechtsan-
spruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten
Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertrag-
steuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde
erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder
unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Aus-
gleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steu-
ersätze 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 Steu-
eraufwand oder -ertrag.

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 Steu-
ergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang
Vorsorge für Steuerverpflichtungen (Steuerrückstellungen)
gebildet. Dabei wurden eine Vielzahl von Faktoren wie bei-
spielsweise die Auslegung, Kommentierung und Recht-
sprechung zur jeweiligen Steuergesetzgebung sowie Erfah-
rungen der Vergangenheit zugrunde gelegt.

Derivative Finanzinstrumente

Die DIC Asset AG setzt ausschließlich im Rahmen der aktiven
Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in
Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert
oder Verbindlichkeit ausgewiesen und mit dem beizulegen-
den Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzin-
sung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die
Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstruk-
turen. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungs-
tag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden diese als
Cashflow-Hedge bilanziert. Bei Abschluss der Transaktion
dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwi-
schen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel
des Risikomanagements sowie die zugrundeliegende Stra-
tegie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbezie-
hung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der
Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung ein-
gesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden
Zeitwerts oder der Zahlungsströme der Grundgeschäfte
effektiv kompensieren. Das bedeutet, die Änderungen des
beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäftes müssen
sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite
von 80% bis 125% der gegenläufigen Änderung des Zeitwer-
tes des Grundgeschäfts liegen.

Der effektive Teil der Marktwertänderungen von Derivaten,
die für eine Absicherung von Zahlungsströmen fester Ver-
pflichtungen bestimmt sind und qualifizierte Hedges (IAS
39.88) darstellen, wird grundsätzlich erfolgsneutral im Eigen-
kapital erfasst, der ineffektive Teil der 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 Grund-
geschäft 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 zu-
grunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der

zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, sind die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden im Eigenkapitalspiegel sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend der Bewertungskategorien des IAS 39 als Financial Assets Held for Trading (FAHFT) bzw. als Financial Liabilities Held for Trading (FLHFT) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hier direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

▷ Konzern als Leasinggeber

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

zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode in der sie erwirtschaftet werden, als Ertrag erfasst.

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

▷ Konzern als Leasingnehmer

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

Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden mit dem zum Zeitpunkt der Transaktion gültigen Wechselkurs umgerechnet. Monetäre in Fremdwährung gebundene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden mit dem Kurs zum Bilanzstichtag bewertet. Die sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam erfasst.

Bilanzposten in fremder Währung gibt es seit der Ablösung der in Schweizer Franken gehaltenen Darlehen im Juni 2013 nicht mehr.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Basic Earnings per Share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre der DIC Asset AG entfallenden Anteils am Periodenergebnis, durch den gewichteten Durchschnitt der während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekauft Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses sind bis zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie von Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte beziehen sich auf:

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von Impairmenttests,
- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen,
- die Realisierbarkeit von Forderungen,
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge.

Sämtliche Schätzungen und die zugrundeliegenden 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 auf Grund 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, 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 sie 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. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingebenen 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.

Wenn der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und die daraus resultierende Differenz als Gewinn- oder Verlust erfasst. Darüber hinaus werden alle im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in Bezug auf dieses Unternehmen in die GuV umgegliedert.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunter-

nehmen 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 2014 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 177 (2013: 184) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 138 f). Wesentliche nichtbeherrschende Anteile bestehen im Konzern nicht.

Die DIC Asset AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss im Sinn des IFRS 3 zu klassifizieren sind. Der Erwerb der nachfolgend aufgeführten zum Teil inaktiven Gesellschaften bildete ausschließlich die Grundlage für die Immobilienankäufe.

Im Rahmen der Optimierung der Konzernstruktur wurden acht Gesellschaften verschmolzen und eine Gesellschaft neu gegründet.

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 Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Bei Beendigung der Equity-Methode werden Gewinne oder Verluste, die vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst sind aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Geht ein Konzernunternehmen Geschäftsbeziehungen mit einem assoziierten Unternehmen des Konzerns ein, werden Gewinne und Verluste aus diesen Transaktionen entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert.

Die DIC Asset AG hält aus strategischen Motiven Anteile an 12 (2013: 12) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.13 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden (siehe Anlage 2 des Anhangs S. 140).

Hinsichtlich der Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung der „at equity“ einzubeziehenden Unternehmen verweisen wir auf Textziffer 16 „Anteile an assoziierten Unternehmen“.

Beteiligungen

Die Beteiligungen wurden zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes als „zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte“ klassifiziert und werden in der Bilanz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Änderungen im beizulegenden Zeitwert werden direkt im Eigenkapital in der Position „Sonstiges Gesamtergebnis“ ausgewiesen.

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 Sonderinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2014 und 2013 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2014	2013
Ergebnis nach IFRS	14.035	16.030
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.588	35.018
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.814	-7.627
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.078	1.207
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	444	360
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-764	-825
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	-3.791	1.305
Minderheitenanteile	786	-91
EPRA-Ergebnis	47.563	45.377
EPRA-Ergebnis je Aktie in Euro*	0,69	0,93

* Verringerung auf Grund veränderter durchschnittlicher Aktienzahl, vergleichbarer Vorjahreswert: 0,66 Euro

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Hinsichtlich der Verteilung der Bruttomieteinnahmen auf die Regionen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung ab Seite 109 f.

Durch die Immobilienakquisitionen des Vorjahres wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Bruttomieteinnahmen in Höhe von 25.032 TEUR generiert. Die Objektverkäufe der Jahre 2013 und 2014 verursachten einen Abgang von Bruttomieteinnahmen in Höhe von 2.505 TEUR bzw. 993 TEUR.

Auf Grund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 4.699 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 5.360 TEUR entfielen.

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 entstehenden umlegbaren Kosten sowie die auf Grund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.110 TEUR (2013: 1.909 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die auf Grund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Mit Ausnahme von drei Objekten wurden bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Auf diese Objekte entfallen direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen in Höhe von 17 TEUR (2013: 288 TEUR).

3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien entstehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Erneuerung der Brandschutztechnik, die Verwalterkosten sowie Nebenkosten bei leerstehenden Flächen.

4. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten gliedern sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Rechts- und Beratungskosten	1.593	2.206
Marketing/Investor Relation	1.101	1.304
Accounting- und Administration Fee	1.883	1.151
Miet- und Nebenkosten	1.131	960
Nebenkosten der Geldbeschaffung	847	750
Kfz-Kosten	630	720
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	615	587
Prüfungskosten	631	528
Vorsteuerschaden	345	333
Fremdleistungen	548	301
EDV-Kosten	334	284
Aufsichtsratsvergütung (inkl. AR-Steuer)	231	231
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	73	141
Übrige	1.082	651
Gesamt	11.044	10.147

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 218.367,33 Euro an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6. Buchstabe a) HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2014	2013
Abschlussprüfungen	453	453
Andere Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Leistungen	103	639
Gesamt	631	1.167

Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses und der gesetzlich vorgeschriebenen Abschlüsse der DIC Asset AG und ihrer verbundenen Unternehmen.

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen betreffen insbesondere die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse nach IFRS.

Die Honorare für sonstige Leistungen sind insbesondere für die prüferischen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Begebung der Unternehmensanleihe angefallen.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH in Höhe von 11.464 TEUR (2013: 11.857 TEUR) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von 1.405 TEUR (1.512 TEUR). Hiervon entfallen 687 TEUR (2013: 715 TEUR) auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Der Personalaufwand liegt mit 12.345 TEUR (2013: 12.065 TEUR) über dem Vorjahresniveau. Der aktienkursbedingt gestiegene Wertansatz der Rückstellung für die „virtuellen Aktien“ wirkt aufwandserhöhend.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 135 Mitarbeitern 2013 auf 130 Mitarbeiter 2014 gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 21 Mitarbeiter und bei der DIC Onsite GmbH 109 Mitarbeiter beschäftigt.

Details hinsichtlich der Vorstandsvergütung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ wiedergegeben.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen erhöhten sich infolge der letztjährigen Portfolioakquisition sowie den unterjährig getätigten Investitionen um 7.654 TEUR von 35.378 TEUR auf 43.032 TEUR.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs- und Verkaufsgebühren, die von der DIC Asset AG bzw. von der DIC Onsite GmbH von folgenden nicht konsolidierten Unternehmen erhoben wurden:

in TEUR	2014	2013
DIC Office Balance I	2.337	2.374
DIC HighStreet Balance	965	1.033
DIC Office Balance II	676	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	119	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	398	298
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	357	344
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	338	381
DIC MainTor GmbH	19	0
Kunden der DIC ONSITE GmbH	10	62
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	4	9
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	1	3
DIC Services GmbH & Co. KG	0	139
DIC HH Obj. 7 GmbH/ DIC HH Dammstorstr. GmbH	0	71
DIC HI Portfolio GmbH*	0	1.451
DIC Hamburg Portfolio GmbH*	0	322
Gesamt	5.224	6.487

* bis 30.11.2013; danach vollkonsolidiert

Mit Ausnahme der Kunden der DIC Onsite GmbH handelt es sich um Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen i. S. d. IAS 24.9.

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus dem Verkauf der Fondsanteile (327 TEUR), der Auflösung von Rückstellungen (230 TEUR) und aus Kostenweiterbelastungen 344 TEUR sowie die Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 282 TEUR (2013: 294 TEUR) enthalten, die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben. Fremdwährungseffekte ergaben sich im Geschäftsjahr 2014 nicht mehr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten vor allem aperiodische Aufwendungen in Höhe von 249 TEUR (2013: 547 TEUR).

9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Auf Grund der positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt sowie durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.814 TEUR (2013: 7.626 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufrendite von 8% (2013: 9%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 93.061 TEUR (2013: 81.936 TEUR) wurden Verkaufskosten von 2.337 TEUR (2013: 858 TEUR) abgesetzt.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen in Höhe von 6.608 TEUR (2013: 1.560 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Jahr 2014 ist wesentlich geprägt durch die Ergebnisrealisierungen der Projektentwicklungen sowie durch die Ergebnisbeiträge aus den bestehenden Fonds „DIC Office Balance I“, „DIC Office Balance II“ und „DIC HighStreet Balance“.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 4.023 TEUR (2013: 2.494 TEUR).

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 15.340 TEUR (2013: 9.270 TEUR). Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 0 TEUR (2013: 26 TEUR).

Aus nicht mehr in Sicherungsbeziehungen befindlichen Swaps ergeben sich im Geschäftsjahr direkt im Eigenkapital (OCI) erfasste Auflösungen in Höhe von -634 TEUR (2013: -767 TEUR). Aus der Marktbewertung dieser Swaps resultiert ein Ertrag in Höhe von +3.016 TEUR (2013 Aufwand 2.879 TEUR). Ergebniswirksame Effekte aus der Ineffektivität von Swaps betragen in 2014 -128 TEUR (2013: 200 TEUR).

12. Ertragsteuern

in TEUR	2014	2013
Laufende Steuern	-3.011	-2.142
Latente Steuern	1.355	183
Gesamt	-1.656	-1.959

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich hierbei im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag (986 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern (2.025 TEUR) zusammen.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die DIC Asset AG geht davon aus, dass auf Grund der Planung für die jeweiligen Portfolien 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 48 Mio. Euro (2013: 53 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 59 Mio. Euro (2013: 42 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden der Körperschaftsteuersatz von 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% sowie gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i. d. R. 16,10%) zugrunde gelegt.

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Jahr 2013 wie folgt dar:

in TEUR	2014	2013
Steuerliche Verlustvorräte	3.487	3.784
Immobilienbewertung	-1.398	-1.911
Derivate	-46	-102
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	-11	-257
Anleihebegebung	-661	-437
Übrige Anpassungen	-16	-894
Gesamt	+1.355	+183

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2014		31.12.2013	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorräte	18.462	0	14.975	0
Immobilien	2.047	14.172	1.741	12.463
Derivate	7.262	252	5.290	0
Kapitaltransaktionen	343	1.789	531	1.128
Übrige	220	385	198	183
Summe	28.334	16.598	22.735	13.774

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen 7.024 TEUR (2013: 5.712 TEUR).

Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns 6.989 TEUR (2013: 5.683 TEUR) und auf die der assoziierten Unternehmen 35 TEUR (2013: 29 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 7,5 Mio. Euro (2013: 5,7 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 1,0 Mio. Euro (2013: 0,4 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand und tatsächlichem Steueraufwand lässt sich wie folgt überleiten:

in TEUR	2014	2013
Konzernergebnis vor Steuern	15.690	17.989
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925%	31,925%
Erwarteter Steueraufwand	5.009	5.743
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-5.119	-5.533
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	4.611	2.732
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-2.107	-498
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-815	-810
Steuern für Vorperioden	-86	200
Sonstige Effekte	163	125
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	1.656	1.959

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2014 und 2013 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 Gewerbesteuerersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuerersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main.

13. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ist gemäß IAS 33.12 aus dem Konzernüberschuss nach Anteilen anderer Gesellschafter und der Zahl der im Jahresdurchschnitt im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt. Für 2013 ergab sich auf Grund der Ende des Jahres durchgeführten Bar- und Sachkapitalerhöhung eine im Jahresdurchschnitt abweichende durchschnittliche Aktienanzahl.

in Euro	2014	2013
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter	14.821.025,50	15.938.501,22
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	68.577.747	48.991.351
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,22	0,33

Für 2014 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 24.002 TEUR (0,35 Euro pro Aktie) zu beschließen. Die Dividende wird in Höhe von 19.673 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 5.189 TEUR. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 berechnet:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Buchwert der Immobilien	2.143.939	2.256.437
Immobilien gemäß IFRS 5	1.691	0
Wertdifferenz zum Zeitwert	40.532	26.703
Marktwert der Immobilien*	2.186.162	2.283.140
Beteiligungsbuchwert Co-Investments	81.027	89.866
Wertdifferenz zum Zeitwert	1.749	2.373
Marktwert der Beteiligungen	82.776	92.239
+/- sonstige Aktiva/Passiva	270.307	216.399
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.666.181	-1.723.854
Nettokreditverbindlichkeiten IFRS 5	-1.689	0
Minderheitenanteile	-6.606	-5.544
NAV	864.769	862.379
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-20.534	-13.730
NNAV	844.235	848.649
Zeitwert der Derivate	-40.114	-41.354
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-23.916	-349
NNNAV	780.205	806.946
NAV/Anteil	12,61	12,58
NNAV/Anteil	12,31	12,37
NNNAV/Anteil	11,38	11,77

* inkl. Minderheitenanteile

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

in TEUR	2014	2013
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.448.649	2.007.665
Zugänge aus Erwerb	0	461.024
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	20.457	21.304
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-1.985	0
Abgänge	-98.441	-41.345
Stand 31.12.	2.368.680	2.448.648
Abschreibungen		
Stand 01.01.	192.211	160.293
Zugänge	42.167	34.550
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-293	0
Abgänge	-9.344	-2.632
Stand 31.12.	224.741	192.211
Buchwert 01.01.	2.256.437	1.847.372
Buchwert 31.12.	2.143.939	2.256.437
Beizulegender Zeitwert*	2.184.172	2.283.140

* inkl. Minderheitenanteile

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 Konzern zum 31. Dezember 2014 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Input- faktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Input- faktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	2.184.172			2.184.172

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield 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 Cash-Flow-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 immobilien-spezifischen 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 3,35% bzw. 1,23% (2013: 1,61% bzw. 3,13%). Die immobilien-spezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 2,15% bis 3,65% (2013: 1,90% bis 3,90%) sowie 4,10% bis 4,40%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug 6,25% bis 6,50% (2013: 5,75% bis 6,50%).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus eines objektbezogenen Risiko-

aufschlags. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 5,50% und 9,00% (2013: 5,25% und 9,00%).

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen“ klassifizierten Immobilien, den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten 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 auf Grund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswert-spezifischen Kapitalisierungssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte (Seite 63 im Lagebericht) haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Veränderung Value-in-Use der Immobilien

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	- 110,4 Mio. Euro	- 54,3 Mio. Euro	+ 6,8 Mio. Euro
	0%	- 57,6 Mio. Euro	+/-0,0	+ 62,9 Mio. Euro
	-0,25%	-3,3 Mio. Euro	+ 56,1 Mio. Euro	+ 120,8 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze auf Grund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 110,4 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 120,8 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31.12.2014 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 373 TEUR (2013: 293 TEUR) enthalten.

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2014 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 6,5 Mio. Euro (2013: 6,0 Mio. Euro).

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2014	2013
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.432	1.335
Zugänge	254	109
Abgänge	0	-12
Stand 31.12.	1.686	1.432
Abschreibungen		
Stand 01.01.	948	845
Zugänge	134	103
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.082	948
Buchwert 01.01.	484	490
Buchwert 31.12.	604	484

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2014 aufgeführt. Die aufgeführten Unternehmen haben sämtlich Kapitalanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR Beteiligungen an:	31.12.2014		31.12.2013	
	Stimmrechts- anteil	Buchwert	Stimmrechts- anteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	14,0%	20.560	14,0%	41.492
DIC Office Balance II (Fonds)	0%	3.518	0%	0
DIC HighStreet Balance (Fonds)	12,5%	18.946	14,0%	14.279
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	23.471	40,0%	20.288
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	5.459	20,0%	5.515
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	5.103	20,0%	4.461
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.785	20,0%	3.618
Übrige		185		213
		81.027		89.866

Die DIC Asset AG ist mit 10% am Kapital des Spezialfonds „DIC Office Balance I“, mit 7,18% „DIC Office Balance II“ und mit 20% am „DIC HighStreet Balance“ beteiligt. Ferner erbringt der Konzern Leistungen im Asset- und Propertymanagement.

Wesentliche assoziierte Unternehmen im Sinn des IFRS 12.2 sind DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, DIC Office Balance I und DIC Highstreet Balance.

Obwohl der Konzern mit 7,18%, 10% bzw. 20% am Kapital der Fonds beteiligt ist, hat er auf Grund der paritätischen Stimmrechtsverteilung im Anlagenausschuss bzw. durch das vertragliche Recht das Asset- und Propertymanagement für die Fonds durchzuführen, maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend 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	MT Zweite Beteiligung GmbH & Co.KG	DIC Office Balance I	DIC HighStreet Balance	Sonstige assoz. Unternehmen	Gesamt 2014	Gesamt 2013
Vermögenswerte	497.628	400.509	157.699	292.097	1.347.933	1.249.818
Schulden	438.952	193.277	62.208	189.495	883.882	851.660
Nettovermögen	58.677	207.282	95.491	102.602	464.052	398.158
Erträge	22.835	20.507	4.389	34.882	82.613	75.438
Aufwendungen	12.998	12.244	3.556	32.712	61.509	61.359
Jahresergebnis	9.838	8.263	833	2.170	21.104	14.079

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die durch Nachträge vom Dezember 2014 gegenüber den Darlehensnehmern in der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016 verlängerten Darlehen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“.

in TEUR	IAS 24.9	2014	2013
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	44.828	47.859
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	27.353	25.617
DIC MainTor GmbH	b (ii)	17.614	22.089
DIC MainTor Zweite Beteiligungs KG	b (ii)	17.502	16.319
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	1.267	2.440
Summe		108.564	114.324

18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH die zum Bilanzstichtag mit Ihrem beizulegenden Zeitwert von 20.593 TEUR (2013 20.502 TEUR) angesetzt wurde.

19. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2014	2013
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.611	739
Zugänge	86	1.872
Abgänge	-57	0
Stand 31.12.	2.640	2.611
Amortisation		
Stand 01.01.	923	554
Zugänge	445	369
Abgänge	-1	0
Stand 31.12.	1.367	923
Buchwert 01.01.	1.688	185
Buchwert 31.12.	1.273	1.688

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Mieten sowie Betriebs- und Nebenkosten. Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Zum Bilanzstichtag bestanden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.262 TEUR (2013: 261 TEUR).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2014	2013
Stand 01.01.	261	934
Zugänge	1.256	140
Verbrauch	-34	-73
Auflösung	-220	-740
Stand 31.12.	1.262	261

Es wurden Forderungen in Höhe von 828 TEUR (2013: 1.011 TEUR) im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit durchschnittlich 4,5% bis 7,25% pro Jahr verzinst. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen“ dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2014		31.12.2013	
		Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten
DIC MT Porta GmbH	b (ii)	0	2.529	0	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	2.271	0	217	0
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	2.233	0	2.357	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	2.182	0	528	0
DIC MainTor GmbH	b (ii)	1.924	95	1.763	0
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	1.920	0	482	300
DIC MainTor Zweite Beteiligungs KG	b (ii)	1.747	0	755	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	661	37	525	2.459
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	492	500	413	0
DIC Office Balance II	b (ii)	474	0	0	0
DIC Office Balance I	b (ii)	161	0	229	0
DIC HighStreet Balance (Fonds)	b (ii)	149	0	469	0
DIC MainTor III GmbH	b (ii)	0	586	0	542
Sonstige	b (ii)	109	26	437	434
Summe		14.323	3.773	8.175	3.735

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaftsteuer.

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	2014	2013
Kautionen	3.544	3.617
Forderungen „Mietfreie Zeit“	2.818	2.749
Umsatzsteuer	707	761
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	339	0
Debitorische Kreditoren	77	97
Übrige	262	149
	7.747	7.373

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt neben den bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von 5.100 TEUR (2013: 3.900 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.268 TEUR (2013: 1.283 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien. Die Höhe der zweckbestimmten Mittel richtet sich nach der Höhe des Marktwertes des abgesicherten Swaps.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Das Guthaben steht der Gesellschaft zur freien Verfügung.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Dezember 2014 wurde der Kaufvertrag für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio beurkundet, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im ersten Quartal 2015 erwartet wird. Auf Grund dessen erfolgte ein Ausweiswechsel von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in der Bilanz. Die damit in Verbindung stehenden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.689 TEUR wurden ebenfalls umgegliedert.

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten des Vorjahres entstanden 2014 Gewinne in Höhe von 0 TEUR (2013: 2.062 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Muttergesellschaft DIC Asset AG beträgt zum Bilanzstichtag 68.578 TEUR und es sind zum Bilanzstichtag 68.577.747 auf den Namen lautende nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro ausgegeben. Unterschiedliche Aktiengattungen gibt es nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

b. Genehmigtes Kapital

Zum Bilanzstichtag besteht kein genehmigtes Kapital.

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 300.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Options-

rechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 19.590.000,00 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, d. h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren 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). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

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

- (i) für Spitzenbeträge, die sich auf Grund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- (ii) sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis 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. In diese Höchstgrenze von 10%

des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals einzuberechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind;

- (iii) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und 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.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber 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 Ausgabebetrages

einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft und 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. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 bis zum 4. Juli 2015 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) um bis zu 19.590.000,00 Euro, eingeteilt in bis zu Stück 19.590.000 auf den Namen lautende Aktien, bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010).

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

Die Befugnis des Vorstands der Gesellschaft, Aktien zurückzukaufen, beruht auf einem entsprechenden Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung, dessen wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2016 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 §§ 71 a 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 abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende 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 auf Grund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. auf Grund 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 auf Grund 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 auf Grund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestat-

teten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden.
- (iv) Die Aktien können verwandt werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die auf Grund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus oder im Zusammenhang mit Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu 100% beteiligt ist, ausgegeben worden sind.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zum 31. Dezember 2014 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist auf Grund von Kosten der Bar- und Sachkapitalerhöhung vom 27. November 2013 auf 732.846 TEUR (2013: 733.577 TEUR) leicht gesunken. Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien.

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung angefallene Eigenkapitalbeschaffungskosten (u.a. Honorarkosten für Notare, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Gebühren der Emissionsbanken, Handelsregistergebühren etc.) wurden vom zugeführten Eigenkapital direkt gekürzt, da es sich um zusätzliche, der Eigenkapitaltransaktion direkt zurechenbare Kosten handelt, die andernfalls vermieden worden wären.

Die mit den Transaktionskosten zur Eigenkapitalbeschaffung (Anteil der Neuaktionäre) verbundenen Ertragsteuern werden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildet die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge Accounting ab.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von vollkonsolidierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 6.488 TEUR (2013: 5.683 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von 37.478 TEUR (2013: 29.926 TEUR) sowie aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 35 TEUR (2013: 29 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von 189 TEUR (2013: 152 TEUR) (vgl. Abschnitt 29 Derivate). Die Veränderung resultiert vor allem aus den Schwankungen im Zinsniveau.

g. Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente

Die Rücklage bildet den Bewertungseffekt aus der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligung ab.

h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresüberschuss zum Bilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Gewinn-/Verlustvortrag	15.433	15.496
Konzernjahresüberschuss	14.035	16.030
Gewinnausschüttung	-24.002	-16.002
Gewinnanteile Konzernfremder	786	-91
Konzernbilanzgewinn	6.252	15.433

Die Gewinnausschüttung umfasste für die Jahre 2013 und 2012 jeweils 0,35 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der Finanzschulden sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

in TEUR	31.12.2014		31.12.2013	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	134.870	134.870	48.596	48.596
Festverzinsliche Finanzschulden	1.125.466	1.102.452	1.504.547	1.468.672
	1.260.336	1.237.322	1.553.143	1.517.268
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	9.268	9.268	38.487	38.487
Festverzinsliche Finanzschulden	398.266	403.114	132.224	136.146
	407.534	412.382	170.711	174.633
	1.667.870	1.649.704	1.723.854	1.691.901

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2014 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge auf 1,73% (2013: 2,28%) bei den Finanzinstrumenten reduziert hat. Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2014			31.12.2013		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	9.268	398.266	4,92%	38.487	132.224	3,47%
1–5 Jahre	102.673	611.969	4,20%	35.624	758.927	4,35%
> 5 Jahre	32.197	513.497	3,89%	12.972	745.620	4,30%
	144.138	1.523.723		87.083	1.636.771	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,95% (2013: 1,63%) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rd. 4,13% (2013: 4,26%) verzinst.

Im Geschäftsjahr hat die DIC Asset AG die im Mai 2011 mit einem Kupon von 5,875% begebene Unternehmensanleihe zum Kurs von 100,5% vorzeitig abgelöst und eine neue Anleihe mit einem Nominalvolumen von 125 Mio. Euro zum Kupon von 4,625% begeben. Der Kurs dieser Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 105,5%.

Ferner wurde die im Juli 2013 begebene Anleihe um 25 Mio. Euro auf ein Nominalvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt. Der Kupon dieser Anleihe beläuft sich auf 5,75%. Zum Bilanzstichtag beträgt der Kurs dieser Anleihe 107,00%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 219.595 TEUR (2013: 171.087 TEUR) sämtlich durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2014		31.12.2013	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva				
Zinssicherungskontrakte (Caps)	0	0	92.364	0
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	0	0	26.035	6
Passiva				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	967.067	47.103	1.351.313	41.360
Zinssicherungskontrakte (Collar)	0	0	72.364	346

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente nur mit Großbanken abgeschlossen, um Bonitätsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zum 31. Dezember 2014 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit 37.478 TEUR (2013: 29.925 TEUR) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Restlaufzeiten zwischen sechs Monaten und sechs Jahren.

in TEUR	2014		2013	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	315.770	9.527	242.800	4.500
Laufzeit > 1 Jahre	651.297	37.576	1.134.549	36.853

Im Geschäftsjahr 2014 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 18,8% bis 40% beteiligt ist, Zinssicherungskontrakte in Form von Swaps zur Absicherung der zukünftigen variablen Cashflows aus Zinszahlungen. Die abgesicherten anteiligen Volumina und Zeitwerte aus Sicht der DIC Asset AG stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2014		2013	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Swap	13.800	-224	44.802	-178

Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 0,48% und 0,825%, oder eine Verzinsung in Höhe des 3-Monats-Euribor. Die Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung der zukünftigen Zahlungsströme, werden soweit sie effektive Sicherungsbeziehungen betreffen, erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt. Die DIC Asset AG weist ihren Anteil in Höhe von -189 TEUR (2013: -152 TEUR) nach Abzug latenter Steuern gemäß IAS 28.39 im Konzerneigenkapital in der Hedging-Rücklage aus.

30. Rückstellungen

Im Rahmen des Verkaufs der Immobilie Zeil, Frankfurt wurde eine bis 31. Dezember 2014 laufende Mietgarantie und eine Kostenbeteiligung am Leerstandsflächenausbau mit dem Käufer vereinbart. Den Berechnungen lagen die marktüblich erzielbaren Mieten zzgl. Nebenkosten nebst Einschätzung der Vermietungschancen sowie die im Kaufvertrag geregelten Ausbaurückstellungen pro Quadratmeter zugrunde.

Die Rückstellung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 532 TEUR; die im Jahr 2015 der endabgerechnet werden. Ferner bestehen im Konzern Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten.

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.461 TEUR (2013: 4.291 TEUR) resultieren in Höhe von 6 TEUR (2013: 443 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Gewerbesteuer	2.380	956
Körperschaftsteuer	1.014	963
Kapitalertragsteuer	214	7
	3.608	1.926

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Ausstehende Rechnungen	7.506	2.208
Kauttionen	3.499	3.711
Tantiemen	1.657	1.313
Zuschüsse für TI-Maßnahmen	1.540	0
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	1.093	1.177
Umsatzsteuer	965	1.562
Sicherheitseinbehalte	948	440
Prüfungskosten	512	565
Anteilsbasierte Vergütungen	441	585
Urlaubsvergütung	284	230
Aufsichtsrats-Vergütungen	218	218
Kaufpreiseinbehalte bei Immobilienankäufen	0	611
Übrige	2.281	722
	20.944	13.342

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

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder halten Ende 2014 Optionen auf 187.000 (2013: 212.000) so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft, davon wurden 50.000 Optionen in 2014 neu gewährt. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von zwei bis drei Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei der DIC Asset AG. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2014 mit 5,13 Euro je Option für Herrn Höller und je 1,72 Euro für Frau Wärntges und Herrn Pillmayer. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag von 7,41 Euro, der Ausübungspreis von 2,29 Euro für Herrn Höller bzw. von je 5,88 Euro für Frau Wärntges und Herrn Pillmayer wurde, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 25,21% und der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,23% und 0,25%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre.

Herr Höller hat mit Erreichen der Voraussetzungen für seine aus dem Jahr 2012 stammenden „virtuellen Aktienoptionen“ seine Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 75.000 Stück „virtueller Aktien“ wurden mit dem Durchschnittskurs über die letzten 10 Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt in Höhe von 8,02 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von 350 TEUR.

Zum Bilanzstichtag waren 75.000 „virtuelle Aktienoptionen“ ausübbar, deren Marktwert bei 385 TEUR lag. Der innere Wert betrug 385 TEUR.

Im Berichtsjahr wurden 206 TEUR (2013: 251 TEUR) aufwandswirksam erfasst. Dies stellt eine Transaktion mit einer nahestehenden Person i. S. d. IAS 24.17e dar. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, angegeben.

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i. S. d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ Seite 116 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Auf Grund 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 auf einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z. B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertungen oder Optionspreismodelle) 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 IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AFS), Financial Assets Held for Trading (FAHfT), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC) und Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem Zugangszeitpunkt der Beteiligung und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von 91 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 96 f.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value
		31.12.14	(Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam
Aktiva					
Beteiligungen	AfS	20.593		20.593	20.593
Sonstige Ausleihungen	LaR	108.564	108.564		108.564
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	5.603	5.603		5.603
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	7.667	7.667		7.667
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	14.323	14.323		14.323
Sonstige Forderungen	LaR	7.747	7.747		7.747
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.482	6.482		6.482
Flüssige Mittel	LaR	97.421	97.421		97.421
Summe	LaR	247.807	247.807		247.807
Passiva					
Unternehmensanleihe	FLAC	219.595	219.595		238.875
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.040.740	1.040.740		1.017.726
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	42.087		42.087	0
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	5.016			5.016
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	405.846	405.846		410.693
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.461	1.461		1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	FLAC	3.773	3.773		3.773
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	20.944	20.944		20.944
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	1.689	1.689		1.689
Summe	FLAC	1.694.048	1.694.048		1.695.161

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.13	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.13
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	
Aktiva					
Beteiligungen	AfS	20.502		20.502	20.502
Sonstige Ausleihungen	LaR	114.324	114.324		114.324
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	6		6	6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	425	425		425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.544	3.544		3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	8.175	8.175		8.175
Sonstige Forderungen	LaR	7.373	7.373		7.373
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	1			1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	5.108	5.108		5.108
Flüssige Mittel	LaR	56.418	56.418		56.418
Summe	LaR	195.367	195.367		195.367
Passiva					
Unternehmensanleihe	FLAC	171.087	171.087		171.087
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.382.056	1.382.056		1.382.056
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	32.419		32.419	32.419
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	8.941			8.941
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	170.711	170.711		170.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	4.291	4.291		4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	FLAC	3.735	3.735		3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.342	13.342		13.342
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	0	0		0
Summe	FLAC	1.745.222	1.745.222		1.745.222

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2014	2013	2014	2013
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	10.895	9.712		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			50.724	31.011

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7 in verschiedene Bewertungsstufen eingeteilt. Hierbei handelt es sich um Finanzinstrumente, die

- Stufe 1: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3: mit Hilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	20.593			20.593
Derivate mit Hedge-Beziehung	0		0	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung	42.087		42.087	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	5.016		5.016	

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	20.502			20.502
Derivate mit Hedge-Beziehung	6		6	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung	32.419		32.419	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	8.941		8.941	

Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt da:

in TEUR	2014	2013
01.01.	20.502	0
Zugang	0	20.502
Bewertungseffekt	91	0
31.12.	20.593	20.502

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

in TEUR	2014	2013
Beteiligungen (AfS)	+91	0
Finanzielle Vermögenswerte (FAHFT)	+189	+1
Derivate	+2.255	+3.002

Nettogewinne bzw. -verluste aus Derivaten resultieren aus nicht in einer Sicherungsbeziehung befindlich Swaps. Davon entfallen auf Auflösungsbeträge ehemaligen Cashflow-Hedges -634 TEUR (2013: -767 TEUR) sowie auf Markwertschwankungen +3.016 TEUR (2013: 3.569 TEUR). Ergebniswirksame Effekte aus der Ineffektivität von Swaps betragen in 2014 -127 TEUR (2013: 200 TEUR).

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.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Sie entspricht der internen Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche nach Regionen, in denen die DIC Asset AG tätig ist.

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns sind danach die Folgenden:

- Geschäftsbereich: Commercial Portfolio, Co-Investments
- Region: Nord, Ost, Mitte, West, Süd

Für den Vorstand sind im Hinblick auf Entscheidungen über die Ressourcen zu den Segmenten und ihrer Ertragskraft vor allem die operativen Kennzahlen – wie z.B. annualisierte Mieteinnahmen, Mietrendite, Mietlaufzeiten in Jahren und Leerstandsquoten relevant, weshalb diese Kennzahlen in die Berichterstattung aufgenommen wurden.

➤ Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2014

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	22.877	19.018	32.676	42.952	23.868	141.389	147.542
Co-Investments	558	863	2.354	1.250	3.663	8.688	
	23.435	19.881	35.030	44.201	27.531	150.078	147.542

➤ Segmentvermögen 31.12.2014

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2014	Gesamt 2013
Anzahl Objekte	35	30	47	57	64	233	251
Marktwert (in Mio Euro)	359,3	267,5	693,1	678,8	398,3	2.396,9	2.538,3
Mietlaufzeit*	6,1 Jahre	4,5 Jahre	4,6 Jahre	4,3 Jahre	3,8 Jahre	4,6 Jahre	4,9 Jahre
Mietrendite*	6,5%	7,4%	6,2%	6,5%	6,9%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote*	6,1%	7,2%	19,7%	9,0%	11,3%	10,9%	10,7%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

➤ Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2013

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	23.373	19.974	33.214	44.521	27.195	148.277	125.224
Co-Investments	396	1.979	1.386	1.693	4.885	10.339	
	23.769	21.953	34.600	46.214	32.080	158.616	125.224

➤ Segmentvermögen 31.12.2013

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2013	Gesamt 2012
Anzahl Objekte	36	33	54	59	69	251	269
Marktwert (in Mio Euro)	364,3	300,7	716,6	709,2	447,5	2.538,3	2.223,5
Mietlaufzeit*	6,3 Jahre	5,1 Jahre	5,3 Jahre	4,4 Jahre	3,9 Jahre	4,9 Jahre	5,2 Jahre
Mietrendite*	6,6%	7,3%	6,1%	6,5%	7,2%	6,6%	6,8%
Leerstandsquote*	6,5%	7,4%	18,0%	12,1%	7,8%	10,7%	10,9%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2014 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 6.153 TEUR beim Commercial Portfolio resultiert überwiegend aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen. Ferner werden die annualisierten Mieteinnahmen auf Basis der Ultimo-Mieten im Dezember ermittelt.

➤ Überleitung Marktwert 2014 – Buchwert der Finanzimmobilien

in Mio. Euro	2014	2013
Marktwert	2.396,9	2.538,3
abzgl. Co-Investment	243,6	288,7
abzgl. Zeitwertdifferenz	38,7	26,7
abzgl. IFRS 5 Objekte	1,7	0
zzgl. Minderheiten	31,0	33,5
	2.143,9	2.256,4

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2013 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 23.053 TEUR beim Commercial Portfolio resultiert überwiegend aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen sowie aus der Portfolioerweiterung im Dezember 2013.

➤ Überleitung Marktwert 2013 – Buchwert der Finanzimmobilien

in Mio. Euro	2013	2012
Marktwert	2.538,3	2.223,5
abzgl. Co-Investment	288,7	349,3
abzgl. Zeitwertdifferenz	26,7	-3,7
abzgl. IFRS 5 Objekte	0	35,8
zzgl. Minderheiten	33,5	5,3
	2.256,4	1.847,4

LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingvereinbarungen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestitionen 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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 2.143.939 TEUR (2013: 2.256.437 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der gemäß IAS 17.56 und .57 geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“.

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird die DIC Asset AG künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	2014	2013
Bis 1 Jahr	142.811	141.456
1 bis 5 Jahre	379.121	374.342
Über 5 Jahre	158.652	197.847
	680.584	713.645

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 2014 bestanden im Konzern bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Sockelmieten von 1.461 TEUR (2013: 1.562 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) angefallen (2013: 0 TEUR).

Hinsichtlich der in 2014 vom Konzern aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfassten Bruttomieteinnahmen verweisen wir auf Textziffer 1. Die in den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2014	2013
Aufwendungen für Instandhaltung von:		
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.797	1.663
Immobilien, die leer stehen	17	0

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 959 TEUR (2013: 566 TEUR). Die Operating Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge, und Raummieten. Der Mietvertrag für die ehemaligen Geschäftsräume der DIC Asset AG endet am

31. März 2015. Der Mietvertrag für die neuen Geschäftsräume besteht seit 1. April 2014 und endet am 31.03.2024. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten.

in TEUR	2014	2013
Bis 1 Jahr	900	361
1 bis 5 Jahre	2.818	205
Über 5 Jahre	2.809	0
	6.527	566

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko ausgesetzt. Das Management dieser finanziellen Risiken ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Konzerns. Die zugehörige Unternehmenspolitik wird vom Vorstand vorgegeben.

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt Risikomanagement 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 Vertragspartnern Geschäftsverbindungen einzugehen oder falls angemessen, die Gestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) 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 unterschiedlichen Branchen verteilten Mietern. Das Ausfallrisiko wird durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen, sowie aktives Debitorenmanagement beurteilt und gesteuert. Der Wertberichtigungsbedarf wird

zu jedem Abschlussstichtag analysiert. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zu „Wertberichtigungen auf Kundenforderungen“ siehe Textziffer 20.

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 5% der Mieterlöse im Konzern generieren. Da nur insgesamt zwei Mieter, jeweils aus dem öffentlichen bzw. Handelssektor, diese 5%-Grenze überschreiten, ist der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr ca. 35% der gesamten Mieterlöse.

Bei den Finanzierungsaktivitäten ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dieses Risiko wird minimiert, in dem Geschäfte nur mit Vertragspartnern hoher Bonität abgeschlossen werden bzw. solchen, die ihrerseits einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind. Bei den Derivaten entsprechen die Ausfallrisiken ihren positiven beizulegenden Zeitwerten.

Darüber hinaus ist der Konzern Kreditrisiken ausgesetzt, die sich 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 2014 bestanden Garantien in Höhe von 9.068 TEUR (2013: 5.680 TEUR) (siehe „Angaben zu Haftungsverhältnissen“).

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 und der

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 DIC Asset-Konzerns wird unter anderem durch Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten beansprucht. Liquiditätsrisiken können sich ergeben, wenn beispielsweise Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind ggf. nicht verlängert werden können, es Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten gibt oder ggf. höherer Eigenkapitalbedarf bei Neufinanzierungen fällig wird.

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen in denen Covenants, wie zum Beispiel Debt Service Cover Ratio (DSCR), oder Interest Cover Ratio (ISCR) oder WALT vereinbart sind. Covenantbrüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2014 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2015 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 97.421 TEUR (2013: 56.418 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kreditlinien für Capex- und TI-Maßnahmen in Höhe von insgesamt 15.374 TEUR (2013: 16.266 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 583 Mio. Euro (2013: 561 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	2015	2016 bis 2019	2020 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	60.743	853.932	570.142
Kurzfristige Finanzschulden	387.098		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	3.773		
Sonstige Verbindlichkeiten	20.944		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.689		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	16.627	622.340	2.722
	492.334	883.153	572.864

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2014	2015 bis 2018	2019 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	59.361	922.957	790.058
Kurzfristige Finanzschulden	115.826		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.291		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	3.735		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.342		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	27.448	41.670	8.848
	224.003	964.627	798.545

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 Zinsswaps, hauptsächlich Payer Swaps, abgeschlossen. Die Sicherungsmaßnahmen werden regelmäßig beurteilt, um sie auf die Zinserwartung abzustimmen. Bei einem Zinsswap tauscht der Konzern fixe und variable Zinszahlungen, die auf Basis von vorab vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Solche Vereinbarungen ermöglichen dem Konzern, Zahlungsstromrisiken, die aus variabel verzinslichen Fremdmitteln entstehen, zu reduzieren. Der Zinsswap und die Zinszahlungen auf Kredite treten gleichzeitig auf. Der im Eigenkapital eingestellte kumulierte Betrag wird erfolgswirksam über diejenige Laufzeit erfasst, in der die variablen Zinszahlungen die Schulden betreffend die Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps wird durch Diskontierung zukünftiger Zahlungsströme unter Verwendung der Zinsstrukturkurven zum Stichtag und der mit allen Verträgen verbundenen Kreditrisiken bestimmt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und Restlaufzeiten der Zinsswaps am Ende der Berichtsperiode.

in TEUR	2014		2013	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	315.770	-9.527	242.800	-4.500
Laufzeit 1–5 Jahre	320.475	-19.902	546.858	-23.947
Laufzeit > 5 Jahre	330.822	-17.674	587.691	-12.906

Zum 31. Dezember 2014 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps im Jahresdurchschnitt 91% (2013: 95%) 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 2014 durchschnittlich 9% der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen die Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zu Grunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für Finanzderivate (Swaps und Caps) und 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 ausste-

hend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinssniveaus hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2014		2013	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-1.456	+1.456	-995	+995
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten	+1.839	-320	+8.635	-3.058
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swap)	+22.597	-13.169	+24.779	-24.425

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns wird im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Die DIC Asset AG hat im Rahmen der Bestandsfinanzierung für die DIC MainTor Winx GmbH, Frankfurt am Main, eine Kapaldienstgarantie im Zusammenhang mit dem Besse rungsschein aus dem Grundstücksankaufvertrag mit der Evonik Degussa GmbH, Essen, gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb), Unterschleißheim, abgegeben.

Die DIC Asset AG hat gegenüber der Union Investment Real Estate GmbH im Rahmen der Objektübergabe „MainTor Porta“ eine Gewährleistungsbürgschaft von insgesamt 2.750 TEUR abgegeben.

Es besteht eine Garantierklärung gegenüber der Taunus Sparkasse Bad Homburg, in der die DIC Asset AG eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt 3.000 TEUR auf Grund des Darlehensvertrages zwischen der DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main und der Taunussparkasse Bad Homburg übernimmt.

Die DIC Asset AG hat eine befristete, selbstschuldnerische Bürgschaft zwecks Erbringung von Bau- und Planungsleistungen für die DIC MainTor Winx GmbH, Frankfurt am Main in Höhe von 360 TEUR gegenüber der Stadt Frankfurt am Main, abgegeben.

Die DIC Asset AG hat im Zusammenhang mit dem Bauprojekt „Opera Office Neo“ jeweils eine Bürgschaft zur Erfüllung vertraglicher Ansprüche gegenüber dem Käufer und der Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstr. mbH & Co. KG sowie eine Patronats-/Garantierklärung gegenüber der Bilfinger Hochbau GmbH über ein Gesamtvolumen von 2.958 TEUR abgegeben.

Des Weiteren wurde eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des „at equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 20% der jeweiligen rückständigen Verpflichtung der Kreditnehmer in Höhe von 5.277 TEUR abgegeben.

Als Garant für die Portfoliofinanzierung der DIC Blue GmbH fungiert die DIC Asset AG zusammen mit der DIC AG & Co. KGaA und DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA im Rahmen einer selbstschuldnerischen Bürgschaft gegenüber der Deutschen Hypothekenbank in Höhe von insgesamt 5.000 TEUR (Anteil DIC Asset AG: 2.000 TEUR). Darüber hinaus hat die DIC Asset AG zusammen mit den vorrangig genannten Gesellschaften für den Nachrangdarlehensvertrag der DIC Blue GmbH gegenüber der Landesärztekammer Hessen eine Erfüllungsgarantie in Höhe von 12.800 TEUR (Anteil DIC Asset AG: 5.120 TEUR) abgegeben.

Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%-iger Tochter DIC Onsite GmbH und der DIC AG & Co. KGaA, die als Generalmieter für die Gruppe auftritt, ein Untermietvertrag mit einer festen Laufzeit bis 31.03.2024 für die Räumlichkeiten im „MainTor“-Areal. Aus diesem Vertrag gehen jährliche Zahlungen in Höhe von 267 TEUR zzgl. 44 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Asset AG und 300 TEUR zzgl. 50 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Onsite GmbH hervor.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 111.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen in Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 96 f.

KAPITALMANAGEMENT

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Hierbei streben wir eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten an.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens der DIC Asset AG durch Dividenden und/oder Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen in der Finanzierung erfolgen. Die DIC Asset AG strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Die DIC Asset AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Deren Einhaltung wird überwacht.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber den Investoren, Analysten, Banken genutzt. Neben der bilanziellen Eigenkapitalquote spielt auch die um die Hedgingeffekte bereinigte Netto-Eigenkapitalquote eine wesentliche Rolle.

in TEUR	2014	2013
Eigenkapital	774.844	793.054
Bilanzsumme	2.536.963	2.595.984
Bilanzielle Eigenkapitalquote	30,5%	30,5%
Nettoeigenkapitalquote	33,4%	32,6%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 12 „at equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierungskreis“).

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Konzerngesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- DIC Opportunistic GmbH
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- GCS Verwaltungs GmbH
- MSREF Funding Inc. zusammen mit den beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe
- Forum European Realty Income II L.P. (im Folgenden „Forum“ genannt)
- DICP Capital SE
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Weitere nahestehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand und 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

Zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) sowie deren alleiniger Komplementärin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG („DIC Beteiligungs AG“), bestehen auf der Ebene von Vorstand und Aufsichtsrat personelle Verflechtungen („Doppelmandate“). Ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft, Herr Ulrich Höller, ist zugleich Vorstand der DIC Beteiligungs AG, deren Vorstand darüber hinaus mit zwei weiteren Vorstandsmitgliedern besetzt ist. Anstellungsverträge des Vorstandsmitglieds Ulrich Höller bestehen seit März 2006 sowohl mit der DIC Beteiligungs AG als auch mit der Gesellschaft. Im Rahmen dieser Anstellungsverträge erhält Herr Höller von diesen beiden Gesellschaften eine fixe Vergütung. Von dieser Vergütung trägt die DIC Asset AG 45% und die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

55%. Hinzu kommen auf den Erfolg der Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe und des DIC Asset-Konzerns bezogene variable Vergütungen sowie Optionen auf Aktien an der DIC AG & Co. KGaA und eine auf der Kursentwicklung der Aktien an der DIC Asset AG basierende Vergütung. Der Anstellungsvertrag des Vorstandsmitgliedes Ulrich Höller mit der DIC Beteiligungs AG ist zum 31.12.2014 ausgelaufen.

Ferner besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Herr 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 24 Objektgesellschaften – darunter auch solche, die mehrheitlich von der DIC AG & Co. KGaA gehalten werden – allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2014 vereinnahmten Vergütungen betrug 5.225 TEUR (2013: 6.487 TEUR). Davon entfiel auf von Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütung ein Betrag von 124 TEUR (2013: 12 TEUR).

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bis 31. Dezember 2016 zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hat die DIC AG & Co. KGaA der Gesellschaft ihren 10-%igen Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31.12.2014 auf 21.546 TEUR (2013: 20.193 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder

erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.212 TEUR (2013: 1.143 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

Die DIC AG & Co. KGaA steht mit einigen Konzerngesellschaften der DIC Asset AG in einem Kontokorrentverhältnis, das jeweils stichtagsbezogen saldiert wird. Für die zur Verfügung gestellten Darlehen erhielten die in der Tabelle genannten Gesellschaften von der DIC AG & Co. KGaA Zinsgutschriften in folgender Höhe:

in TEUR	2014	2013
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	156	148
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	97	86
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	73	71

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%-iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter für sämtliche von Gesellschaften der DIC-Gruppe angemieteten Flächen in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Durch den Umzug im April 2014 in die Räumlichkeiten des „MainTor“-Areal wurde die Mietfläche um 24% vergrößert. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2014 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 511 TEUR (2013: 332 TEUR). Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

DIC Services GmbH & Co.KG

Die DIC Services GmbH & Co. KG, an der die DIC AG & Co. KGaA mit 100% beteiligt ist, erbringt verschiedene Dienstleistungen im Bereich der kaufmännischen Administration für die DIC Asset AG. Hierbei handelte es sich um sämtliche bei der Gesellschaft selbst oder auf Grund bestehender Dienstleistungsverträge von der Gesellschaft für verschiedene Portfolio- und Objektgesellschaften zu erbringende Tätigkeiten in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling sowie weiterer Verwaltungsdienstleistungen einschließlich IT-Dienstleistungen.

Mit Dienstleistungsvereinbarung vom 10. April 2014 wurden die bestehenden Vereinbarungen vom 16. August 2003 sowie Nachtrag Nr. 1 vom 15. Januar 2013 zwischen der DIC Services GmbH & Co. KG und der Asset AG vollumfänglich ersetzt. Die DIC Asset AG verpflichtet sich und ihre Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen und diverse Beteiligungen der DIC Services GmbH & Co. KG für das Jahr 2014 ein Entgelt in Höhe von 1.800 TEUR für Dienstleistungen im Bereich der kaufmännischen Administration zu entrichten. Dieser Vertrag endet mit Wirkung zum 31.12.2014.

Mit Dienstleistungsvereinbarungen vom 8. September 2014 stellt die DIC Asset AG die zuvor genannten Tätigkeiten ihren Tochterportfolien, beteiligte Einzelgesellschaften sowie Overheadgesellschaften mit Wirkung zum 1. April 2014 in Rechnung. Die darüber hinaus bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen zwischen der DIC Services GmbH & Co. KG und den Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Beteiligungen der DIC Asset AG wurden mit Wirkung zum 31.12.2014 aufgehoben.

Die Vergütung für die Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen, Controlling und Administration in Abhängigkeit vom Aufwand betrug im Jahre 2014 427 TEUR (2013: 30 TEUR) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und 1.373 TEUR (2013: 1.121 TEUR) für Leistungen zugunsten von Gesellschaften des DIC Asset-Konzerns.

Seit 2012 bestehen weitere Dienstleistungsverträge, in denen die DIC Services GmbH & Co. KG von verschiedenen Tochtergesellschaften der DIC Asset AG beauftragt wird, gesonderte Leistungen im Bereich Bankfinanzierungen zu erbringen. Hierunter fielen sämtliche Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen von einzelnen Objekten oder von ganzen Portfolien zu verrichten waren. Die Vergütung für diese Dienstleistungen betrug im Jahr 2014 200 TEUR (2013: 745 TEUR).

Außerdem besteht ein Vertrag vom 31.07.2012 zwischen der DIC Services GmbH & Co. KG und den Gesellschaften DIC Asset AG, DIC Onsite GmbH, DIC Beteiligungs AG sowie DIC MainTor GmbH, in dem sich die DIC Services GmbH & Co. KG verpflichtet, zentrale Dienstleistungen in den Bereichen Personal und Marketing zu erbringen. Der Aufwandsersatz erfolgte nach Rechnungstellung durch die DIC Services GmbH & Co. KG an die jeweiligen Auftraggeber auf Basis dokumentierter und sachgerechter Verteilungsschlüssel. Für das Jahr 2014 wurden der DIC Services GmbH & Co. KG Aufwendungen in Höhe von 424 TEUR (2013: 287 TEUR) durch die DIC Asset AG sowie deren 100%-iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ersetzt.

Im Rahmen des Projektes „Unite“ hatte die DIC Asset AG für die Kapitalerhöhung verschiedene Maßnahmen ergriffen, die im Wesentlichen die Projekterstellung, Koordination und Dokumentation umfassten. Für die unterstützende Dienstleistung der vorgenannten Tätigkeiten der DIC Services GmbH & Co.KG leistete die DIC Asset AG an die DIC Services GmbH & Co. KG mit Vertrag vom 30.06.2014 eine einmalige Vergütung von 700 TEUR.

Mit Wirkung vom 30.12.2014 ist die DIC Services GmbH & Co. KG durch Austritt des Komplementärs DIC Services Beteiligungs GmbH auf die DIC KGaA angewachsen.

Im Zuge dessen wurden die Verwaltungseinheiten inklusive Büroflächen und Ausstattung der Bereiche Rechnung- und

Finanzwesen, Controlling, Personalwesen, IT Service und der allgemeinen Verwaltung von der DIC Asset AG übernommen. Die Übernahme der Mitarbeiter ist wirksam zum 1.01.2015.

Im Zuge dessen sind alle Dienstleistungsvereinbarung zwischen Asset AG bzw. ihre Tochtergesellschaften und DIC Services GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31.12.2014 beendet worden.

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17.12.2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt 44.828 TEUR zum 31.12.2014 (2013: 44.103 TEUR). Es hat eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2016 und wird mit 5,75% p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 2.574 TEUR (2013: 1.444 TEUR).

Die DIC OF RE 2 GmbH (100-%ige Tochter der DIC Asset AG) hat mit Vertrag vom 1. April 2008, 18. August 2009 und 13. September 2011 der DIC Opportunistic GmbH Darlehen gewährt. Die Darlehen haben eine unbestimmte Laufzeit. Sie werden mit 5%, 6% und 8% p.a. verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu entrichten. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC OF RE 2 GmbH im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 239 TEUR (2013: 700 TEUR).

DIC MainTor GmbH

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen in Höhe von bis zu 30 Mio. Euro zur Finanzierung des entsprechenden Bauanteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25% p.a. verzinst und gewährt eine zusätzliche Gewinnbeteiligung. Es hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2015 und wurde mit den Nachtrag vom 10.12.2014 bis zum 31. Dezem-

ber 2016 verlängert. Die DIC MainTor GmbH hat ihre Anteile an der DIC Main Tor Porta GmbH als Sicherheit für dieses Darlehen verpfändet.

Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Des Weiteren wurde die Verpfändung der DIC MainTor GmbH von ihren Anteilen an der DIC MainTor Porta GmbH als Sicherheit für dieses Darlehen aufgehoben und neu die Verpfändung der Anteile an der DIC Main Tor WINX GmbH vereinbart. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen mit 17.614 TEUR (2013: 22.089 TEUR). Im Geschäftsjahr 2014 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 3.325 TEUR (2013: 2.204 TEUR) an.

Ferner wurde eine Vereinbarung über einen Schuldbeitritt am 19. Dezember 2014 geschlossen. Im Wege des Schuldbeitritts wurde diese Verbindlichkeit zur Gesamtschuld der DIC MainTor Porta GmbH und der DIC MainTor GmbH .

„DIC Office Balance I“, „DIC Office Balance II“ und „DIC HighStreet Balance“

Auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 2.337 TEUR (2013: 2.374 TEUR) für Leistungen an den Spezialfonds „DIC Office Balance I“, 676 TEUR für Leistungen an den in 2014 neu platzierten „DIC Office Balance II“ sowie gleichlautende Erträge für den platzierten „DIC HighStreet Balance“ Fonds in Höhe von 965 TEUR (2013: 1.033 TEUR).

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003 bis 2005 gegenüber der DIC Beteiligungs AG, der alleinigen Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA, zu einem Ersatz von 50% der Kosten verpflichtet, die der DIC Beteiligungs AG für die Beschäftigung von Vorstandsmitgliedern entstehen, die ihre Tätigkeit ganz oder teilweise auch für die DIC Asset AG ausüben. Mit Ausnahme der Nebenleistungen erhalten seit

Anfang 2006 sämtliche Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG ihre Tätigkeit bei der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG ausschließlich von dieser vergütet. Für die von Herrn Ulrich Höller aufgewandten Nebenleistungen für das Geschäftsjahr 2014 belief sich der Erstattungsbetrag auf 29 TEUR (2013: 26 TEUR). Die Kostenerstattung von 50% dieser Nebenleistung von Seiten der DIC Asset AG wurde zum 31.12.2014 beendet.

Auf Grund des „German Investment Program Agreements“ vom 29. Juli 2004 und dem „Investment And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2005 nehmen die nachfolgenden Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG und ihre jeweiligen 100%-igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch.

Dienstleistungsvereinbarungen

Gesellschaften

DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH
DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH

Getroffene Vereinbarungen

Erbringung von Management-Dienstleistungen;
Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien;
Accounting Fee;
Vergütungen für Weitervermietungen (Tenant Improvement Fee);
Entwicklungsvergütungen

Nach den jeweiligen Assetmanagement-Agreements und seinen Nachträgen haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1,3% der Nettojahresmiete (bis 30. Juni 2013: 1%);
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung: aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung.
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft (1.07. bis 30.09.2013 10,5 TEUR, bis 30.06.2013 9 TEUR)

Des Weiteren wurde das Asset Management Agreement der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH mit Nachtrag vom 20. März 2013 um eine Vergütung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen (Arrangement Fee) ergänzt.

In den Jahren 2014 und 2013 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgmt. Fee	Disposition Fee	Accounting Fee	Arrang. Fee	Develop. Fee	Summe
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2014	58.747	520.375	86.400	0	0	665.522
	2013	58.121	30.900	88.425	0	0	177.446
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2014	57.768	218.320	64.800	0	0	340.888
	2013	55.594	250.000	64.325	0	0	369.919
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2014	118.267	0	64.800	0	125.000	308.067
	2013	122.729	0	58.950	196.996	0	378.675
Gesamtsummen	2014	234.782	738.695	216.000	0	125.000	1.314.477
	2013	236.444	280.900	211.700	196.996	0	926.040

Die DIC Beteiligungs AG verfügt außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal. Sie bedient sich bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Asset AG. Auf Grund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 16. November 2005 (ergänzt durch fünf Nachträge infolge neu hinzuerworbener Portfolien) berechnet die DIC Asset AG dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,5% der Nettojahresmiete vorgesehen. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,5% bis 1,5% des erzielten Erlöses bzw. 0,2% bis 0,75% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzel-fallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, die indirekt mehrheitlich die DIC Beteiligungs AG als Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über 700 TEUR zu einem Zinssatz von 4,5% p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valutiert zum 31.12.2014 mit 549 TEUR (2013: 525 TEUR). Zur Besicherung der Darlehensrückzahlungs- und -zinsansprüche der Gesellschaft gegen die DIC Capital Partners (Europe) GmbH hat letztere der Gesellschaft ihre Dividenden- und Darlehensrückzahlungsansprüche gegen die Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstraße 33a GmbH abgetreten.

Auf Grund der „Shareholder Agreements“ vom 27. November 2006 bzw. 9. Mai 2007 nahmen zwei weitere Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG, nämlich die DIC Hamburg Portfolio GmbH bzw. die DIC HI Portfolio GmbH und ihre jeweiligen 100%-igen Objektgesellschaften verschiedene Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch. Die DIC Hamburg Portfolio GmbH und die DIC HI Portfolio GmbH waren opportunistische Co-Investments, an denen die DIC

Asset AG zu 20% beteiligt war (unmittelbar zu 1,2% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 18,8%). Weitere Investoren waren die DIC AG & Co. KGaA mit einer 30%-Beteiligung, welche von ihrer 100%-igen Tochtergesellschaft DIC Opportunity Fund GmbH gehalten wird (unmittelbar zu 1,8% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 28,2%) sowie die DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA mit einer 50%-Beteiligung (unmittelbar zu 3% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 47%).

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2013 wurden die DIC Hamburg Portfolio GmbH und die DIC HI Portfolio GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung mit der Gesellschaft vollkonsolidiert und gehören deshalb seitdem nicht mehr zu den nahestehenden Personen der Gesellschaft.

Die vorgenannten Beteiligungsgesellschaften hatten dementsprechend mit der DIC Beteiligungs AG jeweils zum Zeitpunkt ihrer Gründung „Assetmanagement-Agreements“ über die Erbringung verschiedener Management-Dienstleistungen sowie Provisionen bei der Vermietung und beim Abverkauf von Immobilien vereinbart. Ferner waren bei der DIC Hamburg Portfolio GmbH besondere Vergütungen für Leistungen bei der Weitervermietung und auch eine Vereinbarung über eine Entwicklungsvergütung getroffen worden.

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben diese DICP-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1,3% der Nettojahresmiete (bis 30. Juni 2012: 1%);
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 0,75% bis 2,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;

- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung: aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung;
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft (bis 30.06.2013 10,5 TEUR; bis 31. Dezember 2012 9 TEUR);
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen.

In den Jahren 2014 und 2013 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, die in unten stehender Tabelle aufgeführten Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer).

Da die DIC Beteiligungs AG außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal im Bereich der Immobilienverwaltung verfügt, bedient sie sich bei der Erbringung der ihr hiernach obliegenden Dienstleistungen zum Teil der Sach- und Personalmittel der DIC Asset AG. Die DIC Asset AG berechnet dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige DICP-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen beträgt die Höhe des Entgelts für Dienstleistungen im Bereich Portfolio- und Assetmanagement 0,5% der Nettojahresmiete. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,38% bis 1,25% des erzielten Erlöses bzw. 0,25% bis 0,75% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgmt. Fee	Disposition Fee	TI/Develop. Fee	Accounting Fee	Arrang. Fee	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2014	0	0	0	0	0	0
	2013	82.265	281.863	0	171.675	0	535.802
DIC HI Portfolio GmbH	2014	0	0	0	0	0	0
	2013	299.383	482.625	0	285.525	361.500	1.429.033
DIC MainTor GmbH	2014	0	0	0	182.000	0	182.000
	2013	0	0	669.722	74.025	93.420	837.167
Gesamtsummen	2014	0	0	0	182.000	0	182.000
	2013	381.648	764.488	669.722	531.225	454.920	2.802.003

Die mit den vorgenannten Gesellschaften vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche der DIC Asset AG bei einer vergleichbaren Geldanlage bzw. bei Drittdienstleistern erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

Morgen Stanley Real Estate Funds (MSREF)

Die DIC Asset AG hat sich gemeinsam mit Gesellschaften der MSREF-Gruppe an Immobilieninvestitionen beteiligt. Dies betrifft:

- die von der MEAG übernommenen Objekte, welche von der DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH und ihren acht jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen von 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren fünf jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 24. Mai 2006;
- die von der Falk-Gruppe übernommenen Immobilien, welche von der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihren fünf jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 16. August 2006;

(im Folgenden zusammen „Joint Venture-Gesellschaften“ genannt).

An den Objektgesellschaften des FF Südwestportfolios, des HT Portfolios und der von der MEAG übernommenen Immobilien ist die Gesellschaft zu jeweils 20% indirekt über die Portfolio Gesellschaften beteiligt. Daneben ist außer den mit jeweils 50% beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe noch die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA mit jeweils 30% indirekt beteiligt.

Hinsichtlich der Verteilung der Gewinne steht den DIC-Gesellschaftern in Abhängigkeit des jeweils erreichten internen Zinsfußes (IRR – internal Rate of Return) ein Gewinn vorab zu. Dieser beträgt ab einem Zinsfuß von 17,5% 10% des Gewinns und steigert sich bei einem Zinsfuß von mehr als 27,5% auf bis zu maximal 30% des Gewinns.

Die Gesellschaft steht weiterhin mit den Joint Ventures in kreditvertraglichen Beziehungen. Hierbei fungiert die Gesellschaft sowohl als Darlehensgeber als auch als Darlehensnehmer. Die Darlehensbeziehungen sind jeweils als Kontokorrentkredit ausgestaltet, wobei ein Soll-Zinssatz von jeweils 6% p. a. vereinbart ist. Die Zinsen sind nachschüssig jeweils zum Jahres- oder Quartalsende fällig bzw. der Hauptsumme zuzuschlagen. Feste Laufzeiten sind ebenso wenig vereinbart, wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden, vgl. Anhangsangabe Nr. 21.

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	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	1.718	1.391
Anteilsbasierte Vergütung	39	377
Leistungen aus Anlass der Beendigung	0	203
Gesamt	1.757	1.971

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 130 f., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt integral vergütet:

in TEUR	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	218	218
Gesamt	218	218

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben. Die Aufsichtsratssteuern in Höhe von 12 TEUR wurden durch die Gesellschaft übernommen.

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 in Höhe von 36 TEUR für das Geschäftsjahr 2014 und 23 TEUR für das Geschäftsjahr 2013 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 33,2% beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen der Gesellschaft vor.

SONSTIGE ANGABEN

Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG sind in der Anlage 3 zum Anhang aufgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 31. Januar 2015 hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für das mit Notarvertrag im Dezember 2014 verkaufte Objekt aus dem Commercial Portfolio stattgefunden. Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt 2.200 TEUR. Das gegenüber der Bank bestehende Darlehen in Höhe von 1.689 TEUR wurde abgelöst.

Ferner fand Ende Januar 2015 der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für zwei im November und Dezember 2014 beurkundete Immobilien aus dem Geschäftsbereich Co-Investments statt. An dem Verkauf partizipiert der DIC Asset-Konzern mit 20%.

Ende Februar 2015 hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang einer für den Fondsbereich erworbenen Immobilie stattgefunden.

Im Januar 2015 wurde kommuniziert, dass der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller mit dem Auslaufen seines Vertrages Ende 2015 aus dem Unternehmen ausscheidet. Der Aufsichtsrat – vorbehaltlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen – unterstützt vollumfänglich einen anschließenden Wechsel von Ulrich Höller in den Aufsichtsrat, um dessen Erfahrung und Expertise bei der weiteren Entwicklung des Unternehmens nutzen zu können.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 6. März 2015 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Corporate Governance-Bericht

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „<http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/entsprechenserklaerung.php>“ zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender), Unternehmer, Nürnberg
- Herr Michael Bock, Geschäftsführer REALKAPITAL Vermögensmanagement GmbH, Leverkusen
- Herr Russell C. Platt, Chief Executive Officer, Forum Partners Europe (UK) LLP, London/Großbritannien
- Herr Bernd Wegener FRICS, Hauptabteilungsleiter Immobilienmanagement bei der Versicherungskammer Bayern, München
- Dr. Michael Peter Solf, Hauptabteilungsleiter Kapitalanlagen bei der SV Sparkassenversicherung Holding AG, Stuttgart

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichzeitig Mitgliedschaften in folgenden anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	<ul style="list-style-type: none">- Grohe AG, Hemer: Mitglied des Aufsichtsrats- Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Mitglied des Aufsichtsrats- GEG German Estate Group AG, Frankfurt: Vorsitzender des Aufsichtsrats- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats *- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats *- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **- DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *- DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **- DIC Capital Partners (Germany) III GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *- DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **- DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats *- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **
Klaus-Jürgen Sontowski	<ul style="list-style-type: none">- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Michael Bock	<ul style="list-style-type: none">- KDV Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats- DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats- MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats
Russell C. Platt	<ul style="list-style-type: none">- DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats **- DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats**- South Asian Asset Management Ltd, Mauritian, Isle of Man: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats- Duet India Hotels Asset Management Limited, Isle of Man: Mitglied des Aufsichtsrats- Bluestone Group PTY Limited, Australia: Mitglied des Aufsichtsrats

* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

** Aufsichtsrat ist nicht auf Grund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

- Herr Ulrich Höller (Vorsitzender), CEO, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Dreieich-Buchsschlag
- Frau Sonja Wärntges, CFO, Diplom-Ökonom, Frankfurt am Main
- Herr Rainer Pillmayer, COO, Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main

Herr Ulrich Höller war im Geschäftsjahr 2014 bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Beteiligungs AG, Frankfurt: Vorsitzender des Vorstands (bis 31.12.2014)
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands
- EPRA – European Public Real Estate Association, Brüssel: Mitglied des Vorstands
- Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats

Herr Rainer Pillmayer war im Geschäftsjahr 2014 bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Onsite GmbH, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats

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 6. März 2015

Der Vorstand



Ulrich Höller



Sonja Wärntges



Rainer Pillmayer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamt-ergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den zusammengefassten Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Konzernlagebe-

richt überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 6. März 2015

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

CORPORATE GOVERNANCE



Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung	126
Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	128
Vergütungsbericht	130
Bericht des Aufsichtsrats	134

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Vorstand erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes und berichtet zeitgleich über die Unternehmensführung nach § 289a HGB. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Bestandteil des Lageberichts.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. 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.

Seit dem Geschäftsjahr 2013 besteht eine umfassende Compliance-Richtlinie durch die sich die DIC Asset AG und ihre Mitarbeiter zu einem verantwortungsbewussten und regelmäßigen Handeln verpflichten. 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 Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft, einzusehen auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.dic-asset.de, sind detaillierte Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben. Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze bedarf es auf Grund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten unserer Meinung nach gegenwärtig nicht. Sollte die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2014 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 15. Dezember 2014, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung am 11. Dezember 2013 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des Kodexes im Bundesanzeiger am 30. September 2014 entsprochen hat und ihnen seither in der Fassung vom 24. Juni 2014 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

▷ Bei der Besetzung von Führungsfunktionen und der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG haben sich Vorstand bzw. Aufsichtsrat an den Unternehmensinteressen sowie an den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei – unabhängig vom Geschlecht – die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund

gestellt und werden dies auch künftig so handhaben. Insoweit wurde und wird im Hinblick auf die Besetzung von Führungsfunktionen und die Zusammensetzung des Vorstands abweichend von Ziffer 4.1.5 und Ziffer 5.1.2 Satz 1 des Kodexes nicht prioritär eine angemessene Beteiligung von Frauen angestrebt. Entsprechend sahen und sehen die vom Aufsichtsrat für seine eigene Zusammensetzung benannten konkreten Ziele abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodexes eine angemessene Beteiligung von Frauen nicht prioritär vor und ein solches Ziel wurde und wird bei Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung nicht prioritär berücksichtigt.

▷ Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes waren und sind die Optionen auf virtuelle Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.

▷ Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist auf 33% der Gesamt- bzw. 70% der fixen Vergütung begrenzt. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente

eingräumten Optionen auf sogenannte „virtuelle“ Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optionen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der DIC Asset-Aktie in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts der nicht vollständigen betragsmäßigen Begrenzung aller variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen weist die Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

▷ Beim Abschluss von Vorstandsverträgen ist darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

▷ Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2013 beginnen, die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene und über die bisherigen Angaben hinausgehende Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für einzelne Teile der Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogenen Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der DIC Asset AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund wird die Gesellschaft daran festhalten, die Vorstandsvergütung wie bisher und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 wird die Gesellschaft daher abweichen.

▷ Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde und wird kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

▷ Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes kein konkretes Ziel benannt, welches die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodexes berücksichtigt und wird kein solches Ziel benennen. Zwar ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass ihm gegenwärtig eine nach seiner Einschätzung angemessene

Zahl unabhängiger Mitglieder angehört. Der Kodex regelt den Begriff der Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern jedoch nicht abschließend, sondern grenzt negativ durch Regelbeispiele ab, in welchen Fällen eine Unabhängigkeit „insbesondere“ nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus soll die Unabhängigkeit bereits entfallen, wenn wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte entstehen können, ohne dass es darauf ankommt, ob Interessenkonflikte tatsächlich entstehen oder nicht. Damit ist für den Aufsichtsrat die Frage, wann eine Unabhängigkeit nach Ziffer 5.4.2 des Kodexes im Einzelfall anzunehmen ist, mit zu großen Rechtsunsicherheiten behaftet, als dass die Festlegung auf eine konkrete Zahl angezeigt erscheint. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat auf eine diesbezügliche Zielfestlegung verzichtet. Mangels Festlegung eines entsprechenden Ziels erfolgt insoweit abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 3 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.

▷ Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, den 15. Dezember 2014

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens 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 entwickelt strategische Vorschläge und Ziele, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist

beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2014 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie von Führungsfunktionen im Konzern wird prioritär auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet. Überlegungen hinsichtlich des Geschlechts haben dabei eine nachgeordnete Bedeutung.

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern, mit Ulrich Höller als Vorsitzendem (CEO), Sonja Wärntges, zuständig für Finanzen & Controlling (CFO) und Rainer Pilmayer, zuständig für Operatives Geschäft (COO).

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 auf Grund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang aufgeführt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat hat bereits im Geschäftsjahr 2010 Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt. Die wesentlichste Zielsetzung betrifft die Qualifikation: Der Aufsichtsrat soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Überwachung und Beratung des Vorstands gewährleistet ist. Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen. Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll eine ausreichende bzw. angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. In Bezug auf Interessenkonflikte entspricht der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes vollumfänglich. Der Aufsichtsrat hat allerdings davon abgesehen, die Anzahl seiner im Sinne des Kodexes unabhängigen Mitglieder konkret festzulegen und hat auch hinsichtlich weiblicher Mitglieder kein konkretes Ziel benannt. Die in seiner Geschäftsordnung festgelegte Regelaltersgrenze berücksichtigt der Aufsichtsrat: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.

Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden bei Vorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt. Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht unverändert den gesetzten Zielvorgaben. Alle Mitglieder sind fachlich und persönlich qualifiziert, unter ihnen mindestens ein unabhängiger Finanzexperte und ein Mitglied mit internationalem Hintergrund. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Ehemalige Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2014 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Effizienz der Aufsichtsratsarbeit

Der Aufsichtsrat stellt seine Effizienz regelmäßig auf den Prüfstand. Die Prüfung erfolgt anhand eines unternehmensspezifisch ausgerichteten Fragebogens, dessen Auswertung zeitnah erfolgt. Die Ergebnisse werden besprochen und die Erkenntnisse in die weitere Arbeit integriert.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich vor allem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, der Compliance und schließlich der Abschlussprüfung; Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen) und legt in Abstimmung mit ihm die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Dr. Michael Peter Solf

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängiger Finanzexperte und verfügt aus seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand eines Versicherungsunternehmens über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

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 auf Grund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC Asset AG. Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

Vergütungssystem für den Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Die Gesamtbezüge stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der DIC Asset AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen. Die Vergütungsstruktur setzt insbesondere mit einer aktienbasierten Vergütung langfristige Verhaltensanreize und ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist.

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine feste Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii) eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

(i) Feste Vergütung und Nebenleistungen

Die feste Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge.

(ii) Variable, leistungsbezogene Vergütung

Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands (Tantieme) orientiert sich am operativen Ergebnis des DIC Asset-Konzerns und berücksichtigt damit positive wie negative Entwicklungen.

Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder ein positives operatives Ergebnis des DIC Asset-Konzerns. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden. Unternehmensbezogene und persönliche Ziele werden vom Aufsichtsrat bei der Festsetzung der Tantieme mit jeweils 50% gewichtet. Die Höhe der Tantieme ist für Herrn Höller auf 70% der festen Vergütung begrenzt. Bei Herrn Pillmayer ist die Höhe der Tantieme auf ein Drittel der Gesamtvergütung begrenzt; gleiches galt für Frau Wärtnges in dem Anfang Dezember 2014 abgeänderten/verlängerten Vertrag. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 30. April bzw. 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf sogenannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich geregelt und nach oben begrenzt. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist individuell vertraglich geregelt (vgl. dazu die Tabelle „Virtuelle Aktienoptionen“). Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der

Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 2,28 Euro (Ulrich Höller) bzw. 5,88 Euro (Sonja Wärtnges, Rainer Pillmayer) je virtueller Aktie. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2014 betrug 441 TEUR.

Tätigkeiten, die die Vorstandsmitglieder in Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsfunktionen bei Tochter- oder Beteiligungsunternehmen der DIC Asset AG ausüben, sind mit der Vorstandsvergütung bei der DIC Asset AG abgegolten.

Regelungen für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge der im Geschäftsjahr 2014 amtierenden Vorstandsmitglieder enthalten – mit Ausnahme eines Vorstandsvertrags für den Fall eines „Change of Control“ – keine ausdrückliche Abfindungszusage. Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodexes ist nicht vereinbart, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungscap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Im Fall eines „Change of Control“ hat der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr Höller einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des Geschäftsjahrs, das mindestens 18 Monate vor dem „Change of Control“ geendet hat.

➤ VERGÜTUNG DES VORSTANDS in Euro

	Feste Vergütung	Tantieme*	Aktienkursorientierte Vergütung	Sonstiges**	Summe 2014	Summe 2013
Ulrich Höller	450.000,00	315.000	167.600,00	4.060,32	936.660,32	1.113.104,32
Sonja Wärtges	285.833,30	140.000	25.000,00	22.644,85	473.478,15	288.091,75
Rainer Pillmayer	210.000,00	105.000	13.800,00	18.420,01	347.220,01	200.615,35
Markus Koch						368.902,79
Gesamt	945.833,30	560.000	206.400,00	45.125,18	1.757.358,48	1.970.714,22

* Rückstellungsbetrag zum 31.12.2014

** Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so ist für Ulrich Höller das feste Jahresgehalt, für Sonja Wärtges und Rainer Pillmayer das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten, nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festgestellt worden ist. Im Krankheitsfall werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrags, fortgezahlt.

Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung der Mitglieder des Vorstands bestehen nicht.

Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2014

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller übte neben seiner Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2014 auch die Funktion des Vorstandsvorsitzenden für die Deutsche

Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus. Im Geschäftsjahr 2014 bestanden Vorstandsanstellungsverträge von Herrn Höller sowohl mit der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG als auch der DIC Asset AG, jeweils im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit für die jeweilige vertrags-schließende Gesellschaft. Im Rahmen dieser Anstellungsverträge erhält Herr Höller von beiden Gesellschaften eine Vergütung. Von dieser festen Vergütung trägt die DIC Asset AG 45% und die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG 55%. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug 2014 1.757 TEUR.

Im Februar 2014 hat Herr Höller mit Zustimmung des Aufsichtsrats 75.000 ausübungsfähige virtuelle Aktienoptionen in Anspruch genommen.

Im Dezember 2014 wurde der im Geschäftsjahr 2013 mit Sonja Wärtges abgeschlossene Vorstandsvertrag vorzeitig bis zum 31. Dezember 2018 verlängert. Im Zuge dieser Verlängerung wurden die Konditionen des Vorstandsvertrags angepasst und die Begrenzung der Tantieme aufgehoben.

VIRTUELLE AKTIENOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Ulrich Höller	75.000	30.09.2013 (in 2014 ausgeübt) 30.07.2014 (in 2015 ausgeübt)
Sonja Wärtges	40.000	31.05.2016
	50.000	31.12.2018
Rainer Pillmayer	22.000	31.05.2016

➤ VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2014	Gesamt 2013
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	30.000,00	25.565,00	2.500,00	58.065,00	58.065,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	22.500,00	19.173,00		41.673,00	41.673,00
Michael Bock	15.000,00	12.782,00	5.000,00	32.782,00	32.782,00
Dr. Michael Peter Solf	15.000,00	12.782,00	2.500,00	30.282,00	30.282,00
Russell C. Platt	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Bernd Wegener	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Gesamtsumme	112.500,00	95.866,00	10.000,00	218.366,00	218.366,00

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr eine feste Vergütung von 15.000 Euro. Als variable, erfolgsabhängige Vergütung erhält das einzelne Mitglied 2.556,46 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von sieben Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 12.782,30 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte der festen und der variablen Vergütung. Der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache der festen und variablen Vergütung. Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer. Die Gesellschaft übernimmt die vom Aufsichtsrat geschuldete Steuer in Höhe von 12 TEUR und führt sie an das Finanzamt ab.

Für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten die Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 2.500 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 5.000 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug 218 TEUR im Jahr 2014. Darüber hinaus wurden 23 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen an die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP entrichtet, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung bereits im Geschäftsjahr 2011 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2014 vergüteten Leistungen betrafen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Finalisierung der Kaufhofankäufe aus 2011.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß § 15a WpHG verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien der DIC Asset AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds und der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 5.000,00 Euro bis zum Ende eines Kalenderjahres nicht erreicht.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats oder von den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet.

Im Februar 2015 hat Ulrich Höller seine 13.460 Aktien an der DIC Asset AG veräußert und diese gemäß § 15a WpHG gemeldet. Darüber hinaus wurden keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gemeldet.

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besitzen jeweils weniger als ein Prozent der ausgegebenen Aktien. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, werden jedoch 33,2% der Stimmrechte an der DIC Asset AG nach § 22 WpHG zugerechnet, die von der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe gehalten werden.

SONSTIGE ANGABEN

Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der DIC Asset AG ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der im Aktienregister eingetragen ist und sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen im Aktienregister eingetragenen und angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der DIC Asset AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen.

Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartalsberichte und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden

vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert und von diesem gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Abschlussprüfer vor, der von der Hauptversammlung gewählt wird. 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.

Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC Asset AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2014 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zu dem internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement und der Compliance sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich und im Sinne des Unternehmens – nach umfassender Prüfung und Beratung erteilt.

2014 hielt der Aufsichtsrat vier ordentliche und weitere neun außerordentliche Sitzungen ab. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen durchgeführt. Die Präsenz aller Aufsichtsratsmitglieder lag bei durchschnittlich 86%. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Strategiegesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert. Die Mitglieder des Vorstands nahmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teil, lediglich den Vorstand betreffende Personal- und Vertragsangelegenheiten wurden in dessen Abwesenheit behandelt.

Der Vorstand erläuterte in den Sitzungen regelmäßig die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage, die jeweils gemeinsam diskutiert wurden. Die schriftlichen Berichte des Vorstands sowie, soweit relevant, die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. In begründeten Fällen wurden Entscheidungen auch durch schriftliches Votum eingeholt.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

▷ Februar 2014

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erfolgte nach ausführlicher Erörterung durch den Vorstand sowie anschließender Beratung der einstimmige Beschluss zur Aufstockung der im Juli 2013 begebenen Unternehmensanleihe um weitere 25 Mio. Euro auf ein Gesamtvolumen von insgesamt 100 Mio. Euro.

▷ März 2014

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Darüber hinaus erörterte und billigte der Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2013. Der Aufsichtsrat prüfte zudem den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und trat diesem bei. Er verabschiedete den schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung.

Der Vorstand berichtete über die bisherige Geschäftsentwicklung des laufenden Geschäftsjahres, über den Stand von Refinanzierungsverhandlungen und über den Baufortschritt der „MainTor“-Teilprojekte „Primus“ und „Porta“. Er stellte die Prognose für das erste Quartal 2014 vor und erläuterte die Budgetplanung für das Jahr 2014.

Der Aufsichtsrat überprüfte das Vergütungssystem für den Vorstand und legte die Höhe der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2013 fest.

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat ausführlich den Umsetzungsstand der zuvor festgelegten strategischen Entwicklung des Fondsgeschäfts. Zudem berichtete der Vorstand über die laufenden Gespräche mit weiteren Investoren an den Fonds.

▷ Mai 2014

In der außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2014 und verabschiedete seine Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung.

Im Rahmen einer Strategiediskussion erläuterte der Vorstand den aktuellen Sachstand der strategischen Ziele und berichtete über die Ergebnisse des ersten Quartals. Nach Erörterung wurde der Bericht zum ersten Quartal 2014 zur Veröffentlichung freigegeben.

▷ Juni 2014

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung des laufenden Geschäftsjahres und erläuterte die Prognose für das zweite Quartal 2014. Der Aufsichtsrat stimmte umfangreichen Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten zu. Des Weiteren ließ sich der Aufsichtsrat über den Sachstand der Projektentwicklungen, insbesondere über weitere Vermietungs- und Vermarktungsaktivitäten im „MainTor“ und „Opera Office“ informieren. Nach eingehender Diskussion wurde der Vorstand gebeten, mögliche Optionen weiter zu prüfen und zu konkretisieren. Der Vorstand skizzierte schließlich den Umsetzungsstand des neu aufgelegten Fonds „DIC Office Balance II“.

▷ August 2014

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis des ersten Halbjahres 2014, welches gemeinsam diskutiert wurde. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des prüferisch durchgesehenen Halbjahresfinanzberichts zu.

Des Weiteren stellte der Vorstand die Pläne für die Begebung einer dritten Unternehmensanleihe und die Kündigung und Rückzahlung der ersten Unternehmensanleihe vor. Der Aufsichtsrat stimmte nach Erörterung im Nachgang der Emission einer dritten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von mindestens 100 Mio. Euro sowie der vorzeitigen Kündigung der ersten Unternehmensanleihe zu.

Darüber hinaus stellte der Vorstand mögliche Ankaufobjekte für den Fonds „DIC HighStreet Balance“ vor.

▷ September 2014

In der ordentlichen Sitzung wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung im Fondsgeschäft sowie bei den Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten und geplante Portfolio-Refinanzierungen erörtert.

Für die geplante Vermarktung der Projektentwicklung „WINX-Tower“ des „MainTor“-Areal stellte der Vorstand die Projektkalkulation vor und beriet mit dem Aufsichtsrat die geplanten Finanzierungsaktivitäten, Vorvermietungen sowie die Struktur eines möglichen Forward Deals. Der Vorstand berichtete außerdem zum Entwicklungsstand der weiteren „MainTor“-Teilprojekte „Primus“ und „Porta“ und konkretisierte die Projektkalkulation und den Vermarktungsstand der Projektentwicklung „Opera Offices Neo“.

Für den möglichen Ankauf des Bürogebäudes „Blue Tower“ in Frankfurt stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Projektkalkulation, die Transaktionsstruktur und das Finanzierungsmodell vor. Nach Erörterung stimmte der Aufsichtsrat der weiteren Verfolgung des Ankaufs zu.

▷ Oktober 2014

Im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung wurden die Beratungen zu den in der vorangegangenen Sitzung vorgestellten Transaktionen „WINX-Tower“ und „Blue Tower“ fortgesetzt. Nach ausführlicher Erörterung der Finanzierungs- und Transaktionsstrukturen stimmte der Aufsichtsrat beiden Transaktionen zu.

Außerdem stellte der Vorstand ein weiteres mögliches Ankaufobjekt für den Fonds „DIC HighStreet Balance“ vor.

Vorstand und Aufsichtsrat berieten gemeinsam über eine strategische Ausweitung der Geschäftsaktivitäten der DIC Onsite GmbH, die selektiv zukünftig auch für Drittkunden als Dienstleister tätig werden soll.

▷ November 2014

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des dritten Quartals und diskutierte mit dem Aufsichtsrat die wichtigsten Kennzahlen. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des 9-Monats-Berichts zu.

Der Vorstand erläuterte den aktuellen Stand der Verkaufstätigkeiten sowie der Entwicklung des Fondsgeschäfts.

▷ Dezember 2014

In der ordentlichen Sitzung nahmen Vorstand und Aufsichtsrat eine eingehende Nachbetrachtung der im November durchgeführten Transaktionen „WINX-Tower“ und „Blue Tower“ vor.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung und präsentierte die Ergebnisvorschau für das vierte Quartal sowie für das Gesamtjahr 2014. Ebenso wurden die operative Planung, die Ergebnis- und Bilanzplanung sowie mögliche Transaktionsaktivitäten für das Geschäftsjahr 2015 vorgestellt und diskutiert.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

In der Sitzung im Februar 2014, an der alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen haben, standen die Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2013 im Vordergrund.

Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer zuvor festgelegten Prüfungsschwerpunkte – insbesondere die bilanzielle Behandlung der Ende 2013 erfolgten Sach- und Barkapitalerhöhung – wurden in der Sitzung der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart der Vertreter des Abschlussprüfers ausführlich geprüft und diskutiert.

In diesem Rahmen ließ sich der Prüfungsausschuss unter anderem über die Einführung des neuen Softwaresystems für das Immobilienmanagement, über Risikomanagement und Risikofrüherkennungssystem, das interne Kontrollsystem sowie über das Ergebnis der Immobilienbewertung nach der Sach- und Barkapitalerhöhung informieren.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2013 und den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013 wurden Empfehlungen verabschiedet. Von der Unabhängigkeit des vorgeschlagenen Abschlussprüfers hatte sich der Prüfungsausschuss zuvor überzeugt.

In der Sitzung vom Januar 2015 wurden die Prüfungsschwerpunkte für den Abschluss des Geschäftsjahres 2014 diskutiert und festgelegt.

Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt und hat auch die Effizienz seiner Tätigkeit überprüft. Im vierten Quartal 2014 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes auseinandergesetzt und hat die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2014 abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite zugänglich gemacht. Im Kapitel „Bericht zur Corporate Governance“ dieses Geschäftsberichts berichtet der Vorstand zugleich für den Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung.

Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2014 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 2014 ein Beratungsmandat, dem der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

Jahres- und Konzernabschluss 2014 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 2. Juli 2014 zum Abschlussprüfer gewählte

Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses am 5. März 2015 und des Aufsichtsrats am 6. März 2015, an welchen Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung sowie darüber berichteten, dass keine wesentlichen Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements vorliegen. Sie 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 und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegt 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 vorgelegt haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG ist damit festgestellt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014. 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.

Abschlussprüfer vorgeschlagen

Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts vorzuschlagen. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

In der Besetzung des Vorstands haben sich im Berichtsjahr keine Änderungen ergeben.

Im Januar 2015 wurde kommuniziert, dass der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller mit dem Auslaufen seines Vertrages Ende 2015 aus dem Vorstand ausscheidet. Der Aufsichtsrat – vorbehaltlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen – unterstützt vollumfänglich einen anschließenden Wechsel von Ulrich Höller in den Aufsichtsrat, um dessen Erfahrung und Expertise bei der weiteren Entwicklung des Unternehmens nutzen zu können. Der Vorstandsvertrag mit CFO Sonja Wärntges wurde vorzeitig bis zum 31.12.2018 verlängert.

Zum 1. April 2015 wurde Johannes von Mutius in den Vorstand berufen, um dort die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officers (CIO) zu übernehmen.

Auch in der Besetzung des Aufsichtsrats haben sich im Berichtsjahr keine Änderungen ergeben. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, 6. März 2015

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Vorsitzender -

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt (vormals DIC Fund Balance GmbH)	100,0	DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt (ab 09.04.2014)	100,0	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH (ab 29.12.2014)	100,0	DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt ZB GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stolberger Strasse GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH 6 Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Massenbergstr. Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0	DIC HI Objekt Frankfurt Schaumainkai GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0	DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5	DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0	DIC HI Objekt 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0	DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC EB Berlin GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Objekt Hardenbergstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC Hamburg Objekt Ernst Mantiustrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC Hamburg Objekt Marckmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC Hamburg Objekt Schlossstrasse GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main (verschmolzen bis 18.12.2014)	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Rizzastrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Übersicht Beteiligungen: Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss**Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40% bestehen**

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main (bis 09.08.2014)	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC MainTor Südareal GmbH)	40,0	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Erfurt GmbH, Frankfurt am Main (bis 18.12.2014)	20,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Blue GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	10,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main****	7,18	DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HighStreet Balance, Frankfurt am Main***	20,0	DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Dammtorstrasse GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	18,8
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfszell GmbH, Frankfurt am Main	20,0		

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil, ** Stimmrechtsanteil beträgt 14%, *** Stimmrechtsanteil beträgt 12,5%, **** Stimmrechtsanteil beträgt 0%

Stimmrechtsmitteilungen

Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

- a. 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) be-
trägt. Davon sind der APG Groep NV 2,68% (1.838.377
Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzu-
rechnen.

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 Pensio-
enfonds ABP 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22
Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

- b. 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
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% unter-
schritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend
1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Hol-
ding, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) ge-
mäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG
zuzurechnen.

- c. 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 9. Juni 2014
die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag
4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt.

Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juni 2014 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 4,76% der Stimmrechte (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs, aus dessen Aktien 3% oder mehr Stimmrechte zugerechnet werden, lautet RAG-Stiftung.

- d. 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.

MSREF V, Inc., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

MSREF V, L.L.C., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

MSREF V International-GP, L.L.C., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A., Amsterdam, Niederlande, 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

MSREF V Cosmos B.V., Amsterdam, Niederlande, 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

MSREF V Marble B.V., Amsterdam, Niederlande, 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

- e. Die APG Algemene Pensioen Groep 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 3. Januar 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.

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 3. Januar 2014 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,24% (2.224.977 Stimmrechte) beträgt.

- f. 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.

- g. Die DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwellen von 3%,

5% und 10% überschritten hat und zu diesem Tag 13,97% (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportunistic GmbH 4,92% (entsprechend 3.375.667 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

- h. Die DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 14,52% (entsprechend 9.960.759 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts 0,55% (entsprechend 379.024 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG und 11,34% (entsprechend 7.778.170 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3% oder mehr beträgt, werden der DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts dabei Stimmrechte nach § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

- i. Die DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwellen von 5% und 10% überschritten hat und zu diesem Tag 13,97% (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportunity Fund GmbH 11,68% (entsprechend 8.009.633 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3% oder mehr beträgt, werden der DIC Opportunity Fund GmbH dabei Stimmrechte zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

- j. 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.

- k. Die APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 01. Juli 2009 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,48% (1.089.760 Stimmen) betrug. Davon sind der APG Groep N.V. 3,48% der Stimmrechte (1.089.760 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. APG Groep N.V. sind Stimmrechte der folgenden Aktionäre zuzurechnen, die 3% oder mehr der Stimmrechte an der DIC Asset AG halten: APG Algemene Pensioen Groep N.V.

- l. Die APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG (ISIN: DE0005098404) am 1. Juli 2009 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,48% (1.089.760 Stimmrechte) beträgt.

- m. Die DICP Capital SE, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. September 2009 die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% überschritten hat und zu diesem Tag 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von der DICP Capital SE kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH

und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.

- n. Die solvia Vermögensverwaltungs GmbH, Wolfenbüttel, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der von ihr gehaltene Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 20. Mai 2009 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und insgesamt zu diesem Tag 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) beträgt.
- o. F. Rehm, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der von ihm gehaltene Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 20. Mai 2009 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und insgesamt an diesem Tag 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) beträgt. Davon werden ihm 5,11% (1.602.522 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die solvia Vermögensverwaltungs GmbH, Wolfenbüttel, Deutschland, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.
- p. 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.

- q. Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 14,04% der Stimmrechte (entsprechend 4.400.668 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH und DIC Opportunity Fund GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.
- r. Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG,

Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH und Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.

- s. DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.
- t. DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG und DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.
- u. GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechts-

anteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihr kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.

- v. Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Deutschland, hat uns freiwillig gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2008 39,37% (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihm 39,37% der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von ihm kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, DIC Capital Partners (Europe) GmbH und GCS Verwaltungs GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.
- w. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. Oktober 2007 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,23% (das entspricht 921.580 Stimmrechten) beträgt.
- x. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 (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 (1) 2 WpHG i.V.m. § 22 (1) 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

GLOSSAR

Akquisitionsvolumen

Summe der Ankaufpreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Annualisierte Miete

Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung jährlich erwirtschaftet.

Assetmanagement

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung.

Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten

Bei der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten werden die 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“.

Börsenkapitalisierung

Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt.

Bruttomieteinnahmen

Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

Bruttomietrendite

Verhältnis der vertraglich vereinbarten Bruttomiete zum aktuellen Marktwert der Immobilie.

Cashflow

Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt.

Change of Control-Klausel

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen.

Co-Investments

Umfasst die Investitionen, an denen sich die DIC Asset AG jeweils mit Minderheitsanteilen von bis zu 40% maßgeblich beteiligt. Hierzu gehören die Co-Investments in Fonds sowie Joint Venture-Investitionen. Anteile an diesen Investments werden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode konsolidiert.

Commercial Portfolio

Das Commercial Portfolio umfasst das Bestandsportfolio der DIC Asset AG mit den direkten Immobilieninvestments („Investment Properties“). Immobilien in diesem Portfolio sind unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert.

Core-Immobilie

Als Core-Immobilien werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

Corporate Governance

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für diese bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungsinstrument der Unternehmensführung.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z.B. Aktien oder Zinssätze) fußt. Sie werden unter anderem zur Absicherung von Finanzrisiken eingesetzt.

Designated Sponsor

Als Designated Sponsor bezeichnet man einen Börsenmakler, der im XETRA-Handelssystem aktiv ist und die für den fortlaufenden Handel notwendige Liquidität der Aktien im Auftrag eines Emittenten als spezieller Marktteilnehmer sicherstellt.

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.

EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)

Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen.

EPRA-Ergebnis

Das EPRA-Ergebnis ist eine Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit eines Immobilienportfolios und vergleichbar mit der Ermittlung des Funds from Operations (FFO). Bei der Berechnung werden alle nicht wiederkehrenden Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklungen.

EPRA-Index

Internationale Index-Familie der EPRA (European Public Real Estate Association), die die Entwicklung der weltweit größten börsennotierten Immobiliengesellschaften beschreibt.

Equity-Methode

Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode für assoziierte Unternehmen entsprechend dem Anteil am fortgeschriebenen Eigenkapital und Ergebnis. Die DIC Asset AG bilanziert ihre Anteile an co-investments nach dieser Methode.

Ergebnis assoziierter Unternehmen

Umfasst die nach der Equity-Methode ermittelten Ergebnisse der Co-Investments der DIC Asset AG. Enthalten sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien und Verkaufsgewinne.

Fair Value

Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert“) ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

Fee

Vergütung für Dienstleistungen an Dritte oder Zahlungsverpflichtung aus Anspruchnahme von Dienstleistungen Dritter.

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten.

Financial Covenants

Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Darlehensgewährung gestellt werden und die an das Erreichen finanzieller Kennzahlen (z.B. Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten ISCR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind.

Hedge (Cashflow Hedge, Fair Value Hedge)

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Internationaler Rechnungslegungsstandard. Seit dem 1.1.2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen anzuwenden. Dies soll die weltweite Vergleichbarkeit kapitalmarktorientierter Unternehmen erleichtern. Im Vordergrund stehen die verständliche und faire Information, vor Gläubigerschutz und Risikoaspekten.

Immobilien-Spezialfonds

Immobilien-Spezialfonds sind offene Immobilienfonds, die über eine Kapitalanlagegesellschaft ausschließlich für institutionelle Anleger (wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen etc.) aufgelegt werden. Immobilien-Spezialfonds sind reguliert gemäß Investmentgesetz und werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Impairmenttest

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Investment Properties

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern im Bereich Co-Investments, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von bis zu 40% maßgeblich beteiligt ist.

Like-for-like-Mieteinnahmen

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozu- und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird unter anderem die Auswirkung der Vermietungstätigkeit deutlich.

Loan-to-Value

siehe Verschuldungsgrad

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.

Netto-Eigenkapitalquote

Eigenkapital bereinigt um Hedging-Rücklage, bezogen auf die um Hedging-Rücklage, Derivate und Bankguthaben bereinigte Bilanzsumme.

Non-Recourse-Finanzierung

Finanzierung auf Objekt- oder Portfolioebene, bei der der Rückgriff auf weiteres Vermögen im Konzernumfeld ausgeschlossen ist. Bei Non-Recourse-Finanzierungen stellen die Darlehensgeber auf das Objekt beziehungsweise das Portfolio sowie den Cashflow aus den Mieteinnahmen ab.

Operating Leasing

Begriff im Zusammenhang der internationalen Bewertungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag, der die Finanzierungskosten des Leasinggebers (Vermieters) nicht vollständig amortisiert.

Operative Kostenquote

Personal- und Verwaltungsaufwand abzüglich der Erträge aus Immobilienmanagement im Verhältnis zu den Nettomieteinnahmen.

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

Ein Redevelopment ist jede Art von Entwicklungsmaßnahmen an einer bereits genutzten Immobilie.

Refurbishment

Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete ist die höchstmögliche Miete, die auf dem Markt für eine Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage erwartet werden könnte.

Value-in-Use

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value-in-Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswertes wider.

Verkaufserlöse

Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Immobilieninvestments (Investment Properties) nach Eigentumsübergang.

Verkaufsvolumen

Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Vermietungsleistung/-volumen

Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurde.

Verschuldungsgrad (Loan-to-Value)

Verhältnis der gesamten Finanzschulden, Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen abzgl. Bankguthaben, zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen.

Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von Zinsaufwand zu Nettomieteinnahmen.

Zinsswap

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch können beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.

➤ QUARTALSÜBERSICHT 2014

in Mio. Euro	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014
Bruttomieteinnahmen	36,8	36,8	37,1	36,8
Nettomieteinnahmen	33,5	32,3	33,4	33,0
Erträge aus Immobilienmanagement	1,1	1,2	1,3	1,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	16,1	3,5	3,2	67,7
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,7	-0,1	0,4	5,8
Ergebnis assoziierter Unternehmen	1,0	0,5	2,2	2,9
Funds from Operations (FFO)	12,0	11,6	11,8	12,5
EBITDA	30,9	28,4	31,7	37,3
EBIT	20,2	18,1	20,5	26,4
Konzernüberschuss	2,0	2,0	1,9	8,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,2	12,0	1,9	8,8
Marktwert Immobilienvermögen	2.523,0	2.436,1	2.436,2	2.396,9
Bilanzsumme	2.605,5	2.587,4	2.674,8	2.537,0
Eigenkapital	792,0	790,1	766,5	774,8
Netto-Eigenkapitalquote in %*	32,8%	33,3%	32,4%	33,4%
Schulden	1.813,5	1.797,2	1.908,3	1.762,1
FFO je Aktie (in Euro)	0,18	0,16	0,18	0,18

* Berechnung: Eigenkapital bereinigt um Hedging-Rücklage bezogen auf die um Hedging-Rücklage, Derivate und Bankguthaben bereinigte Bilanzsumme

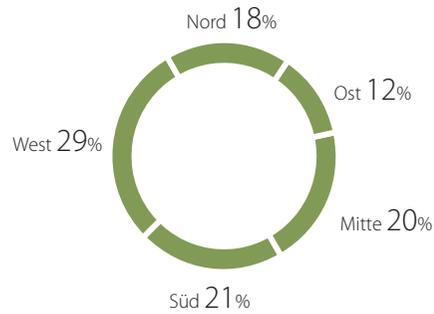
➤ 5-JAHRESÜBERSICHT

in Mio. Euro	2010	2011	2012	2013	2014
Bruttomieteinnahmen	124,9	116,7	126,5	125,2	147,5
Nettomieteinnahmen	113,9	106,8	113,2	112,3	132,2
Erträge aus Immobilienmanagement	3,5	5,3	5,7	6,5	5,2
Erlöse aus Immobilienverkauf	81,2	17,7	75,7	81,1	90,5
Gewinne aus Immobilienverkauf	5,1	1,7	3,8	7,6	6,8
Ergebnis assoziierter Unternehmen	7,8	2,6	1,8	1,6	6,6
Funds from Operations (FFO)	44,0	40,8	44,9	45,9	47,9
EBITDA	101,7	95,6	102,1	106,3	128,3
EBIT	70,9	66,0	68,5	70,9	85,2
Konzernüberschuss	13,5	10,6	11,8	16,0	14,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37,7	38,4	43,9	42,0	34,9
Marktwert Immobilienvermögen	2.001,8	2.202,3	2.223,5	2.538,3	2.396,9
Net Asset Value	598,5	678,8	685,4	862,4	864,8
Bilanzsumme	2.046,3	2.244,6	2.210,2	2.596,0	2.537,0
Eigenkapital	584,1	622,0	614,3	793,1	774,8
Netto-Eigenkapitalquote in %*	32,7	31,6	31,6	32,6	33,4
Schulden	1.462,2	1.623,3	1.595,9	1.802,9	1.762,1
FFO je Aktie (in Euro)	1,15	0,92	0,95	0,94	0,70
Net Asset Value je Aktie (in Euro)	15,27	14,85	14,99	12,58	12,61
Dividende je Aktie (in Euro)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten

> PORTFOLIO NACH REGIONEN *

Portfolioanteil nach Mietfläche



* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

Anzahl Immobilien

Nord	35
Ost	30
Mitte	47
West	57
Süd	64
Gesamt 2014	233
Gesamt 2013	251

Marktwert in Mio. Euro

Nord	359,3
Ost	267,4
Mitte	693,1
West	678,8
Süd	398,3
Gesamt 2014	2.396,9
Gesamt 2013	2.538,3

Mietfläche in m²

Nord	254.600
Ost	170.700
Mitte	279.200
West	411.900
Süd	296.500
Gesamt 2014	1.412.900
Gesamt 2013	1.483.900

Annualisierte Miete (Mio. Euro)

Nord	23,5
Ost	19,9
Mitte	35,0
West	44,2
Süd	27,5
Gesamt 2014	150,1
Gesamt 2013	158,6

Miete in Euro pro m²

Nord	8,1
Ost	10,2
Mitte	12,5
West	9,6
Süd	8,3
Gesamt 2014	9,6
Gesamt 2013	9,6

Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren

Nord	6,1
Ost	4,5
Mitte	4,6
West	4,3
Süd	3,8
Gesamt 2014	4,6
Gesamt 2013	4,9

Bruttomietrendite

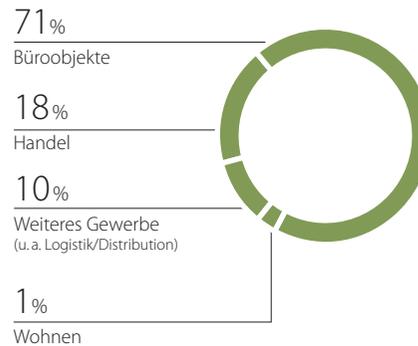
Nord	6,5%
Ost	7,4%
Mitte	6,2%
West	6,5%
Süd	6,9%
Gesamt 2014	6,6%
Gesamt 2013	6,6%

Leerstandsquote

Nord	6,1%
Ost	7,2%
Mitte	19,7%
West	9,0%
Süd	11,3%
Gesamt 2014	10,9%
Gesamt 2013	10,7%

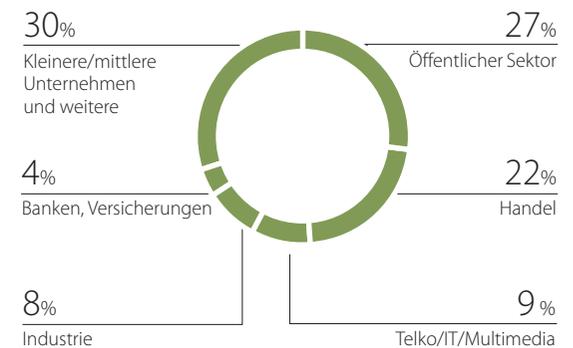
> NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige Mieteinnahmen p. a.



> MIETERSTRUKTUR

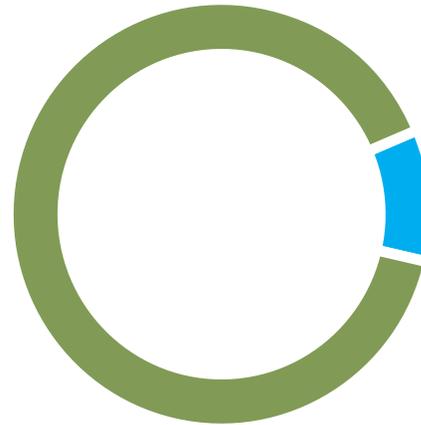
Basis: anteilige Mieteinnahmen p. a.



90% Commercial Portfolio (Direktinvestments)

- 188 Objekte im Bestand
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- hohe kontinuierliche Mieteinnahmen
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

2,2 Mrd. Euro
Marktwert



0,2 Mrd. Euro
Marktwert

10% Co-Investments (Beteiligungen)

- 45 Objekte
- Fonds
 - Core-Immobilien in großen Städten und regionalen Wirtschaftszentren
 - DIC Asset AG als Dienstleister im Asset- und Propertymanagement
- Projektentwicklungen und andere Joint Ventures

> ÜBERBLICK PORTFOLIO *

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt 2014	Gesamt 2013
Anzahl Immobilien	188	45	233	251
Marktwert in Mio. Euro	2.153,3	243,6	2.396,9	2.538,3
Mietfläche in m ²	1.343.100	69.800	1.412.900	1.484.700
Portfolioanteil nach Mietfläche	95%	5%	100%	100%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	141,4	8,7	150,1	158,6
Miete in Euro pro m ²	9,5	11,2	9,6	9,6
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	4,6	4,9	4,6	4,9
Bruttomietrendite	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Leerstandsquote	10,9%	10,4%	10,9%	10,7%

* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

> ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS in Mio. Euro



VORSTAND



Sonja Wärtges (Vorstand Finanzen und Controlling), Ulrich Höller (Vorsitzender des Vorstands) und Rainer Pillmayer (Vorstand Operatives Geschäft)





ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 945 48 58-12 21
Fax (069) 945 48 58-93 99

ir@dic-asset.de
www.dic-asset.de

© März 2015

Herausgeber:
DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

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