

# DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2015	2014	Δ
Bruttomieteinnahmen	136,7	147,5	-7%
Nettomieteinnahmen	120,4	132,2	-9%
Erträge aus Immobilienmanagement	7,3	5,2	+40%
Erlöse aus Immobilienverkauf	201,3	90,5	>100%
Gesamterträge	372,4	277,6	+34%
Gewinne aus Immobilienverkauf	14,9	6,8	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	7,7	6,6	+17%
Funds from Operations (FFO)	49,0	47,9	+2%
EBITDA	126,6	128,3	-1%
EBIT	83,9	85,2	-2%
EPRA-Ergebnis	47,6	47,6	+0%
Konzernüberschuss	20,7	14,0	+48%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	53,0	34,9	+52%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2015	31.12.2014
Loan-to-Value (LTV) in %	62,6	65,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.700,2	2.143,9
Net Asset Value	884,1	864,8
Bilanzsumme	2.456,1	2.537,0

Kennzahlen je Aktie in Euro	2015	2014	Δ
FFO	0,72	0,70	+3%
EPRA-Ergebnis	0,69	0,69	+0%
Net Asset Value	12,89	12,61	+2%

Operative Kennzahlen	2015	2014
Vermietungsleistung in Mio. Euro	23,7	33,2
Leerstandsquote in %	11,3	10,9



<b>AN DIE AKTIONÄRE</b>	<b>2–3</b>		
<b>INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT</b>	<b>4–11</b>		
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>25–76</b>	Grundlagen des Konzerns	26
		Wirtschaftsbericht	34
		· Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	35
		· Geschäftsverlauf	39
		· Finanzinformationen	50
		Nachtragsbericht	58
		Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	58
		Sonstige Angaben	71
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>77–130</b>	Gewinn- und Verlustrechnung	78
		Gesamtergebnisrechnung	79
		Bilanz	80
		Kapitalflussrechnung	82
		Eigenkapitalveränderungsrechnung	83
		Anhang	84
		Bestätigungsvermerk	130
<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>131–140</b>	Bericht zur Corporate Governance	132
		Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	134
		Vergütungsbericht	136
		Bericht des Aufsichtsrats	140
<b>ÜBERSICHTEN</b>	<b>144–156</b>	Beteiligungsübersichten	144
		Stimmrechtsmitteilungen	146
		Glossar	150
		Quartalsübersicht	152
		5-Jahresübersicht	153
		Portfolio	154
		Vorstand	156

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



Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Vorsitzender des Aufsichtsrats,  
Aydin Karaduman, Vorsitzender des Vorstands

der fortgesetzte Konjunkturaufschwung in Deutschland bildete 2015 zusammen mit einem unverändert niedrigen Zinsniveau und stabiler Nachfrage gute Rahmenbedingungen für die gesamte Immobilienbranche. Die DIC Asset AG hat in diesem positiven Umfeld für ihre Aktionäre drei wichtige Ergebnisse erzielt: Auf Basis der guten Ertragssituation schlägt sie vor, eine Dividende von 0,37 EUR je Aktie auszuschütten. Mit der konsequenten Umsetzung unserer „Strategie 2016“ und dem primären Ziel des deutlichen Abbaus unseres Verschuldungsgrades waren wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich. Die DIC Asset AG hat damit im Interesse ihrer Aktionäre 2015 einen großen Entwicklungsschritt nach vorne vollzogen. Er ist das Ergebnis vereinter Anstrengungen, mit denen wir konsequent alle wesentlichen Geschäftsziele des Jahres erreicht, zum Teil übertroffen haben. Damit haben wir das Unternehmen fundamental gestärkt und eine strategisch interessante Ausgangsposition für die kommenden Herausforderungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt geschaffen. Denn: Gerade der deutsche Immobilienmarkt wird auch künftig ein profitables Betätigungsfeld mit hohem Geschäftspotenzial für professionell aufgestellte Marktteilnehmer bleiben.

Die wichtigsten Eckdaten des zurückliegenden Jahres:

- Der FFO – das ist die wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung – hat trotz umfangreicher Verkäufe rund 49 Mio. Euro erreicht.
- Im Gesamtjahr erzielten wir ein Verkaufsvolumen von rund 220 Mio. Euro; damit haben wir unsere jüngste Prognose, die noch von mindestens 180 Mio. Euro ausging, um mehr als 20 Prozent übertroffen. Besonders positiv: Die Preise bei den Verkäufen lagen um durchschnittlich fünf Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert.
- Das Fondsgeschäft haben wir kräftig ausgebaut. Das Ankaufsvolumen von 160 Mio. Euro überstieg die ursprüngliche Ankaufsplanung für die bestehenden Fonds von 130 bis 150 Mio. Euro ebenfalls um über 20 Prozent, und der FFO-Beitrag aus dem Fondsgeschäft wuchs um 48 Prozent auf 8,3 Mio. Euro.
- Ende 2015 haben wir den neuen Immobilienfonds „DIC Office Balance III“ mit einem Volumen von rund 270 Mio. Euro initiiert und dafür im Wesentlichen eigene Immobilien ausplatziert.
- Den Durchschnittszinssatz über alle Bankdarlehen haben wir gegenüber dem Vorjahr per Stichtag 31.12. auf 3,4 Prozent erneut gesenkt.

Mit diesen Fortschritten sind zwei wesentliche Resultate verbunden, die unsere Ausgangsposition zu Jahresbeginn 2016 deutlich stärken:

- Mit der Fondstransaktion im Dezember 2015 konnten wir den Verschuldungsgrad (LtV) auf unter 60 Prozent reduzieren, somit haben wir bereits im Januar 2016 – also fast ein Jahr früher als geplant – dieses zentrale Ziel unserer „Strategie 2016“ erreicht.
- Trotz geringerer Mieteinnahmen in Folge von Verkäufen erwirtschaftet unser Unternehmen ein gutes operatives Ergebnis, an dem laufende Erträge aus dem Fondsgeschäft einen zunehmenden, dynamisch wachsenden Anteil haben. Die „Assets under Management“ des Fondsgeschäfts überschritten unter Berücksichtigung der jüngsten Fondstransaktion erstmals den Schwellenwert von einer Milliarde und erreichten damit rund 1,1 Mrd. Euro. Noch Ende 2014 lagen sie bei 650 Mio. Euro.

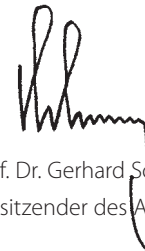
Die DIC Asset AG stellt damit erneut unter Beweis, dass sie über eine starke, verlässliche Investment- und Ertragsstruktur sowie eine attraktive, leistungsfähige Immobilienmanagement-Plattform verfügt. Wir werden diese Stärken im Interesse unserer Aktionäre und Marktpartner weiter ausbauen.

Der Vorstand hat dazu gemeinsam mit dem Aufsichtsrat zu Jahresbeginn 2016 erste Weichen gestellt. Dabei werden wir das gebündelte Know-how unserer Immobilienexperten, die bundesweit im Markt agieren, noch stärker zum Einsatz bringen, um die Einnahmenbasis der DIC Asset AG weiter nachhaltig zu steigern und zugleich diversifizieren zu können.

Die zentralen drei Schritte sind:

- Wir arbeiten weiter an der Optimierung unseres direkt gehaltenen Commercial Portfolios. Dazu werden vor allem ein aktives Assetmanagement und selektive Verkäufe beitragen, mit denen wir das gegenwärtige Marktumfeld für unsere operativen Ziele nutzen.
- Wir bauen unser erfolgreich positioniertes Full-Service-Dienstleistungsangebot im Fondsgeschäft und auch im Drittgeschäft erheblich aus. Dazu planen wir insbesondere im Fondsgeschäft ein deutliches Wachstum der „Assets under Management“ in 2016 und auch den folgenden Jahren. Wir realisieren damit Skaleneffekte und verstärken den Anteil regelmäßig wiederkehrender Erträge.
- Wir haben Anfang Februar gemeldet, dass wir über 20 Prozent an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG erworben haben. Damit sind wir an einem attraktiven Gewerbeimmobilienportfolio und dem Wachstum eines Immobilienunternehmens beteiligt. Jetzt gilt es die möglichen Optionen, die damit verbunden sein können, umzusetzen. Mit diesem Schritt planen wir, unsere Positionierung im Gewerbeimmobiliensektor in Deutschland weiter nachhaltig zu stärken und auszubauen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in die DIC Asset AG und wollen uns diese wertvolle Unterstützung auch weiterhin überzeugend sichern. Der hier vorliegende Geschäftsbericht informiert Sie im Detail sowohl über die Geschäftsentwicklung in 2015 als auch über unsere Erwartungen für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens in 2016.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Aydin Karaduman  
Vorsitzender des Vorstands

## INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

### DAX mit taktischen Reaktionen auf kurzfristige Erwartungen

Mit dem Rückenwind einer expansiven Geldpolitik der EZB entwickelte sich Anfang des Jahres eine Rallye an den Kapitalmärkten, die den DAX auf immer neue Höchstwerte trieb. Bis Mai durchbrach der deutsche Leitindex mehrfach die Marke von 12.000 Punkten, mit einem Allzeithoch am 10. April von 12.374 Punkten. Die verhaltene globale Konjunktorentwicklung und die Erwartung einer Leitzinserhöhung in den USA drückten im weiteren Jahresverlauf auf die Kurse. Ausgelöst durch den Abgasskandal bei Volkswagen stürzte der DAX in eine Vertrauenskrise, der Leitindex der deutschen Standardwerte gab im dritten Quartal noch einmal deutlich nach und fiel bis auf die Marke von 9.428 Punkten. Im August änderte die chinesische Zentralbank die Kriterien für den Wechselkurs der Landeswährung Yuan und leitete damit zunächst eine Abwertung der chinesischen Währung ein, was an den Börsen weltweit Ängste der Anleger vor einer empfindlichen Rezession schürte.

Bis Jahresende erholte sich der DAX, ohne an die Höchstwerte der ersten Jahreshälfte anzuschließen, und schloss am 30.12.2015 mit 10.734 Punkten und damit 9,6% im Plus. Auf die Realisierung der lang erwarteten Zinswende der US-Notenbank Fed im Dezember reagierte der DAX verhalten positiv, da dies als Schritt in Richtung einer allmählichen Normalisierung und Beruhigung des Marktgefüges gewertet werden konnte.

Seit Jahresmitte entwickelte sich der EPRA Developed Europe Index, in dem die bedeutendsten europäischen Immobilienaktien zusammengefasst sind, über den gesamten Jahresverlauf besser als der DAX und lag am letzten Handelstag des Jahres um 15,1% höher als Ende 2014.

### DIC Asset AG-Aktie robuster als der DAX

Die DIC Asset AG-Aktie startete dynamisch ins Jahr und entwickelte sich im Verlauf nahezu parallel zum Gesamtmarkt der wichtigsten deutschen Werte. Obwohl das hohe Niveau mit einem zwischenzeitlich fast 35%igen Anstieg im Zuge der allgemeinen Markterschütterungen nicht gehalten werden konnte, blieb die Aktie seit Ende August fast permanent deutlich über dem Niveau des deutschen Leitindex und erreichte am letzten Handelstag des Jahres einen Schlusskurs von 9,32 Euro, ein Jahres-Plus von 25,9%.

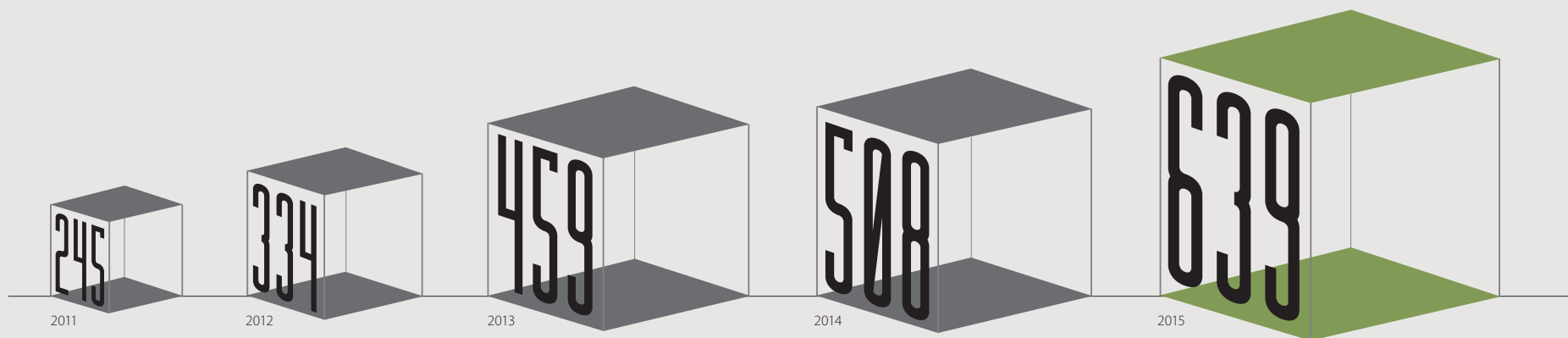
### WERTENTWICKLUNG



Die Börsenkaptalisierung der DIC Asset AG lag am 31.12.2015 bei 639 Mio. Euro und damit rund 26% über dem Vorjahr (508 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende betrug die Wertentwicklung der Aktie 30,6%.

### BÖRSENKAPITALISIERUNG

in Mio. Euro bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs



## 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	68,2%
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 <sup>(1)</sup>

		2015	2014
Net Asset Value je Aktie	Euro	<b>12,89</b>	12,61
FFO je Aktie	Euro	<b>0,72</b>	0,70
FFO-Yield <sup>(2)</sup>	%	<b>7,7</b>	9,4
Dividende je Aktie	Euro	<b>0,37</b>	0,35
Jahresschlusskurs	Euro	<b>9,32</b>	7,41
52-Wochen-Hoch	Euro	<b>9,99</b>	8,16
52-Wochen-Tief	Euro	<b>7,31</b>	5,86
Börsenkapitalisierung <sup>(2)</sup>	Mio. Euro	<b>639</b>	508

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

## Unternehmensanleihe erfolgreich aufgestockt

Als flexibler und kosteneffizienter Finanzierungsbaustein hat sich das Instrument Unternehmensanleihe bei der DIC Asset AG bewährt und ist auf hohe Akzeptanz bei den Anlegern gestoßen. Im April 2015 wurde die im September 2014 begebene Unternehmensanleihe 14/19 im Rahmen einer Privatplatzierung erfolgreich um 50 Mio. Euro auf 175 Mio. Euro aufgestockt. Der Ausgabepreis konnte am oberen Ende der Vermarktungsspanne bei 103% festgelegt werden. Im Juni wurden die neu begebenen Schuldverschreibungen in die bestehende Notierung der Unternehmensanleihe 14/19 unter einheitlicher Wertpapierkennnummer mit Teilnahme am Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutsche Börse AG überführt. Die Nettoerlöse aus der Aufstockung dienten, neben der Finanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke, vor allem der Refinanzierung bestehender Bankverbindlichkeiten auf Portfolio- und Immobilienebene und trugen so im Geschäftsjahr zu der fortgesetzten strategischen Vereinfachung und Verschlankung unserer Finanzierungsstrukturen bei.

Beide Unternehmensanleihen der DIC Asset AG werden im Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutschen Börse AG gehandelt und sind gut im Markt etabliert. Sie verzeichneten eine hohe Handelsliquidität und notierten im vergangenen Jahr stetig über dem Ausgabekurs. Die DIC Asset AG Anleihe 13/18 schloss am 30.12.2015 mit 104,2%. Die DIC Asset AG Anleihe 14/19 notierte am 30.12.2015 bei 104,8%.



**BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN**

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	175 Mio. Euro
Fälligkeit	09.07.2018	08.09.2019

**KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN**

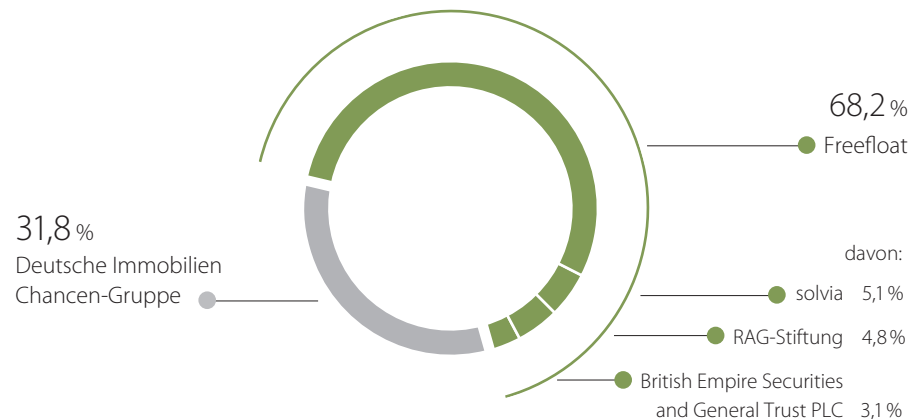
	2015	2014
<b>DIC Asset AG-Anleihe 13/18</b>		
Jahresschlusskurs	104,2%	107,0%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,94%	3,39%
<b>DIC Asset AG-Anleihe 14/19</b>		
Jahresschlusskurs	104,8%	105,5%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	3,28%	3,59%

**Aktionärsstruktur mit stabilem Fundament**

Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine stabile Struktur mit namhaften, überwiegend institutionellen Investoren auf. Die DIC-Gruppe hält als größter Einzelaktionär 31,8% der Aktien, weitere Großinvestoren sind die solvia Vermögensverwaltung mit 5,1% und die RAG-Stiftung mit 4,8%. British Empire Securities and General Trust PLC hat uns mitgeteilt, dass sie Ende Juni 2015 ihren Aktienanteil an der DIC Asset AG auf rund 3,1% erhöht haben. Der Streubesitz liegt bei 68,2%.

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 146.

**AKTIONÄRSSTRUKTUR**



### Weiter hohe Wertschätzung der Analysten für unsere Aktie

Eine aufmerksame Begleitung und regelmäßige Berichterstattung über unsere Aktie durch unabhängige Analysten sehen wir als wichtigen Faktor für eine hohe Transparenz gegenüber unseren Investoren. Von den derzeit elf Analysten, die regelmäßig über unsere Aktie berichten, geben sieben eine positive Empfehlung mit Kurszielen bis 12,00 Euro. Drei Analysten raten zum Halten, und lediglich ein Institut rät zum Verkauf. Diese hohe Wertschätzung führen wir auch auf unseren kontinuierlichen Dialog und die Zusammenarbeit mit den Analysten zurück, unter anderem bei Roadshows und dem traditionellen Jahresauftakt beim DIC Asset AG-Analystenmeeting.

### AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNGEN



Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung
Baader Bank	Andre Remke	Hold
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold
BHF-Bank	Thomas Effler	Overweight
Commerzbank	Thomas Rothäusler	Hold
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy
HSBC	Thomas Martin	Buy
Kempen & Co	Boudewijn Schoon	Sell
Kepler Cheuvreux	-	Buy
Oddo Seydler	Manuel Martin	Buy
Solventis	Ulf van Lengerich	Buy

Stand: Februar 2016

### Kontinuierlich hohe Dividende

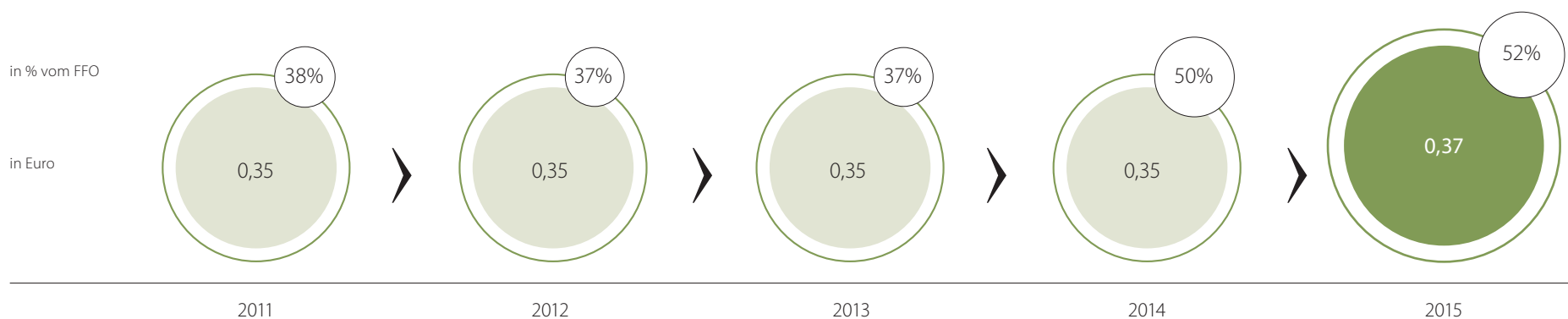
Der Erfolg unseres Geschäftsmodells resultiert aus attraktiven Erträgen aus dem Betrieb eines breit gefächerten Portfolios und der Zunahme verlässlicher Erträge aus dem Management von Fondsimmobilen. Als wichtiges Instrument der Finanzstrategie verfolgt die DIC Asset AG eine kontinuierliche Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen orientiert. Weitere Einflussfaktoren sind die aktuelle Unternehmensverfassung sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs.

Wir haben 2015 unsere operativen Ziele erreicht und Voraussetzungen für die nächsten strategischen Schritte der zukünftigen Entwicklung der DIC Asset AG umgesetzt. Dazu gehören das erfolgreiche Immobilienmanagement und das hohe Resultat unser Verkaufsaktivitäten sowie das stetige Wachstum unseres Fondsgeschäfts. Daran möchten wir unsere Aktionäre angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Für das Geschäftsjahr 2015 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,37 Euro je Aktie vor.

### Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 am 02.07.2015 in Frankfurt am Main wurde bei sämtlichen Tagesordnungspunkten den Vorschlägen der Verwaltung 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, deren Auszahlung unmittelbar darauf am 03.07.2015 erfolgte.

### DIVIDENDE JE AKTIE



# 2015

## IR-AKTIVITÄTEN

### 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
11.06.	Roadshow	Brüssel

### 3. QUARTAL

02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
14.07.	Analysten-Update „MainTor“	Frankfurt
16.07.	Roadshow	Madrid
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

# 2016

## IR-KALENDER | Stand Februar 2016

### 1. QUARTAL

18.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference	Frankfurt
03.02.	Analysten-Update 2016	Frankfurt
01.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2015*	
10.03.	HSBC Real Estate Conference	Frankfurt

### 2. QUARTAL

13.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
12.05.	Veröffentlichung Bericht Q1 2016*	

### 3. QUARTAL

05.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
03.08.	Veröffentlichung Bericht Q2 2016*	
19.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
20.09.	Baader Investment Conference	München
30.09.	Société Générale Real Estate Conference	London

### 4. QUARTAL

06.–08.10.	EPRA Annual Conference	Paris
04.11.	Veröffentlichung Bericht Q3 2016*	

\*mit Conference Call

## Nachhaltige Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Wir stellen kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Auf Grund der hohen Bedeutung der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt. Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus pflegen wir den direkten Kontakt zu unseren Aktionären, Investoren sowie Analysten und informieren kontinuierlich über alle wichtigen Ereignisse der DIC Asset AG.

Im abgelaufenen Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen auf insgesamt zwölf Roadshows und Investorenkonferenzen. Darüber hinaus fanden zwei separate Veranstaltungen für unsere Analysten statt. Neben der ausführlichen schriftlichen Berichterstattung erläutern wir stets unmittelbar nach der Veröffentlichung der Jahresabschluss- und Quartalszahlen in Telefonkonferenzen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen.

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

### Aktive Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. CFO Sonja Wärtges bringt ihre Expertise im EPRA Reporting & Accounting Committee und im entsprechenden ZIA-Ausschuss ein. Um der wachsenden Bedeutung unseres Fondsgeschäfts gerecht zu werden, sind wir im Januar 2015 der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) beigetreten.

### Grundlegende Orientierung an Nachhaltigkeit

Vorbildliche und nachhaltige Verfahren in unsere Geschäftsprozesse einzubinden ist die Konsequenz aus einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir orientieren uns dabei an nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsleitlinien. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zu Gunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten. Als wichtiger Akteur in der Immobilienwirtschaft kommunizieren wir ausführlich den Stellenwert, Fokus und Fortschritte im Rahmen einer eigenen Nachhaltigkeitsberichterstattung und wurden hierfür bereits mehrfach von der EPRA ausgezeichnet.

### Internationale Auszeichnungen

Für unseren Geschäftsbericht haben wir 2015 das achte Jahr in Folge in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten. Die internationale Jury der LACP honorierte den Report mit globalem Silber und einem nationalen Top-50-Rang. Bereits zum zweiten Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – im September 2015 wurde die vorangegangene Ausgabe unseres Nachhaltigkeitsberichts mit dem EPRA Bronze-Award geehrt und damit einmal mehr die konsequente Umsetzung und das transparente Reporting nach den Best-Practice-Kriterien der European Public Real Estate Association (EPRA) gewürdigt.



Unser neuester Nachhaltigkeitsbericht steht auf unserer Website zum Download bereit.



[www.dic-asset.de/investor-relations/publikationen/](http://www.dic-asset.de/investor-relations/publikationen/)

#### Kontakt IR

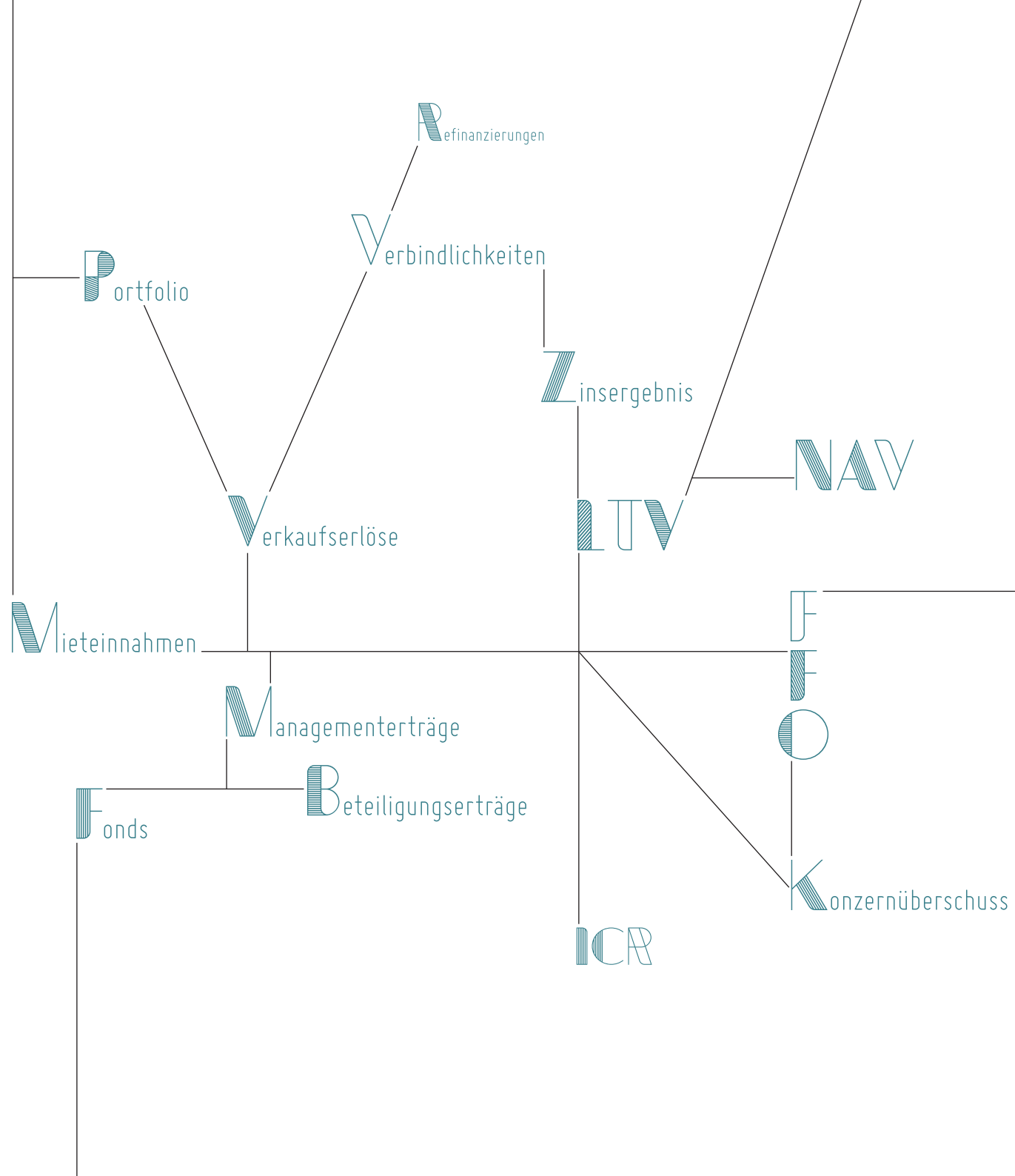
Tel. (0 69) 9 45 48 58-12 21  
 Fax (0 69) 9 45 48 58-99 98  
 ir@dic-asset.de

#### Ansprechpartner

Caitlin Carnes  
 Junior Manager Investor Relations

Peer Schlinkmann  
 Head of Investor Relations





---

BALANCE  
2015

KENNZIFFERN IM KONTEXT

Langfristig gesicherte, **kontinuierliche Erträge** aus Mieten, Beteiligungen und Managementgebühren

Unser Geschäftsmodell basiert primär auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung in zwei Geschäftsbereichen:

Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen (Ø 6,4%)



**Commercial Portfolio**  
(Direktinvestments)

**Co-Investments**  
(Beteiligungen)

Beteiligungen an den von uns gemanagten Fonds (Ø-Rendite 4,0%–5,0%) sowie, in geringerem Umfang, an Projektentwicklungen und weiteren Joint-Venture-Investments

Unser **Asset- und Propertymanagement** bewirtschaftet sowohl die Immobilien unseres eigenen Bestands als auch die unserer Beteiligungen.



### Ein schlüssiges Modell für Werthaltigkeit und Dividendenkontinuität.

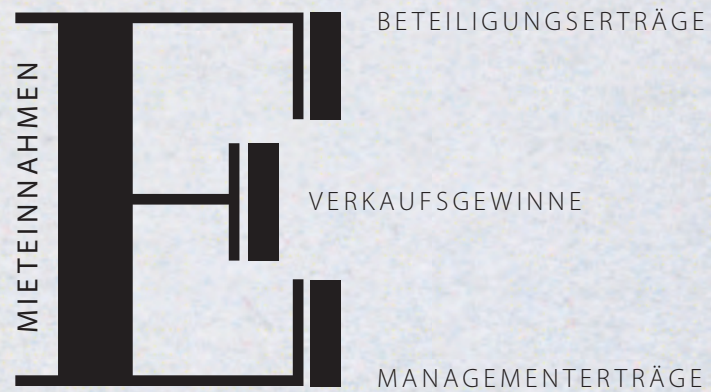
Die DIC Asset AG ist eines der größten börsennotierten auf Gewerbeimmobilien fokussierten Immobilienunternehmen in Deutschland. **Wir managen insgesamt rund 3,2 Milliarden Euro an Immobilienvermögen** in zwei Geschäftsbereichen: Unser Commercial Portfolio mit rund 1,8 Milliarden Euro umfasst den längerfristigen Eigenbestand mit stabilen Mietrenditen, die einen kontinuierlichen Cashflow für unser Unternehmen generieren. Daneben bewirtschaften wir im Segment Co-Investments rund 1,4 Milliarden Euro, die sich schwerpunktmäßig auf ein dynamisch wachsendes Fondsgeschäft mit einem Gesamtvolumen von aktuell rund 1,1 Milliarden Euro konzentrieren.

Dazu nutzen wir unsere eigene Immobilienmanagement-Plattform, die sowohl die Werte unserer eigenen Objekte sichert als auch ihre profunde Expertise und Standortnähe den Investoren im Fondsbereich als Dienstleistung zur Verfügung stellt. Damit erzielen wir **mit niedrigem Risiko langfristig gesicherte, wiederkehrende Erträge**.

Die DIC Asset AG steht für ein klares Geschäftsmodell, das von Werthaltigkeit und Dividendenkontinuität geprägt ist.

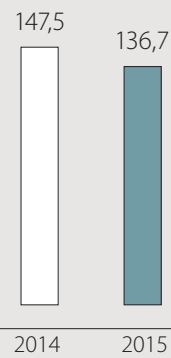
Unsere **Einnahmen** kombinieren wir aus mehreren Quellen. Wir erzielen regelmäßige Mieteinnahmen aus einem attraktiven Bestandsportfolio sowie nachhaltige Management- und Beteiligungserträge aus einem wachsenden Fondsgeschäft

Verkäufe zu günstigen Zeitpunkten, mit denen wir unsere Strukturen optimieren und Gewinne realisieren, runden die Gesamterträge ab



### BRUTTOMIETEINNAHMEN

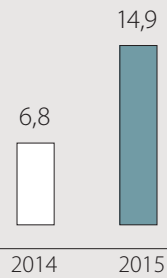
in Mio. Euro



■ Bruttomieteinnahmen bei 136,7 Mio. Euro nach Effekten aus Verkäufen

### VERKAUFGESWINNE

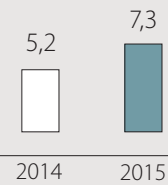
in Mio. Euro



■ Gestiegene Verkaufsgewinne durch erweitertes Verkaufsvolumen in 2015

### ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT

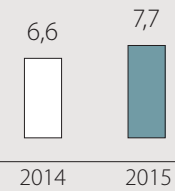
in Mio. Euro



■ Wachsende, wiederkehrende Managementerträge aus Fondsgeschäft

### BETEILIGUNGSERTRÄGE

in Mio. Euro



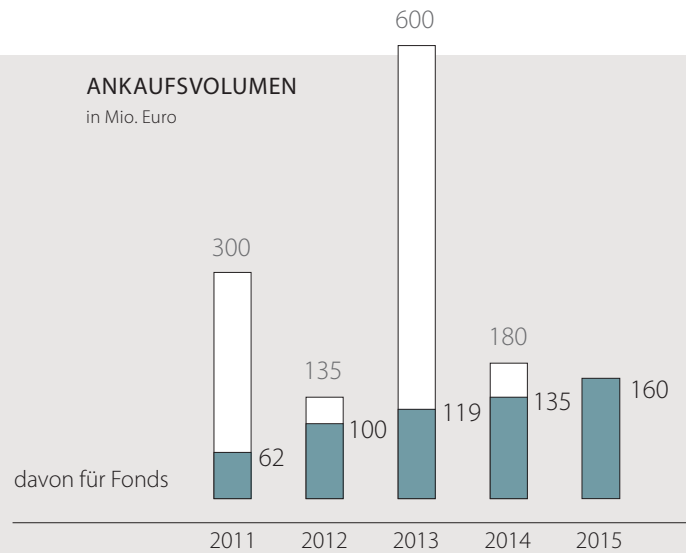
■ Hohe Beteiligungserträge aus Finalisierung der Teilprojekte MainTor sowie laufende Erträge aus Joint Ventures und Fondsgeschäft

**Ankäufe** für den Ausbau des Fondsbereichs sowie **Verkäufe** aus allen Portfoliobereichen sind integraler Teil der Strategie zur Stärkung der Ertragsbasis

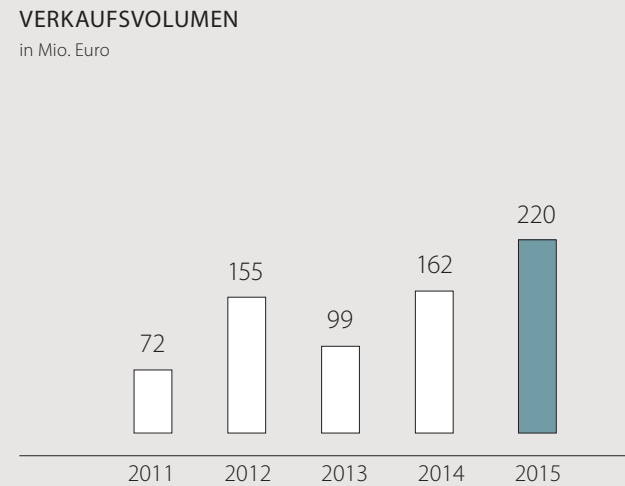


2015 hat die DIC Asset AG die Dynamik am Transaktionsmarkt genutzt und sowohl die Ankaufs- als auch die Verkaufsprognose übertroffen

- Fokus auf Fondswachstum
- Ankaufsziele in sehr wettbewerbsintensivem Markt übertroffen



- Hohe Dynamik am Transaktionsmarkt genutzt
- Verkaufsvolumen 2015 über Erwartung



- Akquisitionen von Core-Immobilien in großen Städten und Wirtschaftszentren bauen den Geschäftsbereich Fonds im Segment Co-Investments stärker aus
- Startportfolio (Volumen 270 Mio. Euro) in neuen Fonds „DIC Office Balance III“ transferiert (Übergang wirksam Januar 2016)

- Starke Verkaufsleistung mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 220 Mio. Euro in 2015
  - 22 Objekte aus dem Commercial Portfolio
  - 3 Objekte aus Co-Investments
- Verkaufspreise im Schnitt 5% über zuletzt festgestelltem Marktwert

Die regelmäßigen Erträge aus dem  
**Management von Fonds** leisten einen  
dynamisch wachsenden Beitrag zu unserem  
Geschäftsmodell



2013



2014



2015

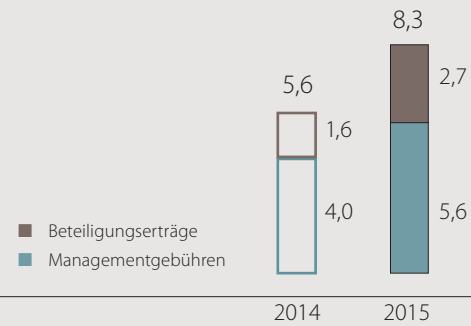
Wachsende Beteiligungserträge  
und Managementgebühren aus  
Fondsgeschäft



- Der Ende 2015 initiierte vierte Fonds zeichnet weiteres signifikantes Wachstum im Fondsgeschäft vor

### FFO-BEITRAG AUS FONDSGESCHÄFT

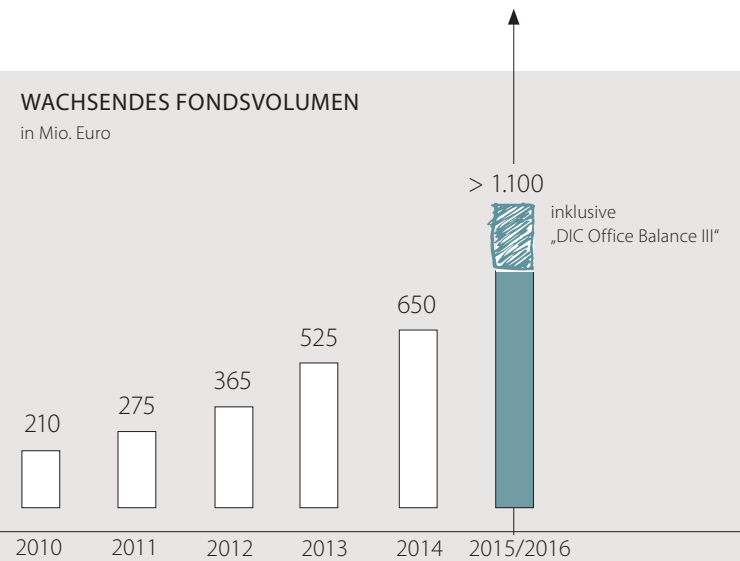
in Mio. Euro



- Zwei kontinuierliche Einnahmequellen: Beteiligungserträge und Managementgebühren
- FFO-Beitrag in 2015 insgesamt um 48% auf 8,3 Mio. Euro gestiegen

### WACHSENDES FONDSVOLUMEN

in Mio. Euro



- Neuer Bürofonds „DIC Office Balance III“ mit einem Gesamtvolumen von rund 270 Mio. Euro im Januar 2016 operativ gestartet
- Betreutes Immobilienvermögen im Fondsbereich überschreitet damit die Milliarden-Schwelle

Mit den erfolgreichen Verkäufen und der Rückführung von Bankdarlehen sank der **Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LtV)** per Ende 2015 auf 62,6%.

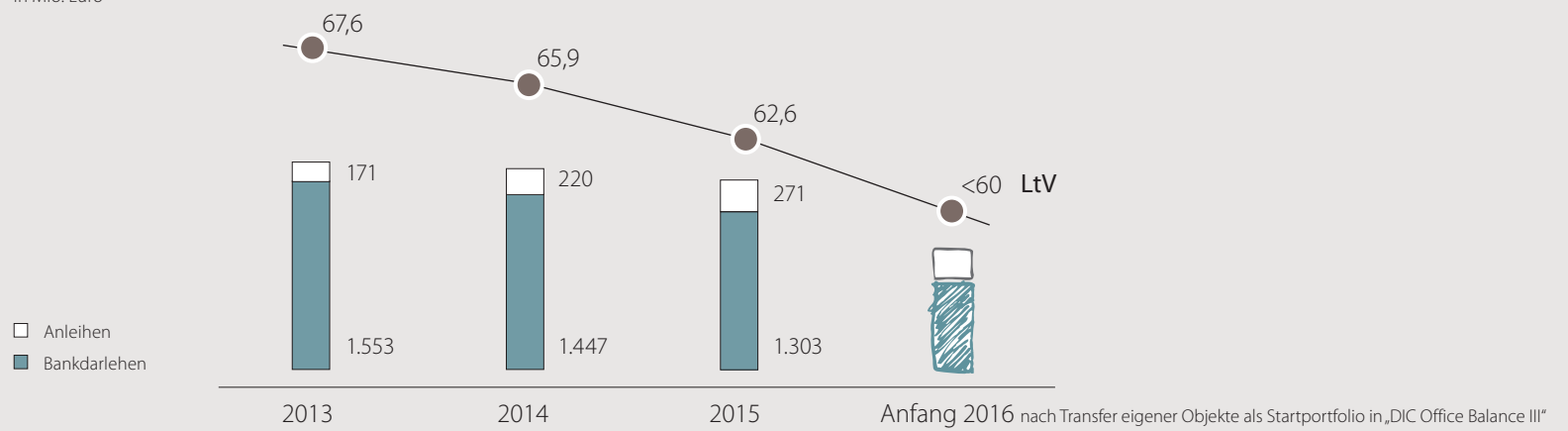


Unter Berücksichtigung der Ende 2015 initiierten Fondstransaktion sinkt der LtV weiter um rund vier Prozentpunkte. **Das angepeilte Strategieziel von unter 60% ist damit vorzeitig erreicht.**

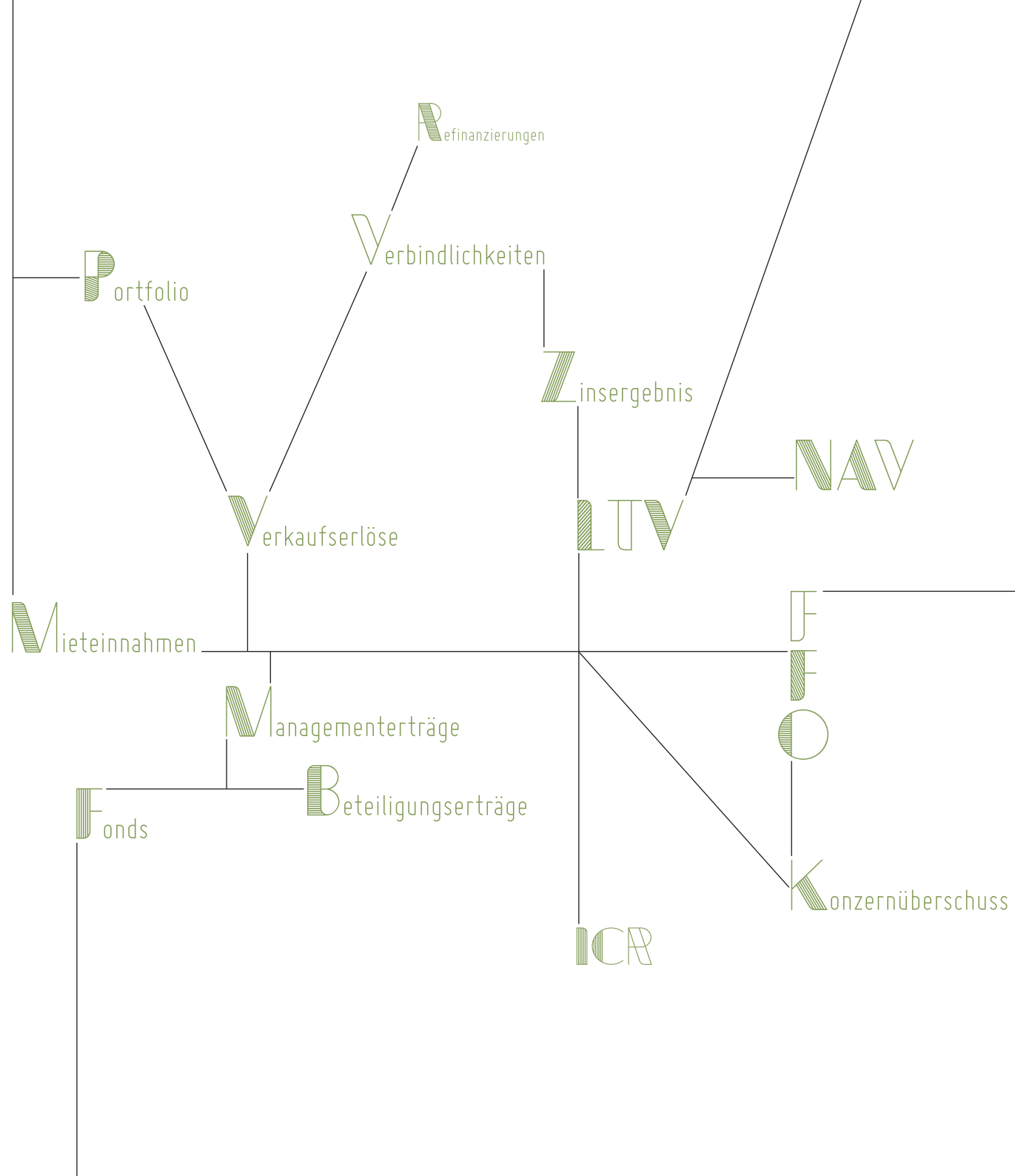


### REDUZIERUNG FINANZSCHULDEN

in Mio. Euro



■ Finanzschulden um 94 Mio. Euro reduziert mit Rückführung von Bankdarlehen nach Verkäufen



---

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

WIRTSCHAFTSBERICHT

- WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
- GESCHÄFTSVERLAUF
- FINANZINFORMATIONEN

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

SONSTIGE ANGABEN

Gut **diversifizierte** Investments  
in ganz **Deutschland**



Unser Portfolio ist regional und sektoral breit diversifiziert, mit Mietern unterschiedlichster Größenklassen und rund 1.300 gewerblichen Mietverhältnissen.

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### Kurzprofil

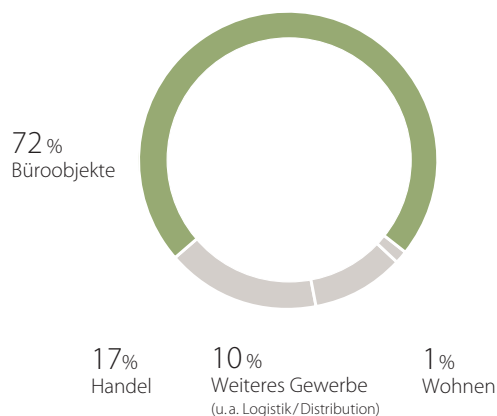
Die DIC Asset AG ist einer der größten börsennotierten Gewerbeimmobilien-Investoren in Deutschland. Unser Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,2 Mrd. Euro und verteilt sich bundesweit ausgewogen etwa zu 40% auf die großen Bürometropolen und zu 60% auf regionale Wirtschaftszentren. Unser Immobilienportfolio ist in zwei Geschäftsbereiche gegliedert:

- Das direkt gehaltene „Commercial Portfolio“ umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG.
- Das Segment „Co-Investments“ enthält Fondsbeteiligungen, Beteiligungen an Projektentwicklungen sowie weitere Joint Venture-Investments.

Die Immobilien bewirtschaften wir über eine eigene Immobilienmanagement-Plattform mit sechs Büros an regionalen Portfolio-Schwerpunkten.

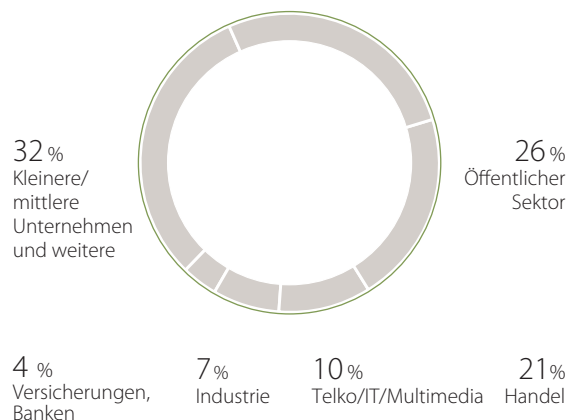
### NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



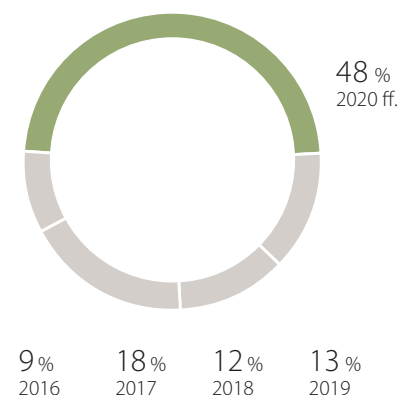
### MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



### LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



### Diversifiziertes Portfolio

Unser ertragsstarkes Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,2 Mrd. Euro mit 1,7 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen von rund 133 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (>70%) und Einzelhandel (knapp 20%).

Die Portfolioschwerpunkte befinden sich in den wirtschaftsstarken Regionen, vor allem in den westlichen und südlichen Bundesländern (Region Mitte 27%, Region West 27%, Region Süd 22%), die Regionen Nord und Ost stellen 14% bzw. 10%. Wir sind dabei 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 aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.300 gewerbliche Mietverhältnisse, mit Mietern aus verschiedensten wirtschaftsstarken Branchen. 32% von ihnen sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor.

## 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.

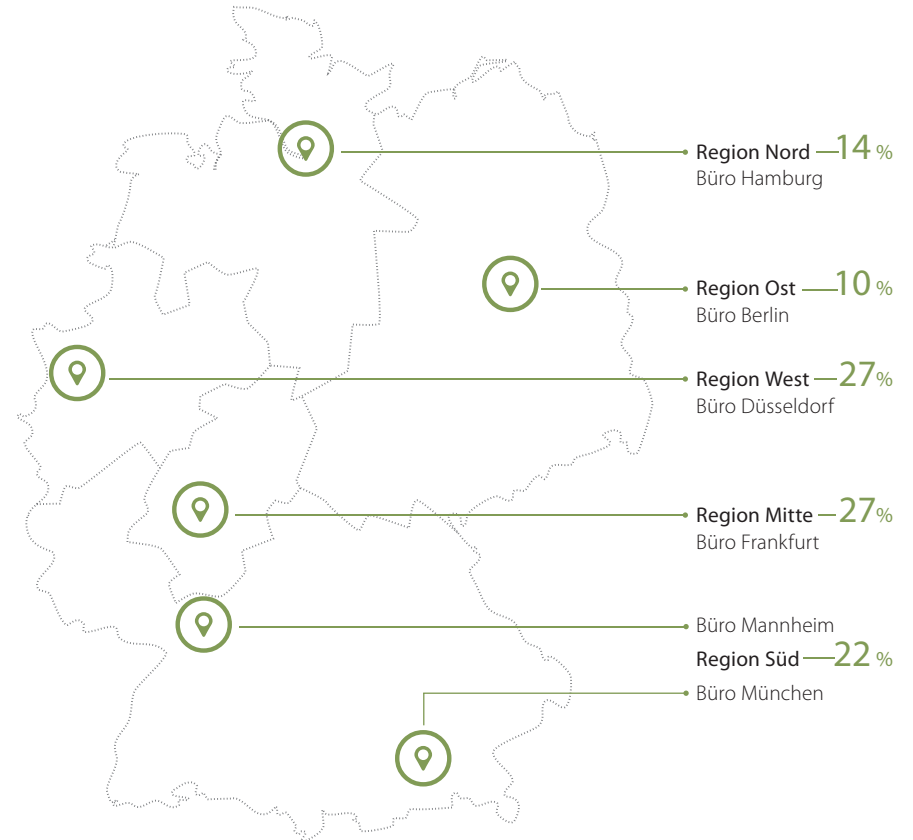
Grund ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen.

- 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.
- 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 weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil.

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

## PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen



## Regionale Segmentierung und Unternehmensstandorte

Unsere Immobilien in Deutschland sind in fünf Portfolioregionen gegliedert.

Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist (rund 120), verteilt sich auf regionale Managementteams mit Büros 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 48 Mitarbeiter).

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

## Ertrags- und Investmentstruktur

Unser Geschäftsmodell basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Bestandsportfolios und stetigen Management- und Beteiligungserträgen in unseren Co-Investments.

- Aus unserem Bestandsportfolio mit direkten Immobilieninvestments (Commercial Portfolio) erwirtschaften wir mit aktuell rund 165 Objekten regelmäßige Mieteinnahmen aus attraktiven und langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert.
- Wir erzielen wiederkehrende und attraktive Managementerträge aus dem Asset- und Propertymanagement für unsere Co-Investments (50 Immobilien).
- Hinzu kommen Beteiligungserträge aus unseren Co-Investments. In diesem Portfoliosegment sind wir über Minderheitsbeteiligungen hauptsächlich in von uns initiierten Fonds mitinvestiert. Daneben bestehen Beteiligungen an Projektentwicklungen und weiteren Joint Ventures.
- Verkäufe, mit denen wir die Portfoliostruktur optimieren und Gewinne realisieren, runden unsere Gesamterträge ab.

## 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 Portfolios von Büroimmobilien mit einer hohen Mietrendite, mit dem wir langfristig gesicherte und hohe Einnahmen erzielen.

### Lokale Expertise und regionale Diversifikation

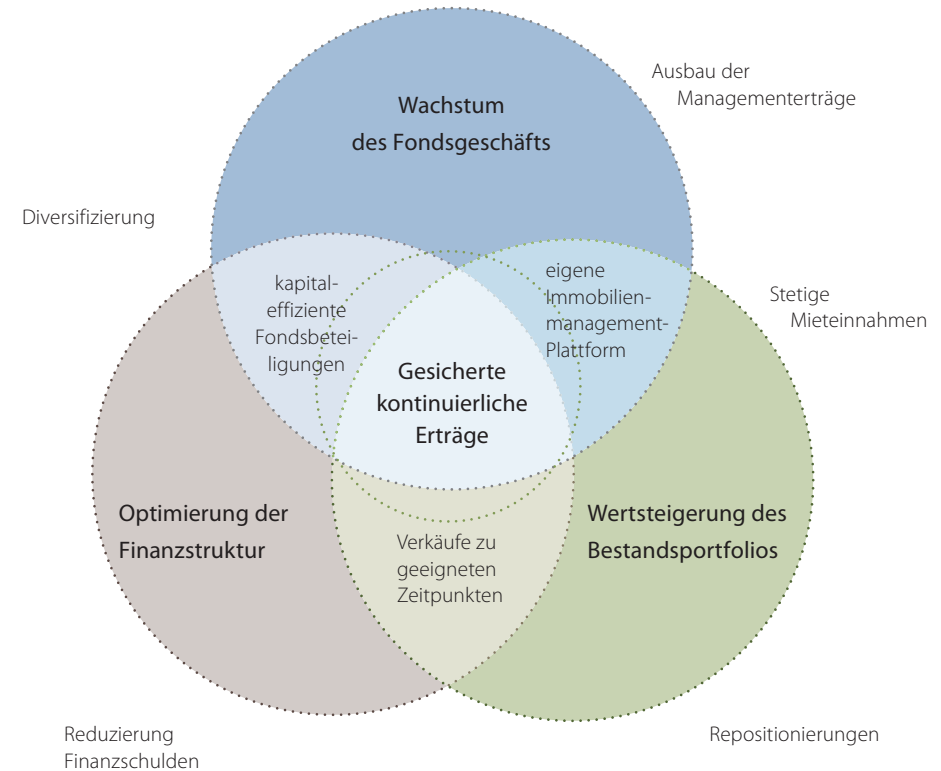
Wir sind bundesweit mit einem eigenen Netz von regionalen Managementteams mit sechs Büros präsent und aktiv. Dies erlaubt uns, attraktive Standorte und Immobilien an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands erfolgreich zu bearbeiten. Wir achten auf eine ausgewogene Diversifizierung, die Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen breit verteilt.

### Leistungsstarke Immobilienmanagement-Plattform

Mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und die Erwirtschaftung kontinuierlicher Erträge aus den Managementdienstleistungen für unsere Co-Investments, die wir vor allem in einem wachsenden Fondsgeschäft erwirtschaften. Unsere bundesweit tätigen Teams betreuen Mieter und Objekte unmittelbar vor Ort. Damit steigern wir die Effizienz, realisieren Skaleneffekte und bauen unsere regelmäßigen Erträge aus Managementgebühren aus.

### Ausgewogene Finanzstruktur

Wir verfügen über eine hohe Reputation bei unseren Bank- und Finanzpartnern sowie am Kapitalmarkt. Dies sichert uns den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen. Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig. Unsere Finanzierungsstruktur verhindert den unbegrenzten Durchgriff auf die Unternehmensgruppe und auf andere Portfolios.





Wir verfolgen das Ziel, mit unseren Geschäftsaktivitäten, unserem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen sowie dem weiteren Wachstum des Fondsgeschäfts unsere Kapitalstruktur weiter zu optimieren. Damit erreichen wir eine nachhaltige und tragfähige Finanzarchitektur.

### Wertsteigerungen in Immobilien

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien durch aktive Vermietungsarbeit zu heben. Projektentwicklungstätigkeiten konzentrieren wir künftig auf Repositionierungen 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 freizusetzen, um damit unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz zu verbessern.

### Diversifizierte Ertragsquellen, wachsendes Fondsgeschäft

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus unserem Bestandsportfolio. Um weitere Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Direktinvestments als Co-Investor bei Fonds. In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das breite Dienstleistungsangebot unserer Immobilienmanagement-Plattform ein. Damit erzielen wir attraktive, wiederkehrende Managementenerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen.

Zur weiteren Verstetigung unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft. Unseren institutionellen Fondsinvestoren bieten wir dabei ein breites Leistungsspektrum und individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an.

### Strategische Zielerreichung 2015

- **Erfolgreiche Umsetzung der „Strategie 2016“** – Anfang 2016 wurde mit Auflage des Fonds „DIC Office Balance III“ der Verschuldungsgrad mit einem LtV von unter 60% und damit ein Jahr früher als geplant erreicht
- **FFO** – wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung – mit rund 49 Mio. Euro in der Mitte der erwarteten Spanne erzielt
- **Verkaufsziele übertroffen** – Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 220 Mio. Euro, im Durchschnitt 5% über zuletzt festgestelltem Marktwert
- **Fondsgeschäft auf Wachstumskurs**, Ankaufsplanung mit 160 Mio. Euro übertroffen
- **Wachsende Managementenerträge** aus dem Fondsgeschäft, FFO-Beitrag um 48% gestiegen
- **Auflage Bürofonds „DIC Office Balance III“**, Volumen von rund 270 Mio. Euro in neuen Fonds platziert
- **Projektentwicklungs-Beteiligungen** mit großen Fortschritten bei der Finalisierung, hohe Ergebnisbeiträge aus dem „MainTor“-Projekt
- **Optimierung der Finanzstrukturen**, Durchschnittszins auf 3,4% gesenkt

## 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 Büros und die DIC Fund Balance GmbH das Geschäftsfeld Fonds.

Insgesamt zählen 182 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

### Planungs- und Steuerungssystem

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

## Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website unter

> [www.dic-asset.de/investor-relations/CG](http://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

Unser Planungsprozess 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 erweitert 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: allgemeinwirtschaftliche und operative Frühindikatoren.

Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören die Entwicklung des BIP und des ifo-Indexes, 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 Einnahmenbasis monatlich sehr gut kalkulieren, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Büros. Anhand dieser Informationen können wir insbesondere unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.

### Steuerung anhand von Kennzahlen

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

### Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir operative Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Dabei gliedern wir 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.

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



**FFO (Funds from Operations):**  
operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, vor Abschreibungen, Steuern sowie vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten

## WIRTSCHAFTSBERICHT

# GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2015 hat die DIC Asset AG ihre strategischen Ziele zum weiteren Abbau der Verschuldung konsequent umgesetzt und zugleich das operative Ergebnis durch die erfolgreiche Bewirtschaftung von Portfolio- und Beteiligungsimmobilien gesteigert. Wir haben in 2015 die Rahmenbedingungen nutzen können, indem wir die hohe Nachfrage am Transaktions- und Investmentmarkt mit einem angepassten Angebot bedienten und aus unserem aufgestockten Verkaufsprogramm signifikante Verkaufsgewinne erzielten. Das Geschäftsfeld Fonds konnte deutlich ausgebaut werden, was sich in attraktiven wiederkehrenden Ergebnisbeiträgen zeigt.

Wir haben unsere Prognosen für das Geschäftsjahr erreicht und teilweise deutlich übertroffen. Die Mieteinnahmen liegen oberhalb der erwarteten Spanne, der FFO erreicht damit die Mitte des erwarteten Zielkorridors. Die Leerstandsquote im Portfolio wurde beeinflusst durch die umfangreichen Verkäufe im Geschäftsjahr 2015 und erreicht somit zum Jahresende einen Stand leicht oberhalb der Prognose und des Vorjahreswertes. Das Akquisitionsvolumen für unser Fondsgeschäft liegt oberhalb unserer Prognose zu Jahresbeginn 2015. Unsere Prognose deutlich übertroffen haben wir mit unserem Verkaufsvolumen und den daraus resultierenden Rückflüssen. Die Finalisierung der Projektentwicklungen, an denen wir beteiligt sind, ist weit fortgeschritten und hat wie erwartet 2015 weitere Ergebnisbeiträge aus dem Abschluss von Teilprojekten erbracht. Die kräftige Gewinnsteigerung ist auch auf die Optimierung unserer Finanzstrukturen und positive Entwicklung des Zinsergebnisses zurückzuführen.

Unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr haben uns dem strategisch fokussierten Ziel, den Verschuldungsgrad des Unternehmens auf unter 60% zu senken, so weit nähergebracht, dass dieses Ziel zur Jahreswende, per Anfang 2016, bereits vorzeitig erreicht wurde. Der FFO stieg um 2% auf 49,0 Mio. Euro, der Konzernüberschuss wuchs um 48% auf 20,7 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Perspektiven wollen wir eine gegenüber dem Vorjahr höhere attraktive Dividende von 0,37 Euro ausschütten.

# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

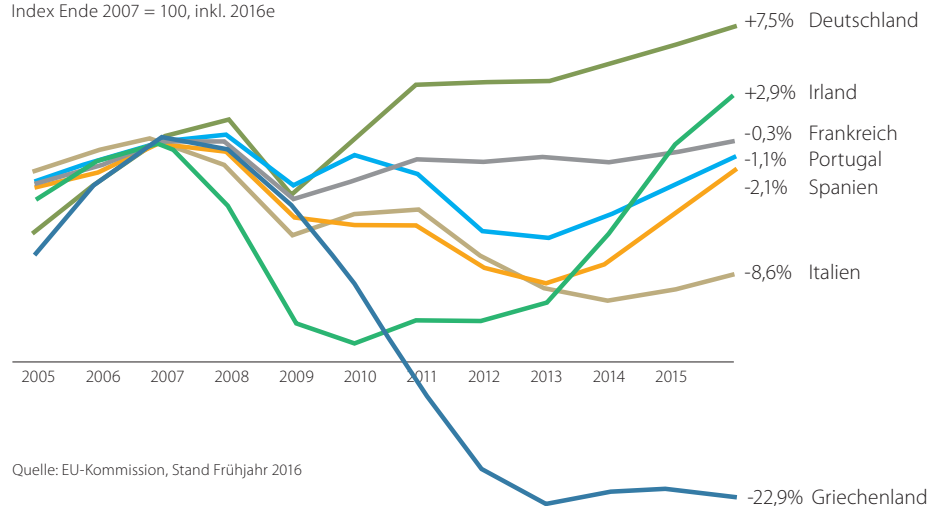
## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### ➔ Deutsche Wirtschaft im internationalen Kontext robust

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 solide gewachsen und zeigt sich vergleichsweise robust gegenüber den wechselhaften Tendenzen der internationalen Handelspartner. Der IWF weist in seinem World Economic Outlook im Januar 2016 ein Wachstum von 1,5% aus, die Bundesregierung errechnet ein Plus von 1,7% (2014: +1,6%). Die größte europäische Volkswirtschaft expandierte insgesamt gemäßigt, aber gefestigt vor dem Hintergrund immer wieder aufflammender Unsicherheiten im weltwirtschaftlichen Umfeld. Nach einem starken Auftakt dämpfte die Schwäche des Welthandels und der Weltwirtschaft eine noch stärkere gesamtwirtschaftliche Aufwärtsdynamik. Industrieunternehmen plagte der Rückgang des Handels mit Drittstaaten, andererseits waren Öl- und Rohstoffpreise auf Talfahrt und verbilligten den Energie- und

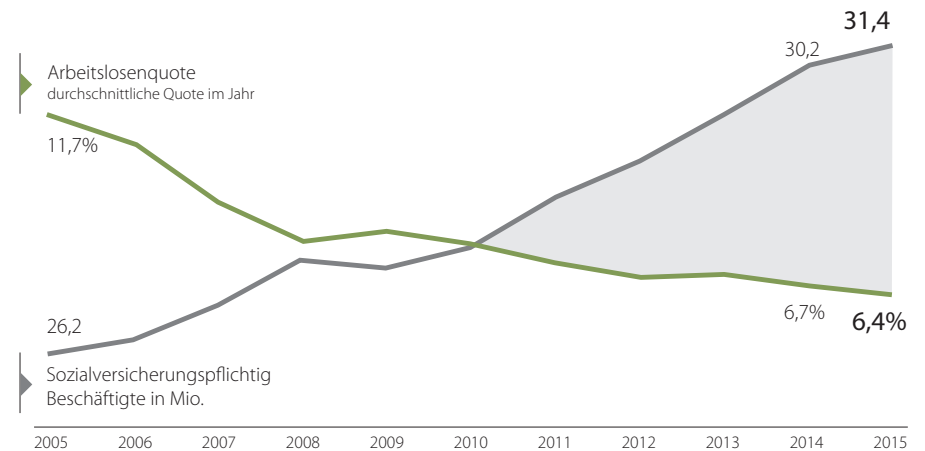
## ENTWICKLUNG BIP PRO KOPF IN DER EUROZONE

Index Ende 2007 = 100, inkl. 2016e



Quelle: EU-Kommission, Stand Frühjahr 2016

## ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Vorleistungseinsatz: Zwar konnten deutsche Exporteure binnen Jahresfrist nur noch geringe Preisanhebungen durchsetzen. Allerdings verzeichneten die Importpreise im Zuge des globalen Energie- und Rohstoffpreisverfalls einen so starken Rückgang, dass sich die „Terms of Trade“, das außenwirtschaftliche Tauschverhältnis, für die deutsche Wirtschaft deutlich verbesserten.

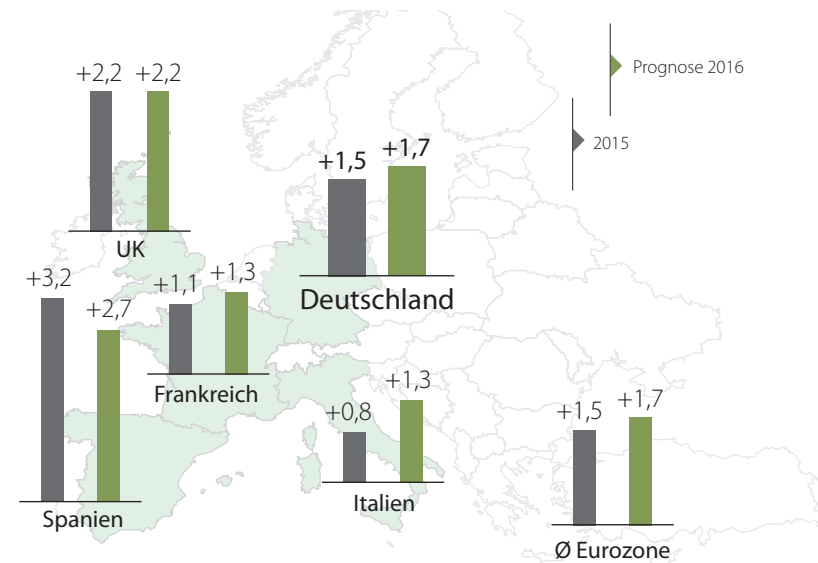
Demgegenüber setzte der stärker binnenwirtschaftlich ausgerichtete Dienstleistungssektor seinen Konjunkturaufschwung beständig fort. Die positiven Impulse aus der Binnenwirtschaft förderten ein neuerliches Anziehen der deutschen Konjunktur gegen Ende des Jahres, mit dem kräftigen Konsum privater Haushalte, einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau und guter Einkommensentwicklung als Triebfedern. Die privaten Konsumausgaben und die Staatsausgaben stiegen gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 1,9% und 2,8% (2014: beide 1,1%). In diesem positiven wirtschaftlichen Umfeld stieg die Zahl der Erwerbstätigen auf 43,0 Mio., das ist ein Anstieg um 0,7% gegenüber dem Vorjahr (2014: 42,7 Mio.) und bedeutet einen Höchststand im neunten Jahr in Folge.

Positive Impulse für die deutsche Wirtschaft kamen auch von den Finanzmärkten, mit weiterhin historisch niedrigen Zinsen. Die Europäische Zentralbank beschloss Ende des Jahres, das seit März 2015 laufende Anleihekaufprogramm von monatlich 60 Mrd. Euro bis März 2017 zu verlängern. Mit dem Instrument des so genannten „Quantitative Easing“ speist die EZB weiter Geld in den Finanzkreislauf ein, das in Form von Krediten bei Unternehmen und Verbrauchern ankommen, die derzeit extrem niedrige Inflation anheizen und die Konjunktur primär in den angeschlagenen Euroländern weiter beleben soll.

Zusätzliche Schrittmacher der deutschen Konjunktur waren 2015 der niedrige Ölpreis und der für die Exportwirtschaft günstige Wechselkurs des Euro. Infolge der Leitzinserhöhung der US-Notenbank Fed wird dieser Effekt im kommenden Jahr allerdings nur abgeschwächte Wirkung haben. Die US-Notenbank Fed erhöhte im Dezember erstmals seit der Finanzkrise den Leitzins auf einen Korridor zwischen 0,25 bis 0,5%. Sieben Jahre lang lag der Wert nahe Null, um die Entwicklung der Wirtschaft mit billigem Geld zu unterstützen. Die stabile Arbeitsmarktlage und ein gesundes Wachstum in den USA gaben den Ausschlag für diese schon länger erwartete Entscheidung.

### BIP-WACHSTUM IN EUROPA

in %



Quelle: IWF

Die EZB setzt ihre expansive Geldpolitik fort und versorgt den Markt mit weiter günstiger Liquidität. Für den Euro ist, solange das Anleiheprogramm der EZB läuft, eine Leitzinserhöhung nicht zu erwarten.

Die Effekte einer sich merklich abkühlenden Wirtschaftsdynamik in den Schwellenländern, allen voran in China, könnten für das kommende Jahr auch in Deutschland die konjunkturellen Aussichten dämpfen. Für das Gesamtjahr 2016 geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,7% aus. Der Internationale Währungsfonds erwartet für 2016 ein Wachstum von 1,7% für Deutschland und 1,7% für die Eurozone.

## Branchenentwicklung

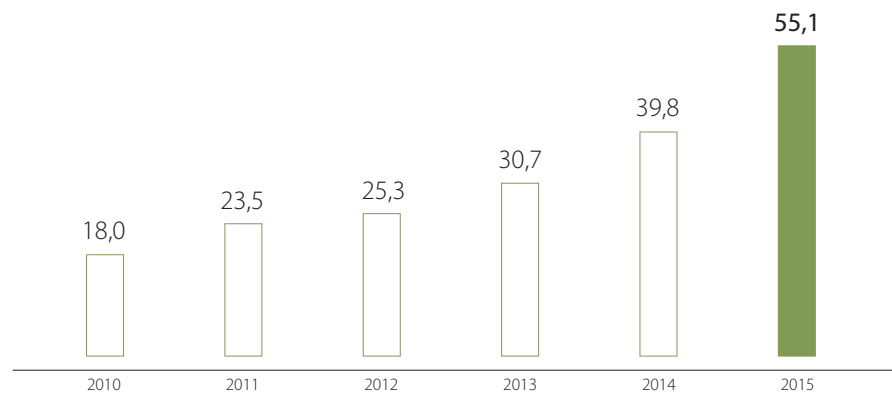
### ➤ Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit neuer Bestmarke

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt profitierte von dem anhaltend niedrigen Zinsniveau und der soliden Konjunktur. Dank der stabilen Rahmenbedingungen und seiner vergleichsweise hohen Diversität übte der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt eine weitere hohe Anziehungskraft auf in- und ausländische Investoren aus. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt betrug im vergangenen Jahr 55,1 Mrd. Euro und markierte den sechsten Jahresanstieg in Folge. Damit wurde der Vorjahreswert um rund 40% übertroffen (2014: 39,8 Mrd. Euro). Der Anteil ausländischer Investoren ist gegenüber dem Vorjahr nochmals auf 50% gestiegen.

Laut JLL macht der Anteil der Top-7-Standorte (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, München, Stuttgart) mit rund 31 Mrd. Euro (56%) mehr als die Hälfte des deutschlandweiten Transaktionsvolumens aus (2014: 58%). Investitionen außerhalb der Top-7-Standorte haben gegenüber dem Vorjahr mit über 43% überproportional zugelegt.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

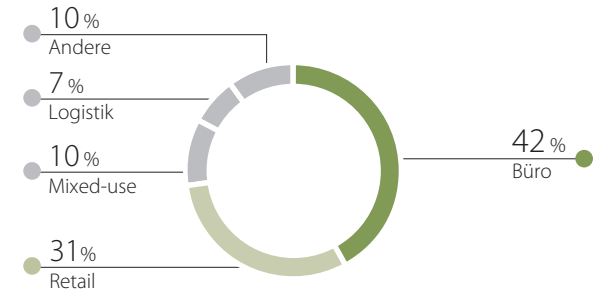
in Mrd. Euro



Quelle: JLL

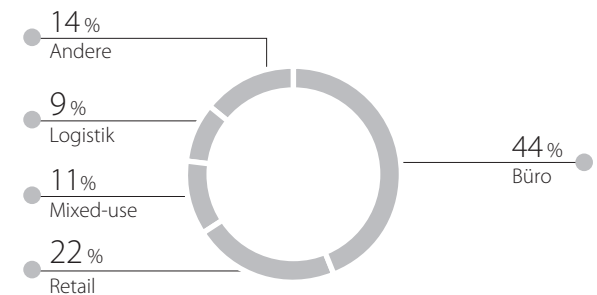
### ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2015

Gesamt: 55,1 Mrd. Euro



### ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2014

Gesamt: 39,8 Mrd. Euro



Den größten Anteil am gesamten Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hatte die Assetklasse Büro mit 23 Mrd. Euro oder 42% der Gesamtinvestments. Einzelhandelsimmobilien erreichten 17 Mrd. Euro (31%) gefolgt von gemischt genutzten Immobilien (rund 10%), Hotelimmobilien (8%) sowie Lager- und Logistikflächen mit 7%.

Das hohe Investoreninteresse ließ die Spitzenrenditen gegenüber dem Vorjahr weiter nachgeben. Die durchschnittliche Spitzenrendite bei Büroimmobilien der Top-7-Standorte lag bei 4,2% (2014: 4,5%). Lange Zeit blieben die Renditen der Objekte in Zweitlage oder mit Leerstandsanteilen bzw. kürzeren Restlaufzeiten relativ konstant. Nun ist jedoch auch hier ein niedrigeres Niveau zu beobachten.

### **Bürovermietungsmarkt legt kräftig zu**

Vor dem Hintergrund guter Konjunktur- und Arbeitsmarktdaten hat sich der Bürovermietungsmarkt im letzten Jahr kräftig entwickelt. Das Umsatzvolumen in den Top-7-Standorten Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, München, Stuttgart lag mit 3,6 Mio. m<sup>2</sup> laut JLL um 21% höher als im Vorjahr (2014: 3,0 Mio. m<sup>2</sup>). Damit wurde auch das bisherige Rekordergebnis aus 2011 um 7% übertroffen. Dabei konzentriert sich das Umsatzwachstum nicht nur auf die Top-Lagen. Laut JLL sind es insbesondere Unternehmen aus der Telekommunikationsbranche, dem EDV-Sektor und der Industrie, die sich auf Grund der günstigen Bedingungen auf B-Standorte konzentrieren. Das Umsatzvolumen der größeren Abschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> stieg gegenüber dem 5-Jahresdurchschnitt um 40%, obwohl die Anzahl von 38 Abschlüssen nicht signifikant über dem Durchschnitt von 33 liegt.

Die einzelnen Regionen verzeichneten alle ein Umsatzplus, an der Spitze Düsseldorf mit einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 46% und Berlin mit einem Plus von 43%. Zweistellige Zuwächse gab es auch in München (19%) und Köln (18%); Hamburg, Stuttgart und Frankfurt haben das Jahr mit einem leichten Umsatzplus zwischen drei und vier Prozent abgeschlossen.

### **Leerstand weiter auf niedrigem Niveau**

Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte ist gegenüber 2014 um 16% auf 5,7 Mio. m<sup>2</sup> gesunken (2014: 6,8 Mio. m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote lag bei 6,4% (2014: 7,6%). Dies ist der niedrigste Stand seit 2002. Laut JLL könnte die Leerstandsquote 2016 signifikant sinken, wenn das Potenzial der Umnutzung von leerstehenden Büroflächen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt würde. Betrachtet man die einzelnen Regionen, hat die Leerstandsquote in Düsseldorf mit -2,1 Prozentpunkten am meisten abgenommen. Die anderen Regionen liegen im Bereich zwischen -1,4 und -0,6 Prozentpunkten.

Das Fertigstellungsvolumen belief sich auf rund 870.000 m<sup>2</sup> und damit ca. 12% unter dem Vorjahresniveau. Für 2016 erwartet JLL ein Neubauvolumen von knapp 1,3 Mio. m<sup>2</sup>, von denen aktuell nur noch 448.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Rund 65% sind bereits vorvermietet oder durch Eigennutzer belegt. Weiterhin sieht JLL keinen negativen Trend bei der Mietpreisentwicklung, solange der Anteil der frei verfügbaren Neubauf Flächen bei rund einem Drittel liegt, insbesondere weil die Grundstückspreise auf Grund der Nutzungskonkurrenz in den begehrten Lagen weiter ansteigen werden.

Die Spitzenmieten sind im vergangenen Jahr durchschnittlich um 3% gestiegen (2014: +0,6%). Am deutlichsten fiel der Anstieg in Berlin aus mit 9,1%, gefolgt von Stuttgart mit 5,3%, München, Hamburg und Frankfurt (3,0%, 2,0%, 1,4%). In Köln und Düsseldorf blieb das Niveau gleich. Für 2016 erwartet JLL einen leichten Zuwachs von knapp 1% bei den Spitzenmieten und knapp 2% bei den Durchschnittsmieten.

Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und die Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2016 siehe unseren Prognosebericht in dem auf den Nachtragsbericht folgenden „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.



# GESCHÄFTSVERLAUF

## Immobilienmanagement

### ➔ Stabile Mietverhältnisse, signifikante Vertragsverlängerungen über Großflächen

Mit einem Vermietungsvolumen von rund 203.000 m<sup>2</sup> in 2015 (Vorjahr: 242.000 m<sup>2</sup>) haben wir erwartungsgemäß jährliche Mieterlöse aus abgeschlossenen Vermietungen von 23,7 Mio. Euro erzielt. Neuvermietungen trugen mit 7,2 Mio. Euro und Anschlussvermietungen mit 16,5 Mio. Euro dazu bei.

Nach dem sehr erfolgreichen Vermietungsjahr 2014, in dem wir herausragende Großabschlüsse über insgesamt rund 27.000 m<sup>2</sup> zur Vermarktung der Projektentwicklungen, insbesondere des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal, frühzeitig getätigt haben, fielen im Geschäftsjahr 2015 Abschlüsse über rund 7.000 m<sup>2</sup> in noch fertigzustellenden und verfügbaren Flächen der aktuellen Projektentwicklungen an. Unsere Vermietungsarbeit kon-

zentrierte sich auf bedeutende Flächen im Bestandsportfolio; der Anteil der Mietabschlüsse über Flächen größer als 5.000 m<sup>2</sup> nahm von 32% auf 51% zu, da signifikante Vertragsverlängerungen über Großflächen getätigt werden konnten. Die weiteren 49% verteilten sich gleichmäßig auf kleine (25%) und mittlere (24%) Mietflächen.

#### TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

Robert Bosch GmbH	Korntal	4.300 m <sup>2</sup>
Ruhr-Universität Bochum	Bochum	4.300 m <sup>2</sup>
Mainova AG	Frankfurt	3.600 m <sup>2</sup>
Kusch Mietmöbel Hamburg GmbH	Hamburg	2.100 m <sup>2</sup>
Finanz Colloquium Heidelberg GmbH	Heidelberg	1.800 m <sup>2</sup>

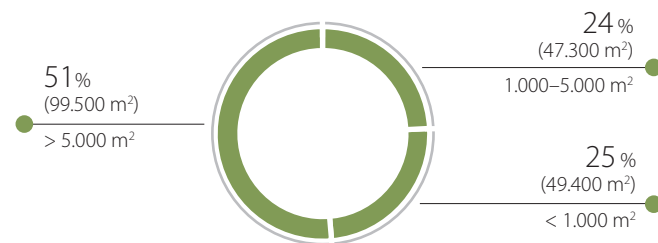
#### TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

Deutsche Bahn AG	Hannover	20.000 m <sup>2</sup>
RICOH Deutschland GmbH	Hannover	15.800 m <sup>2</sup>
NH Hotels Deutschland GmbH	Düsseldorf	15.000 m <sup>2</sup>
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Mannheim	9.600 m <sup>2</sup>
Mainova AG	Frankfurt	6.400 m <sup>2</sup>

Von den jährlichen Mieterlösen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen 16,3 Mio. Euro auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio und 7,4 Mio. Euro auf unser betreutes Immobilienvermögen in Co-Investments.

## STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in m<sup>2</sup>



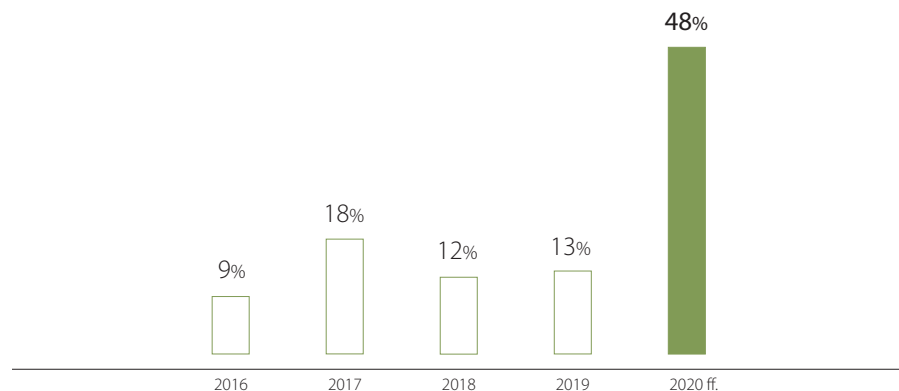
## VERMIETUNGSLEISTUNG

nach Unterschrift

	in m <sup>2</sup>		annualisiert in Mio. Euro	
	2015	2014	2015	2014
Büro	126.300	150.500	14,4	24,0
Einzelhandel	20.500	24.900	2,6	2,7
Weiteres Gewerbe	52.800	63.000	6,3	6,2
Wohnen	3.200	3.600	0,4	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>202.800</b>	<b>242.000</b>	<b>23,7</b>	<b>33,2</b>
Stellplätze	1.791 Stück	945 Stück	0,8	0,3

## LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Verteilung der annualisierten Mieteinnahmen



### ↻ Leerstandsquote nach umfangreichen Verkäufen bei 11,3%

Der leichte Zuwachs der Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf 11,3% per Jahresende steht wesentlich im Zusammenhang mit unseren Mehrverkäufen und den für die zusätzlichen Transaktionen aus dem Portfolio selektierten Immobilien, die eine geringere Leerstandsquote im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt des Portfolios aufwiesen. Die annualisierten Mieteinnahmen der Immobilien, die sich 2015 durchgehend im Bestand befanden, gingen geringfügig zurück von rund 133 Mio. Euro auf rund 131 Mio. Euro.

### ↻ Rund die Hälfte des Mietauslaufvolumens jenseits 2020

Trotz des allgemeinen Trends zu kürzeren Vertragslaufzeiten vor allem in der Büovermietung weist unser Portfolio dank umsichtiger Vermietungsarbeit eine solide Laufzeitenstruktur auf. Knapp die Hälfte unserer Mietverträge sind von langfristigem Charakter: Der Anteil des potenziellen Mietauslaufvolumens, das in die Jahre ab 2020 fällt, beträgt 48%. Die durchschnittliche Mietlaufzeit in unserem Bestandsportfolio beläuft sich zum Jahresende 2015 auf rund 4,4 Jahre (2014: 4,6 Jahre).

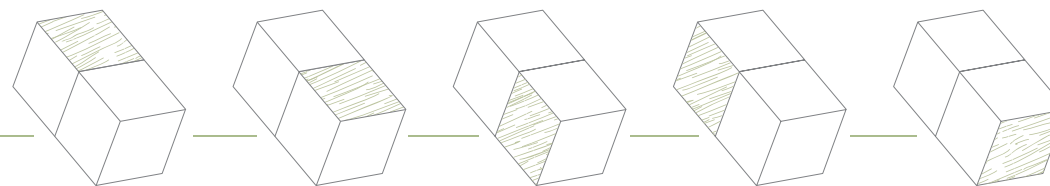
## Portfolio

Unser Portfolio umfasst zum Stichtag 215 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,7 Mio. m<sup>2</sup>. Der Gesamtwert des betreuten Vermögens beträgt 3,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,4 Mrd. Euro). Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir jährliche Mieteinnahmen von rund 133 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Zum Jahresende 2015 betrug der anteilige Marktwert unserer Immobilien 2.199,2 Mio. Euro (2014: 2.396,9 Mio. Euro).

### ↻ Regionale Entwicklung

Die regionale Diversifikation der Mietflächen blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die durchschnittliche Mietrendite entwickelte sich gegenüber dem Vorjahr regional unterschiedlich in einer Spanne von minus 0,4 Prozentpunkten bis plus 0,1 Prozentpunkten, auf Portfolioebene sank die durchschnittliche Rendite leicht um 0,2 Prozentpunkte. Ebenso wiesen die Vermietungsquoten in den Regionen unterschiedliche, gegenläufige Entwicklungen auf. Insgesamt zeigt sich der stabilisierende Effekt der regionalen Verteilung in einer nur geringfügigen Bewegung der resultierenden Gesamt-Kenngrößen.

REGIONALE ENTWICKLUNG\*



		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Immobilien	2015	33	25	42	54	61	215
	2014	35	30	47	57	64	233
Marktwert in Mio. Euro	2015	330,0	220,0	610,2	666,9	372,1	2.199,2
	2014	359,3	267,4	693,1	678,8	398,3	2.396,9
Mietfläche in m <sup>2</sup>	2015	226.500	141.100	242.800	368.600	277.000	1.256.000
	2014	254.600	170.700	279.200	411.900	296.500	1.412.900
Portfolioanteil nach Mietfläche	2015	18%	11%	20%	29%	22%	100%
	2014	18%	12%	20%	29%	21%	100%
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2015	21,5	15,4	29,8	40,7	25,3	132,7
	2014	23,5	19,9	35,0	44,2	27,5	150,1
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	2015	8,4	9,5	12,7	10,0	7,9	9,6
	2014	8,1	10,2	12,5	9,6	8,3	9,6
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	2015	5,9	4,9	4,1	4,4	3,5	4,4
	2014	6,1	4,5	4,6	4,3	3,8	4,6
Bruttomietrendite	2015	6,6%	7,0%	5,9%	6,2%	6,8%	6,4%
	2014	6,5%	7,4%	6,2%	6,5%	6,9%	6,6%
Leerstandsquote	2015	6,1%	7,0%	22,2%	10,7%	9,0%	11,3%
	2014	6,1%	7,2%	19,7%	9,0%	11,3%	10,9%

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

➤ **Marktbewertung: Immobilienwerte gestiegen**

Regelmäßig zum Ende jeden Jahres ermitteln externe Gutachter 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 betrug 2,8 Mio. Euro, das entspricht einer Veränderung von 0,13%. Nach umfangreichen Verkäufen, unter Berücksichtigung von Investitionen und mit der Wertveränderung summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 2.199,2 Mio. Euro, eine Veränderung um -8,2% gegenüber dem Vorjahr (2.396,9 Mio. Euro). Der Net Asset Value belief sich auf 884,1 Mio. Euro (2014: 864,8 Mio. Euro). Der NAV je Aktie belief sich auf 12,89 Euro (2014: 12,61 Euro).

**ÜBERLEITUNG BEWERTUNG** in Mio. EUR

Marktwert Portfolio am 31.12.2014	2.396,9
Abgänge Co-Investments	-1,2
Investitionen	43,2
Zugänge Fonds	18,5
Verkäufe	-261,0
Bewertungseffekt (+0,13%)	2,8
<b>Marktwert Portfolio am 31.12.2015</b>	<b>2.199,2</b>

➤ **Verkäufe: Dynamik sehr erfolgreich genutzt**

Mit Objektverkäufen aus allen Portfoliobereichen haben wir das Marktumfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich zur Absenkung des Verschuldungsgrads genutzt. Zum Halbjahr war bereits das ursprünglich für das Gesamtjahr geplante Verkaufsvolumen von 150 bis zu 170 Mio. Euro erreicht. Angesichts weiterer attraktiver Transaktionschancen hatten wir in der Folge unser Verkaufsziel für das Geschäftsjahr auf mindestens 180 Mio. Euro angehoben.

Bis zum Jahresende haben wir das erhöhte Verkaufsziel mit einer Reihe erfolgreicher Transaktionen übertroffen. Insgesamt wurden 2015 25 Objekte für rund 220 Mio. Euro beurkundet, davon 22 Objekte aus dem Commercial Portfolio (insgesamt rund 210 Mio. Euro) und drei Immobilien aus den Co-Investments (rund 10 Mio. Euro). Die Verkäufe wurden im Durchschnitt zu rund 5% über den zuletzt festgestellten Marktwerten realisiert. Im Vorjahr betrug das Verkaufsvolumen rund 162 Mio. Euro.

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 98.

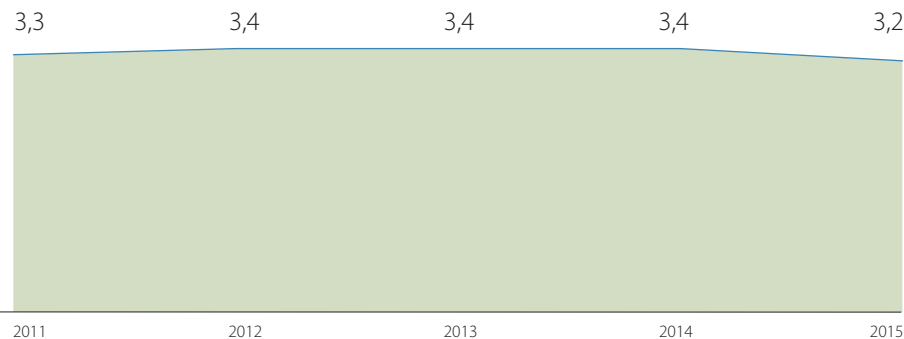
Im Dezember 2015 konnte die erfolgreiche Vereinbarung einer Portfoliotransaktion gemeldet werden, für die die DIC Asset AG neun Objekte aus ihrem Portfolio gebündelt hat. Die neun Büroobjekte, überwiegend aus dem Commercial Portfolio, mit einem Volumen von 270 Mio. Euro gehen in den neu aufgelegten Bürofonds „DIC Office Balance III“ ein, an dem die DIC Asset AG mit etwa 5% beteiligt ist. Die Transaktion wurde Anfang Januar 2016 ergebniswirksam. Die vereinbarten Preise liegen über den vor Jahresfrist festgestellten Marktwerten.

➔ **Ankäufe: planmäßiger Ausbau im Geschäftsfeld Fonds**

Die Akquisitionen im Geschäftsjahr 2015 richteten sich auf das weitere Wachstum des Fondsbereichs. Bis zum Stichtag haben wir für die bestehenden Fonds Ankäufe im Gesamtvolumen von rund 160 Mio. Euro realisiert (2014: 135 Mio. Euro) und damit die Planung von 130 bis 150 Mio. Euro für das Geschäftsjahr in einem wettbewerbsintensiven Markt übertroffen.

**ASSETS UNDER MANAGEMENT**

in Mrd. Euro



**Fondsgeschäft**

➔ **Investitionsphase des ersten Bürofonds erfolgreich beendet**

Mit den Ankaufaktivitäten in 2015 und der Transaktion überwiegend eigener Immobilien aus dem Commercial Portfolio in den neuen Bürofonds „DIC Office Balance III“ stieg das Gesamtvolumen in den Fonds von rund 650 Mio. Euro zum Bilanzstichtag im Vorjahr auf aktuell rund 1,1 Mrd. Euro.

- Für den Büroimmobilienfonds „DIC Office Balance I“ wurde ein langfristig vermietetes Büroobjekt in Bonn mit einem Volumen von rund 27 Mio. Euro erworben. Mit dem Abschluss dieser Akquisition wurde die Investitionsphase des 2010 initiierten „DIC Office Balance I“ erfolgreich beendet. Seit Auflage konnte das Fondsvolumen des ersten Büroimmobilienfonds von rund 210 Mio. Euro auf rund 430 Mio. Euro verdoppelt werden.
- Für den Einzelhandelsimmobilien-Fonds „DIC HighStreet Balance“ wurden im Geschäftsjahr 2015 zwei Immobilien in 1A-Einzelhandelslagen erworben. Zum einen ein voll vermietetes Geschäftshaus in Saarbrücken mit einem Volumen von rund 16 Mio. Euro, des Weiteren eine vollvermietete Immobilie in Neuss mit einem Volumen von rund 13 Mio. Euro.
- Der 2014 aufgelegte Büroimmobilien-Fonds „DIC Office Balance II“ wurde um fünf Objekte erweitert. Für insgesamt rund 43 Mio. Euro wechselten zwei Büroobjekte in der Düsseldorfer Innenstadt in das Eigentum des von uns gemanagten Fonds. Ein weiteres Investment über 14 Mio. Euro erfolgte in ein Multi-Tenant-Büro- und Geschäftshaus mit rund 6.500 m<sup>2</sup> in der Innenstadt von Hannover. Mit dem Erwerb eines Geschäftshauses in prominenter Lage in Frankfurt wurde ein weiterer Ankauf mit einem Volumen von rund 21 Mio. Euro beurkundet. Zum Jahresende erfolgte schließlich der Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses über 26 Mio. Euro in Mannheim.

Für sieben der genannten acht Objekte erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten vollständig im Geschäftsjahr 2015 und addierte sich zu dem Anfang 2015 erfolgten Übergang zweier Objekte, die bereits Ende 2014 erworben worden waren.

➔ **Neuer Fonds „DIC Office Balance III“ konzipiert**

Für die DIC Asset AG ist das Geschäftsfeld Fonds ein attraktives Geschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. An den seit 2010 ins Leben gerufenen drei Fonds sind wir grundsätzlich 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 Dezember 2015 unseren vierten Fonds „DIC Office Balance III“ mit einem Startvolumen von rund 270 Mio. Euro konzipiert.

Die neun Immobilien des Startportfolios stammen überwiegend aus dem Bestand der DIC Asset AG und wurden in dem im Dezember unterzeichneten Kaufvertrag mit einem rund 7% über dem Marktwert vom 31.12.2014 liegenden Preis in den Fonds eingebracht. Die DIC Asset AG bleibt weiterhin mit einem Co-Investment von rund 5% beteiligt und stellt au-

ßerdem die bewährten Dienstleistungen im Investment und im Immobilienmanagement zur Verfügung. Neben den Beteiligungserträgen erzielen wir so regelmäßige und stabile Einnahmen aus Management Services.

Mit der Platzierung des vierten Fonds überschreiten die „Assets under Management“ im Fondsbereich die Milliarden-Schwelle. Die Transaktion wurde Anfang Januar 2016 ergebniswirksam, der Fonds ist seitdem operativ gestartet.

Unser Fondsgeschäft soll auch in 2016 kräftig wachsen. Wir streben daher an, mit erfolgreichen Transaktionen von rund 400 bis 450 Mio. Euro das Investmentvolumen auf mehr als 1,5 Mrd. Euro zu steigern.

270 Mio. €

- Startportfolio 270 Mio. Euro
- 9 Büroobjekte

- Standorte Berlin, Köln, Frankfurt, München sowie weitere wirtschaftsstarke Regionen
- rund 150.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen

150.

„DIC Office Balance III“  
Startportfolio



## Projektentwicklungen

2015 haben wir die Finalisierung der verbleibenden aktuellen Projektentwicklungen planmäßig in die letzte Phase der Baufertigstellungen überführt, die spätestens bis Anfang 2018 abgeschlossen sein sollen.

### ➔ „Opera Offices NEO“: zwei Drittel vor Fertigstellung vermietet

Im Mai 2015 wurde die Grundsteinlegung des Büro- und Geschäftszentrums „Opera Offices NEO“ in Hamburg gefeiert. Im September 2015 konnten drei weitere Mietverhältnisse für das Objekt gegenüber der Staatsoper Hamburg abgeschlossen werden, womit nun zwischenzeitlich rund 60% der Büro- und Gewerbeflächen vor Fertigstellung vermietet sind. Bis zum 3. Quartal 2016 sollen die 8.500 m<sup>2</sup> Mietflächen bezugsfertig sein. Der Neubau, an dem die DIC Asset AG mit rund 20% beteiligt ist und der ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 35 Mio. Euro umfasst, war bereits 2014 im Rahmen eines Forward Deals an ein Unternehmen aus dem Finanzsektor verkauft worden.



„Opera Offices NEO“  
Grundsteinlegung Mai  
2015, rund 60% vor  
Fertigstellung vermietet

000 m<sup>2</sup>

- 80% Büroanteil
- mehr als 50 Mieter

80%

- annualisierte Jahresmiete rund 17 Mio. Euro
- durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 4,6 Jahre
- Vermietungsquote 99%

17 Mio. € p.a.



➔ **Quartiersentwicklung „MainTor“: fünf der sechs Teilprojekte vollständig realisiert und abgeschlossen**

Anfang 2015 begannen als letzter Bauabschnitt im MainTor-Quartier die Bauarbeiten für „WINX – The Riverside Tower“. Mitte Juli wurde die Grundsteinlegung für den markanten Büroturm am Frankfurter Mainufer gefeiert, der Ende 2014 von der Unternehmerin Susanne Klatten erworben wurde. „WINX“ ist bereits zu 60% vorab vermietet und soll Ende 2017/Anfang 2018 fertiggestellt sein.

Das „MainTor Patio“ wurde planmäßig Ende Juni 2015 an den Erwerber übergeben. Zum Jahreswechsel erfolgte schließlich die Fertigstellung der „MainTor Palazzi“ sowie des „MainTor Panorama“. Von den insgesamt rund 100.000 m<sup>2</sup> Mietflächen des MainTors sind aktuell bereits über 80% vermietet. Noch zu vermietende Flächen bietet unter anderem der im Bau befindliche „WINX“, dessen hoch moderne Mietflächen sich die Union Asset Management Holding AG („Union Investment“) als Großmieter schon vor Baubeginn zu einem großen Teil (60%) langfristig gesichert hat.

Bereits vor Fertigstellung sind alle sechs Teilprojekte des MainTor-Quartiers mit einem Gesamtprojektvolumen von rund 800 Mio. Euro an Investoren vermarktet worden. Die DIC Asset AG, die zu 40% beteiligt ist, konnte im Zuge der Fertigstellungen des Jahres 2015 wesentliche Beteiligungserträge erwartungsgemäß verbuchen.



„MainTor“-Quartier:

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat dem im Bau befindlichen Büroturm WINX ein DGNB Vorzertifikat in Platin, der bestmöglichen Green-Building-Zertifizierung, erteilt.



## NACHHALTIGKEIT

Unser betreuter Immobilienbestand bietet unseren Mietern mit ihren Mitarbeitern und Kunden Raum für ihre Geschäftsaktivitäten. Durch die gemeinsame Nutzung der Immobilien werden Energieressourcen verbraucht, Kohlendioxid freigesetzt und Abfall produziert. Unsere Umwelt wird heute und auch zukünftig davon beeinflusst.

Wir haben als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandhaltern in Deutschland zählt, eine verantwortliche Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet. Mit unserem langfristigen Anlagehorizont orientieren wir uns an einem langfristig tragfähigen Umgang mit Ressourcen und der Umwelt. Wir minimieren dadurch Risiken, fördern bestehendes Geschäft und erschließen uns neue Geschäftschancen. Bei unternehmerischen Entscheidungen und Prozessen berücksichtigen wir ökologische und soziale Erfordernisse und verzichten, wo immer realisierbar, auf kurzfristige Gewinnchancen zu Gunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten.

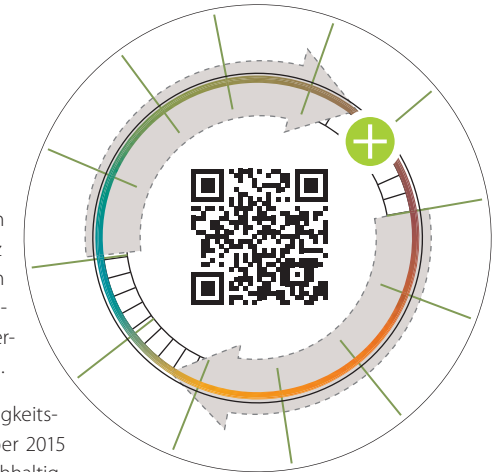
### Status Quo und Erfolge seit 2011

- Aufnahme und schrittweise Vertiefung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. 2015 haben wir zum ersten Mal G4-Standards der Global Reporting Initiative (GRI) in unserer Berichterstattung inkludiert.
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- Fortlaufende Erhebung eines wachsenden Analyseportfolios zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser und Berechnung des CO<sub>2</sub>-Beitrags
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in operativen Prozessen (Projekt „Green Energy“ – Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio, Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge)

### Eigenständiger Nachhaltigkeitsbericht

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

Bereits zum zweiten Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – im September 2015 wurde die vorangegangene Ausgabe unseres Nachhaltigkeitsberichts mit dem EPRA Bronze-Award geehrt und damit einmal mehr die konsequente Umsetzung und das transparente Reporting nach den Best-Practice-Kriterien der European Public Real Estate Association (EPRA) gewürdigt.



Unser jeweils aktuellster Bericht ist auf der Unternehmenswebsite abrufbar unter [www.dic-asset.de/unternehmen/nachhaltigkeit](http://www.dic-asset.de/unternehmen/nachhaltigkeit)

- Kontinuierliche Erweiterung unseres Analyseportfolios in den vergangenen Jahren. Wir decken nun rund 71 Prozent der Mietflächen in unserem Commercial Portfolio ab.
- Senkung unserer Kohlendioxidemissionen – mit Blick auf unser Commercial Portfolio wie auf unseren eigenen Energieverbrauch – seit 2012 um fast 20 Prozent
- Ausbau der Arbeitsschutz- und -sicherheitsstrategie. Einführung von Brandschutz- und Erste-Hilfe-Schulungen für Mitarbeiter in 2014. Seit Beginn dieser Maßnahme wurden über 15 Prozent unserer Mitarbeiter als Ersthelfer für Notfälle ausgebildet.
- Teilnahme an diversen Nachhaltigkeitsinitiativen und -umfragen
- Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren

## MITARBEITER

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

### **Systematische Personalentwicklung**

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen 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 themenspezifische Schulungen sowie allgemeine Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen (Immobilien/Steuern/Recht/Organisation/Gesundheit) an. Diese Veranstaltungen finden sowohl inhouse (durch interne und externe Referenten) als auch direkt bei Fortbildungsinstituten statt.

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 oder Einzelcoachings. 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.

2015 haben wir individuelle Einzelfortbildungen bundesweit intensiv gefördert. Zudem haben wir erneut an dem Immobilien-Karriereforum des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Juni 2015 teilgenommen. Darüber hinaus ist uns der regelmäßige Austausch mit den Universitäten und Studenten besonders wichtig. Darum fördern wir unsere Hochschulkoope-rationen durch Exkursionen, Business Meetings und den direkten Kontakt zu Studenten.

Das Unternehmen fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2015 waren 59% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Auch hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeitern unterschiedliche Teilzeitmodelle an.

### **Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten**

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2015 haben wir in unseren Büros 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. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

### **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 strate-

gischer und operativer Unternehmensziele sowie individueller Ziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. 2015 wurden in Summe 14,9 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,9 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 13%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,8 Mio. Euro.

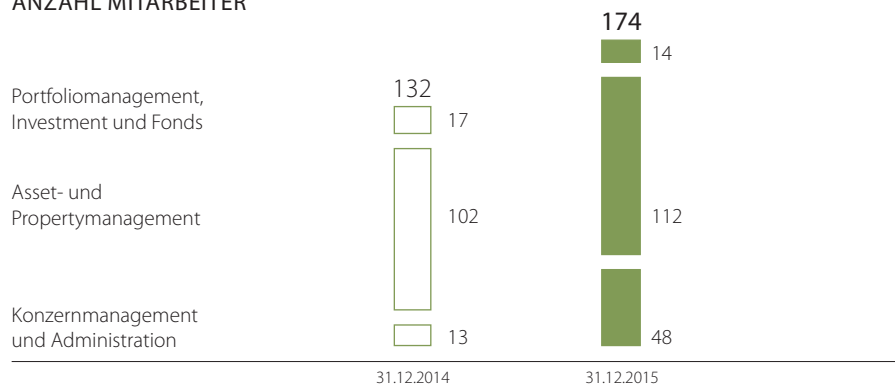
**Personalentwicklung: Integration von Konzernfunktionen**

Seit dem 01.01.2015 werden die bisher ausgelagerten Tätigkeiten im Bereich Rechnungs- und Finanzwesen, Controlling sowie Personalwesen und IT (Teil des Konzernmanagements und der Administration) von eigenen Mitarbeitern der DIC Asset AG bearbeitet. Dafür wurden die vorher mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter in die DIC Asset AG integriert und bestehende Dienstleistungsverträge zum 31.12.2014 gekündigt.

Mit Wirkung zum 01.04.2015 wurde Herr von Mutius zum Vorstand der DIC Asset AG bestellt.

Die Mitarbeiterzahl erhöhte sich in Folge der Übernahme um insgesamt 32 gegenüber dem Jahresende 2014. Zum Stichtag 31.12.2015 waren 174 Mitarbeiter angestellt.

**ANZAHL MITARBEITER**



**Attraktives Arbeitsumfeld**

Die DIC Asset AG ist eines der großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland – ohne die Strukturnachteile vieler Großunternehmen. Unsere Mitarbeiter sollen ihre Ideen und ihr Leistungspotenzial entfalten und weiterentwickeln können. Wir setzen auf schlanke Strukturen, permanenten Ideenaustausch und Flexibilität.



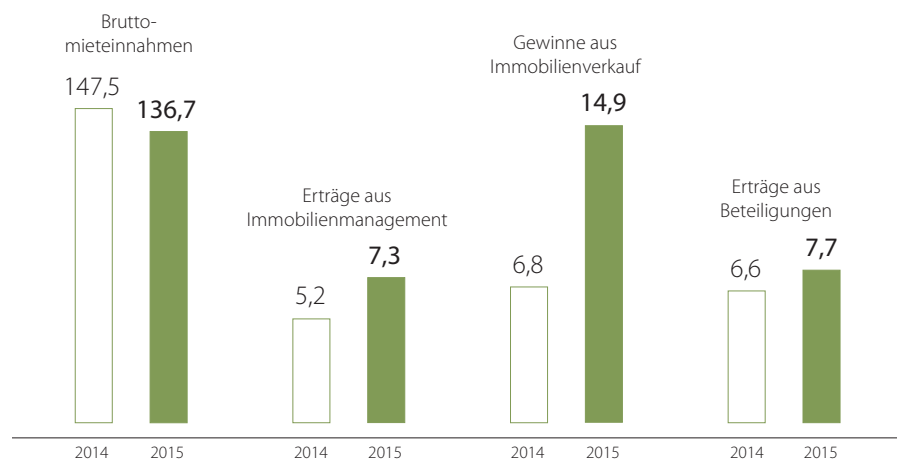
# FINANZINFORMATIONEN

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- Ziele vollständig erreicht – Unternehmensstrategie 2016 erfolgreich umgesetzt
- FFO mit 49,0 Mio. Euro um 2% gestiegen
- Bruttomieteinnahmen mit 136,7 Mio. Euro nach Verkäufen gesunken, oberhalb erwarteter Zielspanne
- Operative Effizienz weiter verbessert
- Immobilienmanagement-Erträge um 2,1 Mio. Euro (+40%) gesteigert
- Starkes Beteiligungsergebnis von 7,7 Mio. Euro (+1,1 Mio. Euro)

## MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE

in Mio. Euro



Planmäßig hat die DIC Asset AG 2015 ihr operatives Ergebnis ausgebaut und ihre Geschäftsziele umgesetzt. Die Mieteinnahmen, die auf Grund des hohen Verkaufsvolumens zur Optimierung des Portfolios in diesem Jahr planmäßig geringer ausfielen, deutlich steigende Erträge aus Fondsbeteiligungen sowie positive Ergebnisbeiträge aus der Realisierung der Projektentwicklung „MainTor“ trugen wesentlich dazu bei.

Im Vergleich zu 2014 stiegen die Erträge aus Immobilienmanagement um 40% auf 7,3 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das schnell wachsende Fondsgeschäft (+1,6 Mio. Euro) sowie gegenüber Konzernfremden erbrachte Dienstleistungen (+0,6 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der FFO stieg 2015 erneut, und zwar um 2% von 47,9 Mio. Euro auf 49,0 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss wuchs ebenso um 6,7 Mio. Euro bzw. 48% auf 20,7 Mio. Euro, als Resultat aus dem erheblich gestiegenen Verkaufsergebnis (+ 8,1 Mio. Euro) in Folge des deutlich höheren Verkaufsvolumens in 2015 und Ergebnisbeiträgen der Projektentwicklungen.

### ➔ Mieteinnahmen oberhalb Erwartungen

Die Bruttomieteinnahmen verringerten sich planmäßig auf Grund der in 2014 und 2015 getätigten Verkäufe auf 136,7 Mio. Euro (Vorjahr: 147,5 Mio. Euro) und endeten oberhalb der erwarteten Zielspanne von 134–136 Mio. Euro. Die Nettomieteinnahmen erreichten 120,4 Mio. Euro (Vorjahr: 132,2 Mio. Euro).

### ➔ Hohes Verkaufsvolumen in 2015

Wir haben in 2015 mit unseren Verkäufen aus dem Commercial Portfolio einen Nettoerlös von 201,3 Mio. Euro (+122% im Vergleich zu 2014) erreicht. Die Verkaufsgewinne summierten sich zum Jahresende auf 14,9 Mio. Euro (Vorjahr 6,8 Mio. Euro). Dies hat wesentlich zum guten Jahresergebnis und dem weiteren Verschuldungsabbau beigetragen.

➔ Immobilienmanagement-Erträge stark gestiegen

Die Erträge aus Immobilienmanagement stiegen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Mio. Euro (+40%) auf 7,3 Mio. Euro in Folge der Erweiterung unseres Fondsgeschäfts. Neben den Erlösen aus Dienstleistungen für die Fonds von 5,6 Mio. Euro (+1,6 Mio. Euro) trugen Erlöse aus Dienstleistungen für Konzernfremde mit 0,8 Mio. Euro (Vorjahr 0,2 Mio. Euro) zu dem Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement bei.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

in Mio. EUR	2015	2014	
Bruttomieteinnahmen	136,7	147,5	-7%
Erträge aus Immobilienmanagement	7,3	5,2	+40%
Erlöse aus Verkäufen	201,3	90,5	+122%
Sonstige Erträge	27,1	34,4	-21%
<b>Gesamterträge</b>	<b>372,4</b>	<b>277,6</b>	<b>+34%</b>

➔ Effiziente Kostenstruktur

Wir haben unsere operativen Kosten wie angestrebt in einem effizienten Verhältnis zu den Mieteinnahmen gehalten und die operative Kostenquote (Personal- und Verwaltungsaufwendungen bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement in Relation zu den Bruttomieteinnahmen) von 12,3% auf 12,1% reduziert. Der Verwaltungsaufwand verringerte sich um 2,2 Mio. Euro (-20%) auf 8,8 Mio. Euro, während sich der Personalaufwand um 2,6 Mio. Euro (+21%) auf 14,9 Mio. Euro erhöhte. Seit 01.01.2015 werden bisher ausgelagerte Tätigkeiten im Bereich Rechnungs- und Finanzwesen, Controlling sowie Personalwesen und IT (Teil des Konzernmanagements und der Administration) von eigenen Mitarbeitern der DIC Asset AG bearbeitet. Dafür wurden die vorher mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter in die DIC Asset AG integriert und bestehende Dienstleistungsverträge zum 31.12.2014 gekündigt. Dadurch haben sich die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr erhöht sowie die administrativen Kosten verringert.

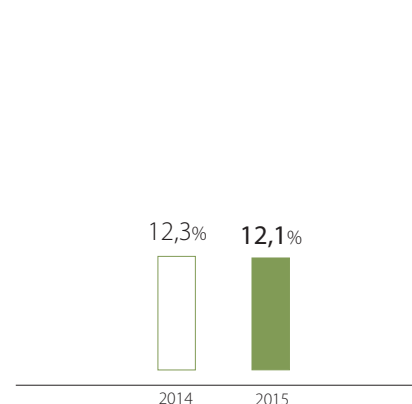
➔ Zinsergebnis deutlich verbessert

Die Netto-Finanzierungsaufwendungen sind auf Grund unserer Refinanzierungen zu verbesserten Konditionen sowie der Verkäufe wesentlich gesunken. Demzufolge verringerten sich die Zinsaufwendungen von 80,4 Mio. Euro auf 70,3 Mio. Euro, die Zinserträge gingen geringfügig von 10,9 Mio. Euro auf 10,5 Mio. Euro zurück. Vor dem Hintergrund eines umfangreichen Finanzierungsvolumens ergibt sich ein Zinsergebnis von -59,8 Mio. Euro, nach -69,6 Mio. Euro im Vorjahr, zu einem im Vergleich zum Vorjahr insgesamt deutlich gesunkenen Durchschnittszins von 3,4% (2014: 3,9%) (vgl. im Folgenden dazu den Abschnitt „Durchschnittszins“ auf Seite 54).

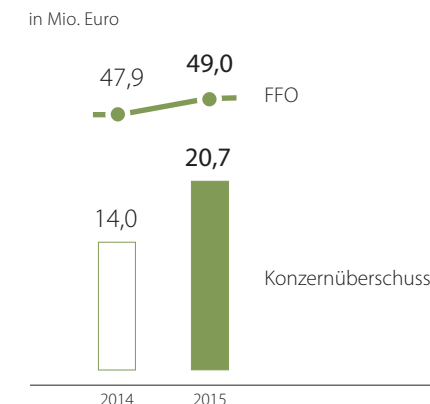
➔ FFO auf hohem Niveau

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der laufenden Portfoliobewirtschaftung wiedergibt, stieg erwartungsgemäß um 1,1 Mio. Euro (+2%) von 47,9 Mio. Euro auf 49,0 Mio. Euro und erreichte damit die Mitte des Zielkorridors von 48 bis 50 Mio. Euro. Die FFO-Marge (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) erhöhte sich in Folge gesunkener Finanzierungsaufwendungen um rund drei Prozentpunkte gegenüber 2014 auf 36%. Der FFO je Aktie betrug 2015 0,72 Euro, nach 0,70 Euro im Vorjahr.

OPERATIVE KOSTENQUOTE



FFO UND KONZERNÜBERSCHUSS



## ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	2015	2014	Δ
Nettomieteinnahmen	120,4	132,2	-9%
Verwaltungsaufwand	-8,8	-11,0	-20%
Personalaufwand	-14,9	-12,3	+21%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,1	1,0	-90%
Erträge aus Immobilienmanagement	7,3	5,2	+40%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	3,9	2,8	+39%
Zinsergebnis	-59,0	-70,0	-16%
Funds from Operations	49,0	47,9	+2%

### ➔ Beteiligungsergebnis stark gestiegen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) ist mit 7,7 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr erneut gewachsen. Die in 2015 realisierten Ergebnisse der Projektentwicklungen lieferten dabei wesentliche Erfolgsbeiträge. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus unseren Fondsbeteiligungen (2,7 Mio. Euro) und dem Ergebnis aus Projektentwicklungen (4,8 Mio. Euro) sowie den planmäßig rückläufigen Ergebnissen aus Vermietung und Verkauf von Immobilien aus Joint Venture-Portfolien (0,2 Mio. Euro).

### ➔ Konzernüberschuss bei 20,7 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss lag mit 20,7 Mio. Euro um 6,7 Mio. Euro (+48%) über dem des Vorjahrs. Dies ist vor allem auf das wesentlich erhöhte Verkaufsvolumen und entsprechend höhere Verkaufsergebnis zurückzuführen. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,30 Euro nach 0,22 Euro im Vorjahr.

### ➔ Segmentergebnisse

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Berichterstattung und Steuerung nach Regionen anhand ausgewählter operativer Kennzahlen. Umsatz- und Ertragsinformationen sowie Angaben zu Bilanzpositionen werden nicht aufgestellt. Informationen zu den Segmenten sind ab S. 114 zu finden.

## FINANZLAGE

- Günstiges Umfeld für Optimierung der Finanzstruktur genutzt
- Durchschnittszins um 50 Basispunkte gesenkt
- 89% der Finanzierungen zinsgesichert

### ➔ Breites Finanzierungsspektrum

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

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

### ➔ Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist 5–8 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**

Im ersten Halbjahr 2015 haben wir unsere im September 2014 aufgelegte dritte Anleihe um 50 Mio. Euro auf das Emissionsvolumen von 175 Mio. Euro aufgestockt und im Zuge der Platzierung innerhalb eines Tages rund 51,5 Mio. Euro an Fremdmitteln eingeworben.

➔ **Finanzierungsvolumen von 670 Mio. Euro realisiert**

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2015 ein Finanzierungsvolumen von rund 670 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 191 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Neben den rund 573 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 71 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds sowie rund 26 Mio. Euro auf Finanzierungen bei weiteren Co-Investments.

**FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2015**

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	141,4
Refinanzierungen	431,6
Aufstockung/Platzierung Unternehmensanleihen	51,5
Rückführung Darlehen	393,8

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2015 nach Rückführungen, Refinanzierungen und Erhöhung des Anleihenvolumens mit 1.573,8 Mio. Euro um 94,1 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (83%) Darlehen bei Kreditinstituten sowie Mittel aus unseren Anleihen (17%). Insgesamt wurden 2015 Darlehensrückführungen in Höhe von 393,8 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von 146,8 Mio. Euro.

➔ **Stabile Restlaufzeiten**

Mit dem im Vergleich zum Vorjahr höheren Volumen an neu aufgenommenen Finanzierungen haben sich im Geschäftsjahr 2015 moderate Veränderungen der Laufzeitstrukturen ergeben. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen betrug per Ende Dezember 4,3 Jahre, nach 4,0 Jahren im Vorjahr. Ein Drittel aller Finanzierungen ist mit Laufzeiten größer als fünf Jahren ausgestattet.

➔ **Refinanzierungen für 2016**

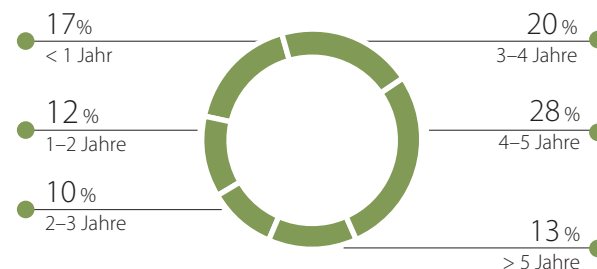
In 2016 stehen keine Refinanzierungen für das Commercial Portfolio an.

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 89% 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 gering. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich grundsätzlich nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. Knapp 11% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart.

**LAUFZEIT SCHULDEN**

per 31.12.2015



### ➤ **Durchschnittszins gesenkt**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten lag zum 31.12.2015 bei 3,4% und damit signifikant unter dem Vorjahresniveau (3,9%). Dies ist auf attraktive günstige Refinanzierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen, die wir im aktuellen Niedrigzinsumfeld erreicht haben.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, stieg auf Grund der verbesserten Finanzierungsbedingungen von 164% auf 171%, worin sich vor allem die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Refinanzierungen 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 (ICR, Interest coverage ratio), den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (DSCR, Debt service coverage ratio), den Verschuldungsgrad (LtV, Loan-to-Value) 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 107 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 2015 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2015 betrug die freie Liquidität rund 202 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 26,2 Mio. Euro zur Verfügung.

### ➤ **Cashflow geprägt durch Verkäufe und Refinanzierungen**

Auf Grund der verbesserten Finanzierungsbedingungen sowie des hohen Verkaufsvolumens haben wir insgesamt einen hohen Mittelzufluss von 107,2 Mio. Euro (Vorjahr: 41,0 Mio. Euro) erzielt.

Insbesondere höhere Mittelzuflüsse aus dem Immobilienmanagement konnten die planmäßig geringeren Zuflüsse aus Mieteinnahmen mehr als kompensieren. Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit stieg folglich auf 117,9 Mio. Euro (Vorjahr: 114,6 Mio. Euro). Nach Berücksichtigung von Zinsen und Steuern ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 53,0 Mio. Euro (Vorjahr: 34,9 Mio. Euro). Die wesentliche Erhöhung ist vor allem auf die geringeren Zinszahlungen (-15,0 Mio. Euro) auf Grund unserer erfolgreichen Refinanzierungen in 2015 sowie der Verkäufe zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2015 erneut von dem erfolgreichen Verkaufsgeschehen geprägt, was zu einem positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 169,3 Mio. Euro (2014: 85,8 Mio. Euro) führte. Aus den erhaltenen Verkaufserlösen von 205,6 Mio. Euro resultierte nach Rückführung von Darlehen ein freier Cashflow von 44,6 Mio. Euro (22%). Die Mittelabflüsse für Bestandsinvestitionen lagen mit -10,4 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (2014: -19,4 Mio. Euro).



Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war in 2015 durch die Rückführung von Darlehen einerseits sowie die Strukturierung unseres dritten Bürofonds „DIC Office Balance III“ zum Jahresende geprägt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug -115,2 Mio. Euro gegenüber -79,7 Mio. Euro im Vorjahr. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 282,6 Mio. Euro zurück, während wir 141,4 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Durch die Aufstockung unserer dritten Anleihe auf ein Nominalvolumen von 175,0 Mio. Euro flossen uns Mittel in Höhe von insgesamt 51,5 Mio. Euro zu. Für die Zahlung der Dividende wurden im Geschäftsjahr unverändert zum Vorjahr 24 Mio. Euro an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 107,2 Mio. Euro auf 204,6 Mio. Euro.

#### CASHFLOW

in Mio. EUR	2015	2014
Konzernüberschuss	20,7	14,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	53,0	34,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	169,3	85,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-115,2	-79,7
Zahlungswirksame Veränderungen	107,2	41,0
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	204,6	97,4

## VERMÖGENSLAGE

- Immobilienvermögen von rund 1.700 Mio. Euro
- Verschuldungsgrad (LTV) gesenkt auf 62,6%
- Net Asset Value auf 884,1 Mio. Euro (+2,2%) gesteigert

Die erfolgreichen Verkäufe im Commercial Portfolio und bei den Co-Investments, die zur Optimierung unserer Portfoliostrukturen vorgenommen wurden, sowie die damit verbundene Rückführung von Darlehen finden ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 21%, Erlöse aus den Verkäufen sowie der Implementierung des dritten Bürofonds „DIC Office Balance III“ zum Jahresende erhöhten das kurzfristige Vermögen. Der Net Asset Value wuchs auf Grund erfolgreicher Verkäufe und positiver Marktwerteffekte um 19,4 Mio. Euro auf 884,1 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 2015 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

#### ➔ Bilanzsumme leicht gesunken

Die Bilanzsumme lag am 31.12.2015 mit 2.456,1 Mio. Euro um rund 80,9 Mio. Euro (3%) unter dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio) hatten Ende 2015 einen Buchwert von 1.700,2 Mio. Euro gegenüber 2.143,9 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 443,7 Mio. Euro (-21%) geht im Wesentlichen auf Abgänge durch Verkäufe in Höhe von 186,1 Mio. Euro sowie die Umgliederung in die Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ im Rahmen der Implementierung des dritten Bürofonds „DIC Office Balance III“ zum Jahresende zurück.

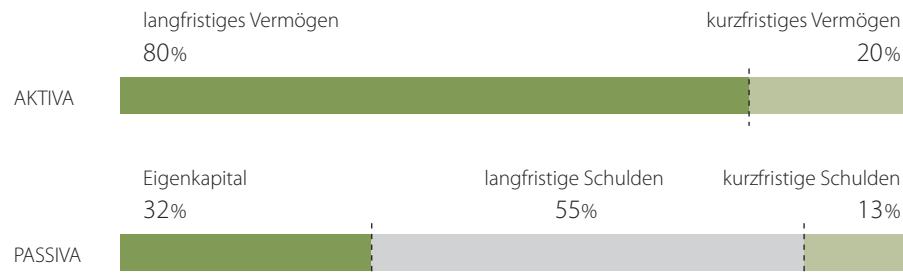
Die Anteile an assoziierten Unternehmen nahmen, in Folge der unterjährigen Ankäufe im Fondsbereich sowie des sehr guten Beteiligungsergebnisses, um 14% von 81,0 Mio. Euro auf 92,7 Mio. Euro zu. Während die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen im Wesentlichen laufzeitbedingt um 1,6 Mio. Euro anstiegen, nahmen die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 4,0 Mio. Euro ab. Diese Ausleihungen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen. Zum Jahresende haben wir Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG erworben, die wir zum Bilanzstichtag unter den Beteiligungen in Höhe von 9,3 Mio. Euro ausgewiesen haben.

Das langfristige Vermögen sank zum Bilanzstichtag 2015 somit um 18% oder 422,7 Mio. Euro auf 1.961,6 Mio. Euro (2014: 2.384,3 Mio. Euro), während das kurzfristige Vermögen hauptsächlich auf Grund der gestiegenen flüssigen Mittel sowie der Zunahme der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag um 341,8 Mio. Euro auf 494,5 Mio. Euro zunahm (2014: 152,7 Mio. Euro).

➔ **Verschuldungsgrad (LtV) wesentlich verbessert**

Das Eigenkapital stieg um 17,3 Mio. Euro (+2%) auf 792,1 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die Veränderung der negativen Hedging-Rücklage um +17,1 Mio. auf -20,6 Mio. Euro insbesondere in Folge von reduzierten Nominalvolumina der zugrundeliegenden Sicherungs-

**BILANZSTRUKTUR**



geschäfte. Während sich der Bilanzgewinn im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 Mio. Euro reduzierte, erhöhte sich die Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente um 3,5 Mio. Euro.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr (30,5%) um 1,8 Prozentpunkte auf 32,3%. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierten wir um 3,3 Prozentpunkte von 65,9% auf 62,6%.

**ÜBERBLICK BILANZ**

in Mio. EUR	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	2.456,1	2.537,0
Langfristiges Vermögen	1.961,6	2.384,3
Kurzfristiges Vermögen	494,5	152,7
Eigenkapital	792,1	774,8
Langfristige Finanzschulden	1.300,5	1.260,4
Kurzfristige Finanzschulden	35,5	405,9
Sonstige Verbindlichkeiten	328,0	95,9
Summe Schulden	1.664,0	1.762,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote	32,3%	30,5%
Loan-to-Value*	62,6%	65,9%

\* 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

➔ **Net Asset Value mit rund 884 Mio. Euro wesentlich gestiegen**

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 884,1 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2015.

Je Aktie betrug der Net Asset Value 12,89 Euro, nach 12,61 Euro im Vorjahr. Der NNNAV (siehe Anhang S. 98) je Aktie belief sich auf 12,14 Euro (2014: 11,38 Euro).

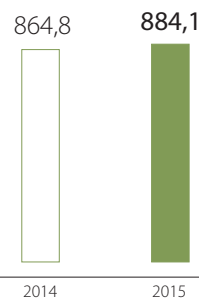
**NET ASSET VALUE**

in Mio. EUR	31.12.2015	31.12.2014
Marktwerte Immobilienvermögen*	2.007,1	2.186,2
Marktwerte Beteiligungen	96,6	82,8
+/- Sonstige Aktiva/Passiva*	361,3	263,7
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.573,8	-1.667,9
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>884,1</b>	864,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	65.578	65.578
NAV pro Aktie in Euro	12,89	12,61
NNNAV pro Aktie in Euro	12,14	11,38

\* inkl. Minderheiten und IFRS-5-Objekte

**NET ASSET VALUE**

in Mio. Euro



**Weitere Angaben**

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

2015 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 nichtfinanzielle Leistungsindikatoren mit Nachhaltigkeitsbezug (über diese berichten wir ausführlich in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der auf unserer Website zum Download verfügbar ist)
- motivierte und engagierte Mitarbeiter und Führungskräfte
- Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform
- langjährige Mieterbeziehungen mit hoher Zufriedenheit
- vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern
- Verankerung der Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell
- vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern
- Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit Analysten, dem Kapitalmarkt, Medien und Öffentlichkeit

Bestimmte geleaste, gepachtete oder 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 116.

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

Anfang Januar 2016 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im Dezember 2015 notariell beurkundete Immobilie aus dem Commercial Portfolio statt.

Ebenso gingen Anfang Januar 2016 acht Immobilien aus dem Commercial Portfolio und eine Immobilie aus dem Geschäftsbereich Co-Investments in den neu aufgelegten Fonds „DIC Office Balance III“ über.

Zum 1. Januar 2016 hat Herr Aydin Karaduman den Vorstandsvorsitz der DIC Asset AG übernommen. Mit Wirkung zum 11. Januar 2016 wurde Herr Ulrich Höller durch das Registergericht Frankfurt am Main zum Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG bestellt. Er tritt damit die Nachfolge von Herrn Dr. Michael Peter Solf an, der Ende 2015 aus diesem Gremium ausgeschieden ist.

Am 1. Februar hat die DIC Asset AG verkündet, dass sie am 26. Januar 2016 die Meldeschwelle von 10% der Stimmrechte und am 27. Januar 2016 die Meldeschwelle von 20% der Stimmrechte an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG mit Sitz in Frankfurt am Main überschritten hat. Die DIC Asset AG ist damit ein wesentlicher Aktionär der Gesellschaft geworden. Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG investiert in den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und konzentriert sich dabei mit einem aktuellen Portfoliovolumen von rund 500 Mio. Euro auf die Top-7-Städte sowie weitere wirtschaftsstarke Regionen in Deutschland. Die DIC Asset ist über ihre Beteiligung damit an dem zukünftigen Wachstum der Gesellschaft sowie an einem attraktiven Gewerbeimmobilienportfolio beteiligt. Wir verfolgen auf diesem Weg das Ziel, weiterhin eine nachhaltige und stärkere Position im Gewerbeimmobiliensektor in Deutschland zu besetzen.

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

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

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

Das Risikomanagementsystem (RMS) erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche des Unternehmens und seine Tochtergesellschaften und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Als Risiken werden strategische sowie operative Faktoren, Ereignisse und Handlungen betrachtet, die wesentlichen Einfluss auf die Existenz und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben. Auch externe Faktoren, wie die Wettbewerbssituation, die demografische Entwicklung und andere, die das Erreichen der Unternehmensziele gefährden könnten, werden untersucht. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert sowie Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Im Geschäftsjahr haben wir eine neue Konsolidierungssoftware eingeführt sowie unser bestehendes Zahlungssystem durch ein mit erweiterten Funktionalitäten und Sicherheitsmechanismen ausgestattetes neues System abgelöst. Hierdurch haben wir unsere IT-gestützten Kontrollen weiter ausgebaut. Darüber hinaus ergaben sich in 2015 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 Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DIC Asset-Konzern ermittelt werden. Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risikomanagement als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsprozesse 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 Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer von Portfoliogeellschaften 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**

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

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

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

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

#### **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. Ergänzend kommt für die Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Verbuchung eine Zahlungssoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und seit 2015 in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

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

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

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt 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

### 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 2016 in Deutschland ein Wirtschaftswachstum auf dem Niveau des Jahres 2015. Allerdings wird das erwartete Wirtschaftswachstum vor allem durch die gesunkenen Energiepreise und die Schwäche des Euros getrieben, die den Export prinzipiell stärkt. Die Lage in der europäischen Währungsunion bleibt trotz einiger positiver Entwicklungen jedoch weiter fragil. Insbesondere eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung und Perspektive in China besitzt globales Ansteckungspotenzial und könnte die deutsche exportorientierte Wirtschaft negativ beeinflussen und die konjunkturelle Stimmung eintrüben, genau wie geopolitische Krisen, beispielsweise im Nahen Osten. Dagegen stehen die gute Binnenkonjunktur und die Erwartung steigender privater Verbraucherausgaben in Deutschland, die in 2016 auf Grund der guten Arbeitsmarktlage und niedrigen Energiepreise erneut eine wichtige Konjunkturstütze bilden sowie die anhaltenden historisch niedrigen Zinsen in der Eurozone in Kombination mit der „lockeren“ Geldpolitik der EZB.

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

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

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, 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 2016 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 2016 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 2015 mit einer Arbeitslosenrate von 6,1% (VJ: 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 2016 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 (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der DIC Asset AG beeinträchtigen.

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen setzen wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2015 sind 89% (VJ: 91%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Auf Grund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 1,1 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 3,4% zum 31.12.2015 (VJ 3,9%). 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 2016 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

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

Die 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:

- ICR (Interest coverage ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokalmmiete 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.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.
- 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 Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 26,2 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 Mietzinsniveaus 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 -43,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang -86,8 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 des Commercial Portfolios

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25%	-86,8 Mio. Euro	-43,6 Mio. Euro	+3,2 Mio. Euro
	0%	-44,4 Mio. Euro	+/-0,0	+48,2 Mio. Euro
	-0,25%	+0,8 Mio. Euro	+44,9 Mio. Euro	+94,4 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 2016 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.

**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 2016 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 5% bis 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 Transaktionstätigkeit 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 830 Mio. Euro. Mit Wirkung zum Januar 2016 ging der vierte Fonds „DIC Office Balance III“ an den Markt. Damit erhöhte sich das Fondsvolumen auf rund 1,1 Mrd. Euro.

Auf Grund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten in 2016 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 800 Mio. Euro	40,0%
Opera Offices Hamburg	rund 35 Mio. Euro	18,8%

Das Projektentwicklungsrisiko konnte im Geschäftsjahr 2015 signifikant reduziert werden.

Mit dem Vorab-Verkauf des Bauabschnittes „WINX-Tower“ sind inzwischen alle sechs Bauabschnitte des „MainTor“-Projekts vorab verkauft und vermarktet. Darüber hinaus erfolgte in 2015 bei dem Teilprojekt „Patio“ der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Die Teilprojekte „Palazzi“ und „Panorama“ sind zum Jahreswechsel fertiggestellt worden.

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 2016 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

## Operatives

### > An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2016 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2016 streben wir ein Akquisitionsvolumen von rund 400–450 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von rund 80–100 Mio. Euro an. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2016 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 Akquisitionsentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken 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 2015 entfallen rund 36% 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 AG und Metro AG hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2016 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 11,1 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 8,2 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 2016 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 11,1 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal 1,1 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform 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 2016 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 Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

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

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

### > Personal

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC Asset AG. Deshalb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen, und auf die Förderung von Potenzialträgern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick 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. Wir arbeiten 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 sowie 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 RISIKO- UND CHANCENSITUATION**

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken und Chancen 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 2015 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Strategierisiken: Mit den sich abzeichnenden erfolgreichen Abschlüssen der Projektentwicklungen verschiebt sich der Fokus der Unternehmensstrategie auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf attraktive zusätzliche Beteiligungs- und Managementenerträge unserer Immobilienmanagement-Plattform insbesondere auf Grund des signifikant wachsenden Fondsgeschäfts. Gleichzeitig erfolgt im Segment Co-Investments sukzessive der weitere Abbau der Beteiligungen in Projektentwicklungen mit jeweiliger Fertigstellung sowie anderer Joint Ventures durch deren Verkauf.
- Projektentwicklungsrisiken: deutlicher Fortschritt bei den großen Entwicklungsprojekten „MainTor“ und „Opera Offices“, signifikante Vermietungs- und Verkaufserfolge, alle Bauteile jetzt vorab verkauft und vermarktet
- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: Verbesserung der Finanzstruktur durch Aufstockung der dritten Unternehmensanleihe; durch Abschluss von Finanzierungen im Commercial Portfolio erreichten wir eine weitere Reduzierung des durchschnittlichen Zinssatzes.
- Mietausfallrisiken: Stärkung der Mieterbasis durch zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern

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

Allerdings zeigte sich in der zweiten Jahreshälfte eine Schwäche des Welthandels und der Weltwirtschaft. Eine lahmende Wirtschaftsdynamik in den Schwellenländern und insbesondere in China birgt die Gefahr, die konjunkturellen Aussichten auch für Deutschland negativ zu beeinflussen. 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 2015

Unsere prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2015 haben wir im Wesentlichen erreicht, im Transaktionsgeschäft sogar deutlich übertroffen.

Die Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 137 Mio. Euro lagen zum Jahresende 2015 auf Grund später stattfindender Besitz-, Nutzen- und Lastenübergänge der verkauften Objekte oberhalb der erwarteten Spanne von 134–136 Mio. Euro.

Der FFO beläuft sich für das Geschäftsjahr 2015 auf rund 49 Mio. Euro und liegt damit in der Mitte der erwarteten Spanne von 48–50 Mio. Euro.

Wir konnten in 2015 das positive Umfeld für Transaktionen sowohl im Ankaufs- als auch im Verkaufsbereich in höherem Umfang nutzen. Wir erzielten ein Verkaufsvolumen von rund 220 Mio. Euro, die Prognose (150–170 Mio. Euro) wurde dabei deutlich übertroffen. Die erzielten Verkaufspreise lagen im Durchschnitt fünf Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert. Mit einem Ankaufsvolumen von 160 Mio. Euro übertrafen wir auch unsere Ankaufsplanung für die bestehenden Fonds von 130–150 Mio. Euro. Das Fondsgeschäft bleibt damit auf einem kräftigen Wachstumskurs. Zusätzlich wurden im Wesentlichen eigene Immobilien im Volumen von rund 270 Mio. Euro in den neuen Immobilien-Bürofonds „DIC Office Balance III“ mit Ergebniswirkung 2016 transferiert.

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2015 bei 11,3% und somit über Plan (10,5%). Dies ist auf die umfangreichen Verkaufsaktivitäten zurückzuführen, durch die wir einerseits attraktive Verkaufsgewinne erzielen konnten und andererseits unser Ziel im Verschuldungsabbau ein Jahr früher als ursprünglich geplant umsetzen konnten.

### Gesamtaussage 2016

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2016 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG.

Wir planen in 2016 unser Bestandsportfolio weiter zu optimieren, den Fondsbereich deutlich auszubauen und über das damit einhergehende Asset- und Propertymanagement die Ertragskraft weiter zu stärken.

Durch die umfangreichen Verkaufsaktivitäten in 2015 konnte zu Jahresbeginn 2016 der Verschuldungsgrad (LtV) auf unter 60% gesenkt werden und damit ein Jahr früher als im Rahmen der „Strategie 2016“ geplant das Ziel erreicht werden. In 2016 wollen wir durch aktives Assetmanagement und durch selektive Verkäufe unter Ausnutzung des gegenwärtigen Marktumfelds unser direkt gehaltenes Commercial Portfolio weiter optimieren. Darüber hinaus planen wir unser etabliertes

und erfolgreich positioniertes Full-Service-Dienstleistungsangebot über unsere bundesweit tätige Immobilienmanagement-Plattform im Fondsgeschäft und auch zukünftig im Drittgeschäft für nahestehende Unternehmen ganz erheblich auszubauen. Durch diese weitere Öffnung werden Skaleneffekte realisiert und die Ertragskraft dieser Säule weiter verstärkt.

Insbesondere im Fondsgeschäft planen wir mit einem deutlichen Wachstum der „Assets under Management“ in 2016. Damit erwarten wir, signifikante Ergebnisbeiträge für das zukünftige Geschäftsergebnis der DIC Asset AG erwirtschaften zu können. Das Gesamtergebnis in 2016 wird durch Immobilienverkäufe aus dem gesamten DIC Asset AG-Portfolio, laufende Erträge aus dem Bestandsportfolio und dem weiteren Wachstum des Fondsgeschäfts geprägt sein.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2016

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 2015 in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld insgesamt als stabil erwiesen: Das Bruttoinlandsprodukt lag um 1,7% höher als im Vorjahr (2014: 1,6%) und der Zuwachs damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3%. Nach einem starken Jahresauftakt dämpfte die schwache Weltwirtschaft die konjunkturelle Dynamik zur Jahresmitte hin. Positive Impulse aus der Binnenwirtschaft förderten ein neuerliches Anziehen der deutschen Konjunktur gegen Ende des Jahres.

Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands ist im Januar 2016 zum zweiten Mal in Folge gesunken. Die aktuelle Geschäftslage wird zwar weiterhin als gut eingeschätzt, jedoch trübten sich die Erwartungen für 2016 ein. Trotz des verhaltenen Ausblicks kann die deutsche Wirtschaft mit weiterhin günstigen Rahmenbedingungen rechnen. Die Geldpolitik wirkt expansiv mit vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für neue Unternehmens- und Bauinvestitionen. Die staatlichen und privaten Konsumausgaben werden auch 2016 eine Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung bleiben.

Allerdings bleiben diverse Unsicherheiten in Bezug auf die Wirtschaftsaussichten bestehen. Die Hinterlassenschaften der Finanzkrise – hohe Schuldenstände und Konsolidierungsbedarf – sind weiter präsent. Auch die anhaltenden geopolitischen Spannungen und die Unsicherheiten über die wirtschaftliche Lage in China stellen Abwärtsrisiken dar. Die Flüchtlingsproblematik wird zunehmend zur Belastungsprobe für die Europäische Union. Schwer zu prognostizieren bleibt auch die Entwicklung des Ölpreises, dessen Verfalldynamik sich gegen Ende des Jahres 2015 noch einmal verstärkt hat. Auch zu Beginn des Jahres 2016 bleibt der Ölpreis äußerst volatil.

Für 2016 rechnen wir mit einem im Jahresvergleich stabilen bis leicht besseren Wirtschaftswachstum von ca. 1,8% nach 1,7% im Jahr 2015.

### Einschätzung der Branchenentwicklung

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

Zum sechsten Mal in Folge konnte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt eine Steigerung der Transaktionsvolumina verzeichnen, mit einem Anstieg von rund 40% auf 55,1 Mrd. Euro schloss 2015 als das bisher transaktionsstärkste Immobilienjahr seit dem Boomjahr 2007. Die hohe Attraktivität des deutschen Marktes auch für internationale Investoren führte dazu, dass diese ihren Anteil auf gut 50% der Transaktionen steigerten.

Die guten Rahmenbedingungen weisen darauf hin, dass das Transaktionsvolumen 2016 auf ähnlich hohem Niveau wie 2015 bleiben wird. Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen. Zugleich suchen vor diesem Hintergrund insbesondere institutionelle 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 könnten die zunehmenden globalen Risiken auch das Transaktionsgeschehen beeinflussen, ebenso sind die Auswirkungen der Zinserhöhung in den USA noch nicht abzusehen.

Die steigende Nachfrage verbunden mit den immer noch niedrigen Fertigstellungsvolumina führt 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 2015, auch auf Grund eines starken Jahresendspurts, mit einem Plus von 21% auf 3,6 Mio. m<sup>2</sup> im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Der Vermietungsumsatz sorgte in Kombination mit einem im Vorjahresvergleich um 12% geringeren Fertigstellungsvolumen in Höhe von 870.000 m<sup>2</sup> für das niedrigste Leerstandsvolumen seit 2002 mit einer Leerstandsquote von 6,4% (2014: 7,6%) in den Top-7-Standorten. Einen zusätzlichen Schub könnte die Reduzierung der Leerstände 2016 bekommen, wenn das Potenzial der Umnutzung von leerstehenden Büroflächen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird.

Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2016 eine insgesamt stabile bis leicht rückläufige Entwicklung des Bürovermietungsmarktes mit einem Fertigstellungsvolumen von unter 1 Mio. m<sup>2</sup> und einem weiterhin leicht fallenden Leerstand. Auf Grund der unverändert hohen Nachfrage nach den wenigen verfügbaren Top-Flächen in den Innenstädten der Top-7-Städte wird erneut mit einem leichten Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

### Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

#### ➔ Wachsende „Assets under Management“ im Fondsbereich

Insgesamt haben wir in 2015 für den weiteren Ausbau unserer bestehenden Fonds ein Ankaufsvolumen in Höhe von rund 160 Mio. Euro erreicht. Ende des Jahres 2015 wurde mit dem Fonds „DIC Office Balance III“, der in Büroimmobilien in Deutschland investiert, der vierte Fonds der DIC Asset AG aufgelegt. Dazu wurden Immobilien im Volumen von rund 270 Mio. Euro hauptsächlich aus dem eigenen direkt gehaltenen Commercial Portfolio in den neu gegründeten Fonds transferiert. In 2015 erhöhte sich der FFO-Beitrag aus Beteiligungserträgen und Managementgebühren auf Grund des Wachstums des Fondsgeschäfts auf über 8 Mio. Euro. Wir erwarten, dass wir den Ergebnisbeitrag aus dem Fondsgeschäft auch in 2016 signifikant steigern können. Auf Basis unserer Liquiditätsausstattung zu Jahresbeginn planen wir ein deutlich steigendes Investitionsvolumen von rund 400–450 Mio. Euro für das weitere Wachstum unserer Fonds.

#### ➔ Niedriges Verkaufsvolumen

In einem weiter starken Investmentmarkt und dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt zu bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stand im letzten Jahr neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne der Abbau unseres Verschuldungsgrads. Mit der Transaktion und Neuauflage des Fonds „DIC Office Balance III“ wurde dieses Ziel vorzeitig erreicht. Im Rahmen des aktiven Bestandsmanagements unseres Portfolios planen wir daher insbesondere zur weiteren Optimierung in 2016 mit einem Verkaufsvolumen von rund 80–100 Mio. Euro.

#### ➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2016

Auf Basis der Planannahmen, der erfolgten Verkäufe insbesondere zum Jahresende 2015 und der geplanten geringeren Verkaufsaktivitäten in 2016 rechnen wir mit rückläufigen Mieteinnahmen auf rund 100 Mio. Euro. Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar. Für 2016 erwarten wir ein gegenüber dem Vorjahr geringeres operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 43 und 45 Mio. Euro (rund 0,66 Euro pro Aktie).

#### ➔ Erwartete Finanzlage 2016

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2016 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, als Co-Investor Akquisitionen für das Wachstum des Fondsgeschäfts zu begleiten und vorzunehmen. In diesen Fällen können in Absprache mit den weiteren Fondsinvestoren zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

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

Wir verzichten auf eine konkrete Prognose des Konzernüberschusses. Die genaue Höhe des Konzernüberschusses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, inwieweit zu- oder verkaufte Immobilien unseren Segmenten mit Mehrheits- oder mit Minderheitenanteilen zuzuordnen sind. Entgegen dem vorherigen Jahr verzichten wir auf die konkrete Prognose zum Erreichen einer bestimmten Leerstandsquote im Gesamtportfolio zum Jahresende 2016. Wir sehen das betriebswirtschaftliche Ergebnis (den FFO), das wir einerseits aus den stetigen Mieteinnahmen und andererseits aus den wachsenden Managementerträgen aus dem Fondsgeschäft erzielen, als die wesentlichere Steuerungs- und Messgröße für den Erfolg unserer Geschäftsaktivitäten.

#### **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.
- Die wirtschaftliche Entwicklung in Asien führt nicht zu einer sich ausweitenden Wirtschaftskrise.
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone 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.



## 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 Beteiligungsengagements 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG in 2015 war im Wesentlichen geprägt durch die Implementierung unseres dritten Bürofonds „DIC Office Balance III“. Insbesondere hierdurch haben wir unsere Beteiligungserträge wesentlich um 13,4 Mio. Euro (84%) auf 29,3 Mio. Euro steigern können. Gegenläufig wirkte sich die Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von 10,3 Mio. Euro (2014: 0,2 Mio. Euro) aus.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 12,7 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres (2014: 11,5 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften sowie Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen. In 2015 wurden geringere Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen erzielt, so dass sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen auf -6,0 Mio. Euro (2014: -3,5 Mio. Euro) verringert hat. Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren Anleihen betrugen 13,1 Mio. Euro nach 12,9 Mio. Euro im Vorjahr. Die leichte Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass wir im ersten Halbjahr 2015 unsere in 2014 aufgelegte Anleihe um 50 Mio. Euro auf das Emissionsvolumen von 175 Mio. Euro aufgestockt haben.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens erhöhte sich um 4,6 Mio. Euro (+17%) auf 32,2 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss konnte erneut insgesamt um 3,3 Mio. Euro (+15%) auf 26,3 Mio. Euro gesteigert werden. Damit haben wir unseren Wachstumskurs fortgesetzt und das Geschäftsjahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und sonstige Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 571,2 Mio. Euro und sanken damit geringfügig um 10,1 Mio. Euro (-1,7%).

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich stiegen um 57,8 Mio. Euro (+11%) auf 580,3 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stiegen ebenso auf 101,4 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31.12.2015 von 1.016,1 Mio. Euro um 32,5 Mio. Euro auf 1.048,6 Mio. Euro gestiegen (+3,2%).

Die Verbindlichkeiten stiegen auf Grund der Aufstockung der dritten Unternehmensanleihe um 50,0 Mio. Euro um insgesamt 50,7 Mio. Euro (+22%) auf 280,3 Mio. Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb mit 842,9 Mio. Euro (+0,3%) weitestgehend stabil. Die Bilanzsumme stieg um 71,5 Mio. Euro auf 1.235,0 Mio. Euro (+6,1%), was zu einer Verringerung der bilanziellen Eigenkapitalquote auf 68,3% (2014: 72,2%) 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 2015 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf Niveau des Vorjahres. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 26,3 Mio. Euro geringfügig übertroffen.

Für 2016 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns sowie kontinuierlichen Wachstums 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 68).

## 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. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem jeweiligen Ermächtigungsbeschluss.

##### **> 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.

Zum 31. Dezember 2015 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### > Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 34.288.873,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde;

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

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### > Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juli 2020 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 450.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 34.288.873,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung 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 der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals

sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

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

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

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

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach

Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 bis zum 1. Juli 2020 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 um bis zu 34.288.873,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 34.288.873 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2015).

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

#### **Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels in Folge 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.

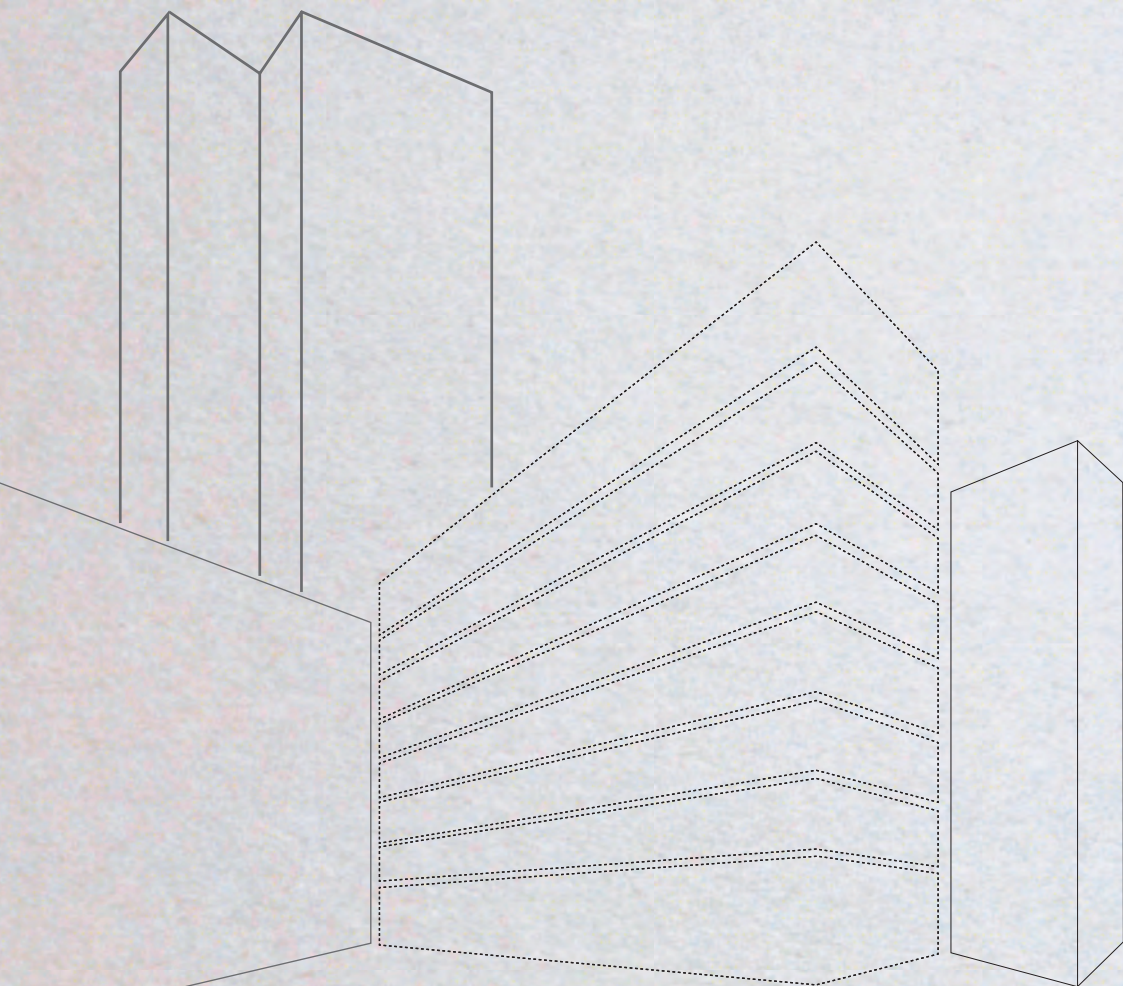
Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2013 (ISIN DE000A1TNJ22) mit einem Volumen von 100 Mio. Euro (fällig Juli 2018) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2014 (ISIN DE000A12T648) mit einem Volumen von 175 Mio. Euro (fällig September 2019) 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 bzw. kontrolliert 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 ein Vorstandsmitglied einen Anspruch auf eine zusätzliche Zahlung in Höhe der Hälfte der Jahresgesamtbezüge, jeweils 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	78
GESAMTERGEBNISRECHNUNG	79
BILANZ	80
KAPITALFLUSSRECHNUNG	82
EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	83

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

in TEUR	Anhang Nr.	2015	2014
Gesamterträge		372.387	277.598
Gesamtaufwendungen		-296.116	-198.963
Bruttomieteinnahmen	1	136.678	147.542
Erbbauszinsen		-1.250	-1.273
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	26.459	32.953
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-27.749	-33.594
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-13.688	-13.462
Nettomieteinnahmen		120.450	132.166
Verwaltungsaufwand	4	-8.848	-11.044
Personalaufwand	5	-14.893	-12.345
Abschreibungen	6	-42.686	-43.032
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	7.257	5.224
Sonstige betriebliche Erträge	8	741	1.356
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-668	-505
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		73	851
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	201.252	90.522
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	-186.335	-83.708
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		14.917	6.814
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		76.270	78.635
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	7.675	6.608
Zinserträge	11	10.468	10.895
Zinsaufwand	11	-70.265	-80.448
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		24.148	15.690
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-9.786	-3.011
Latente Steuern	12	6.354	1.355
Konzernüberschuss		20.716	14.035
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		20.414	14.821
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		302	-786
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	13	0,30	0,22



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

in TEUR	2015	2014
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>20.716</b>	<b>14.035</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	3.527	91
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*		
Cashflow-Hedges	17.055	-7.554
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	-21	-35
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	20.561	-7.498
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>41.277</b>	<b>6.537</b>
Konzernaktionäre	40.975	7.323
Minderheitenanteile	302	-786

\* nach Steuern

KONZERN-BILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.700.151	2.143.939
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	579	604
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	92.677	81.027
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	110.222	108.564
Beteiligungen	18	33.397	20.593
Immaterielle Vermögenswerte	19	1.003	1.273
Aktive latente Steuern	12	23.515	28.334
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>1.961.544</b>	<b>2.384.334</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		1.249	5.603
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	7.062	7.667
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	10.271	14.323
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	8.629	11.695
Sonstige Forderungen	23	6.393	7.747
Sonstige Vermögenswerte	24	6.455	6.482
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	204.590	97.421
		<b>244.649</b>	<b>150.938</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	249.876	1.691
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>494.525</b>	<b>152.629</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.456.069</b>	<b>2.536.963</b>

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2015	31.12.2014
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	27	68.578	68.578
Kapitalrücklage	27	732.846	732.846
Hedgingrücklage	27	-20.632	-37.667
Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	27	3.618	91
Bilanzgewinn	27	2.663	6.252
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		787.073	770.100
Minderheitenanteile		5.010	4.744
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>792.083</b>	<b>774.844</b>
<b>SCHULDEN</b>			
Unternehmensanleihen	28	270.871	219.595
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.029.606	1.040.740
Rückstellungen	30	10	30
Passive latente Steuern	12	14.735	16.598
Derivate	29	26.955	47.103
<b>Summe langfristiger Schulden</b>		<b>1.342.177</b>	<b>1.324.066</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	35.521	405.846
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	827	1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	3.271	3.773
Rückstellungen	30	500	732
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	6.290	3.608
Sonstige Verbindlichkeiten	33	26.361	20.944
		72.770	436.364
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	249.039	1.689
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>		<b>321.809</b>	<b>438.053</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>1.663.986</b>	<b>1.762.119</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.456.069</b>	<b>2.536.963</b>

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

in TEUR	2015	2014
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	81.344	87.929
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.917	-6.814
Abschreibungen	42.686	43.032
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14.110	-4.704
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-5.360	-4.891
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>117.863</b>	<b>114.552</b>
<b>Gezahlte Zinsen</b>		
Gezahlte Zinsen	-64.139	-79.080
Erhaltene Zinsen	3.331	3.556
Gezahlte/erhaltene Steuern	-4.039	-4.124
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>53.015</b>	<b>34.904</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	205.607	84.733
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-10.446	-19.424
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-27.499	12.677
Darlehen an andere Unternehmen	1.857	8.023
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	-209	-181
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>169.310</b>	<b>85.828</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	51.500	150.250
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	141.415	49.780
Rückzahlung von Darlehen	-282.639	-148.519
Rückzahlung von Anleihen	0	100.500
Sicherheitsleistungen	0	-1.200
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.430	-5.538
Gezahlte Dividenden	-24.002	-24.002
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-115.156</b>	<b>-79.729</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	107.169	41.003
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	97.421	56.418
<b>Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</b>	<b>204.590</b>	<b>97.421</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2013</b>	68.578	733.577	-30.078	0	15.433	787.510	5.544	<b>793.054</b>
Konzernüberschuss					14.821	14.821	-786	<b>14.035</b>
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-7.554			-7.554		<b>-7.554</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-35			-35		<b>-35</b>
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				91		91		<b>91</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-7.589</b>	<b>91</b>	<b>14.821</b>	<b>7.324</b>	<b>-786</b>	<b>6.537</b>
Dividendenzahlung für 2013					-24.002	-24.002		<b>-24.002</b>
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-731				-731		<b>-731</b>
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-14	<b>-14</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2014</b>	68.578	732.846	-37.667	91	6.252	770.100	4.744	<b>774.844</b>
Konzernüberschuss					20.414	20.414	302	<b>20.716</b>
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			17.055			17.055		<b>17.055</b>
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-21			-21		<b>-21</b>
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				3.527		3.527		<b>3.527</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>17.034</b>	<b>3.527</b>	<b>20.414</b>	<b>40.975</b>	<b>302</b>	<b>41.277</b>
Dividendenzahlung für 2014					-24.002	-24.002		<b>-24.002</b>
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-36	<b>-36</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2015</b>	68.578	732.846	-20.632	3.618	2.663	787.073	5.010	<b>792.083</b>

\* nach Berücksichtigung latenter Steuern

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2015

<b>UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN</b>	<b>85</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ</b>	<b>99</b>	<b>LEASINGVERHÄLTNISSE</b>	<b>116</b>
<b>WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>85</b>	14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	99	<b>BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT</b>	<b>117</b>
Grundlagen der Abschlusserstellung	85	15. Betriebs- und Geschäftsausstattung	100	<b>HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b>	<b>120</b>
– Neue Standards und Interpretationen	86	16. Anteile an assoziierten Unternehmen	101	<b>KAPITALMANAGEMENT</b>	<b>121</b>
– Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	88	17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	102	<b>ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b>	<b>122</b>
Konsolidierung	92	18. Beteiligungen	102	Nahestehende Unternehmen und Personen	122
– Tochterunternehmen	92	19. Immaterielle Vermögenswerte	102	Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen	122
– Assoziierte Unternehmen	92	20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>127</b>
– Beteiligungen	93	21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	103	<b>ÜBERSICHTEN</b>	<b>144</b>
EPRA-Ergebnis	93	22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	103		
<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>94</b>	23. Sonstige Forderungen	103		
1. Bruttomieteinnahmen	94	24. Sonstige Vermögenswerte	103		
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	94	25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	103		
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	94	26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	103		
4. Verwaltungsaufwand	94	27. Eigenkapital	104		
5. Personalaufwand	95	28. Verzinssliche Finanzschulden	107		
6. Abschreibungen	95	29. Derivate	108		
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	95	30. Rückstellungen	109		
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	95	31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109		
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	96	32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	109		
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	96	33. Sonstige Verbindlichkeiten	109		
11. Zinsaufwendungen und -erträge	96	34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	110		
12. Ertragsteuern	96	<b>ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>114</b>		
13. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	97	<b>SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>	<b>114</b>		

## 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 24. Februar 2016 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

## WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2015 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 2015 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2014 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 2015) 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 2015 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

#### > 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 sind. Die Änderung des IAS 19 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist.

> 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.

Aus der Erstanwendung der oben aufgeführten Standards ergaben sich für den Konzern keine Bilanzierungsänderungen.

### 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 2015 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 erste Halbjahr 2016 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 Erwerber 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 erfolgte am 24. November 2015.

#### > 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 2018 anzuwenden. Das EU-Endorsement wird für das zweite Quartal 2016 erwartet.



> IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ im Rahmen der Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten

Ziel der Klarstellungen ist es, den IFRS-Abschluss von unwesentlichen Informationen zu entlasten und gleichzeitig die Vermittlung relevanter Informationen zu fördern. Des Weiteren soll die Verständlichkeit nicht dadurch eingeschränkt werden, dass relevante mit irrelevanten Informationen zusammengefasst oder wesentliche Posten mit unterschiedlichem Charakter aggregiert werden. Ferner wird klargestellt, dass Unternehmen bei der Festlegung der Struktur des Anhangs die Auswirkungen auf die Verständlichkeit und Vergleichbarkeit des Abschlusses berücksichtigen müssen.

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 erfolgte am 18. Dezember 2015.

> 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 erfolgte am 2. Dezember 2015.

> IAS 27 „Einzelabschlüsse“ – Anwendung der Equity-Methode im Einzelabschluss

Durch die Änderungen können Beteiligungen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen sowie assoziierten Unternehmen im IFRS-Einzelabschluss künftig auch nach der Equity-Methode bilanziert werden. Damit bestehen die Optionen zur Einbeziehung zu fortgeführten Anschaffungskosten, als zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente sowie mittels der Equity-Methode.

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 erfolgte am 23. Dezember 2015.

> Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2010–2012, 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 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 erfolgte am 15. Dezember 2015.

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.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 17.50 linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und 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 dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

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

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende 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. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

### 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 abgeschrieben. Eine Überprüfung auf Wertminderungsbedarf findet statt, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer.

### Anteile an assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat,

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

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

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

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

#### **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

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

Ergeben sich bei Forderungen Zweifel an der Werthaltigkeit, 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**

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden

nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und deren Veräußerung das Management zugestimmt hat. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte oder um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, werden gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig abgeschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

#### **Rückstellungen**

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

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

#### **Anteilsbasierte Vergütungen**

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

#### **Verbindlichkeiten**

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

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der

Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

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

### Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz und auf steuerliche Verlustvorräte angesetzt. Die ermittelten Differenzen werden grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile in Folgejahren auch realisiert werden können. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der aktuellen Rechtslage gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind. Veränderungen der latenten Steuern in der Bilanz führen grundsätzlich zu latentem Steueraufwand oder -ertrag, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

### Laufende Ertragsteuern

Die Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Bei der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für Steuerverpflichtungen (Steuerrückstellungen) gebildet. Dabei wurden eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise die Auslegung, Kommentierung und Rechtsprechung zur jeweiligen Steuergesetzgebung sowie Erfahrungen der Vergangenheit zugrunde gelegt.

### Derivative Finanzinstrumente

Die DIC Asset 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 beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden diese als Cashflow-Hedge bilanziert. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen 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 Zeitwerts des Grundgeschäfts liegen.

Der effektive Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die für eine Absicherung von Zahlungsströmen fester Verpflichtungen bestimmt sind und qualifizierte Hedges (IAS 39.88) darstellen, wird grundsätzlich erfolgsneutral im Eigenkapital 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 Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, 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 Eigenkapitalsspiegel sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend den 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. Bilanzposten in fremder Währung gibt es nicht.

### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre der DIC Asset AG entfallenden Anteils am Periodenergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt. Aus dem bestehenden genehmigten Kapital kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

### Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von 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 zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

## Konsolidierung

### Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist und die Gesellschaft die Fähigkeit besitzt, die Renditen 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, und erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Der Konzern nimmt eine Neubeurteilung vor, ob die Gesellschaft ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;
- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und
- weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Haupt- bzw. Gesellschafterversammlungen zu bestimmen.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinn von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktions-

zeitpunkt. 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 umgliedert.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cash-flows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Beherrschung bestehen nicht, da der Konzern in allen Fällen über den überwiegenden Teil der Stimmrechte verfügt (siehe Kapitel Übersichten).

Zum 31. Dezember 2015 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 169 (2014: 177) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 144 f.). Es bestehen keine wesentlichen nichtbeherrschenden Anteile im Konzern.

Die DIC Asset AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss im Sinn des IFRS 3 zu klassifizieren sind.

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 Anteilerwerbs 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 hält aus strategischen Motiven Anteile an 13 (2014: 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. 146).

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. Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte werden in der Bilanz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Marktwertänderungen werden, soweit keine Wertminderung vorliegt, im sonstigen Ergebnis erfasst.

### EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association, 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 2015 und 2014 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2015	2014
Ergebnis nach IFRS	20.414	14.035
<b>Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses</b>		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.259	42.588
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.917	-6.814
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.361	1.078
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	426	444
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten und Sonstiges	1.193	0
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-693	-764
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	-3.772	-3.791
Minderheitsanteile	302	786
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>47.573</b>	<b>47.563</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Bruttomieteinnahmen

Hinsichtlich der Verteilung der Bruttomieteinnahmen auf die Regionen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung auf Seite 114 ff.

Die Objektverkäufe der Jahre 2014 und 2015 verursachten einen Abgang von Bruttomieteinnahmen in Höhe von 5.528 TEUR bzw. 2.951 TEUR.

Auf Grund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 9.388 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 12.308 TEUR wegfielen.

### 2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend 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 1.290 TEUR (2014: 1.110 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die auf Grund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Mit Ausnahme von zwei Objekten wurden bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Auf diese Objekte entfallen direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen in Höhe von 61 TEUR (2014: 17 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	2015	2014
Rechts- und Beratungskosten	2.002	1.593
Marketing/Investor Relations	781	1.101
Accounting- und Administration Fee	0	1.883
Miet- und Nebenkosten	1.393	1.131
Nebenkosten der Geldbeschaffung	368	847
Kfz-Kosten	574	630
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	435	615
Prüfungskosten	594	631
Vorsteuerschaden	531	345
Fremdleistungen	271	548
EDV-Kosten	374	334
Aufsichtsratsvergütung (inkl. AR-Steuer)	239	231
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	320	73
Übrige	966	1.082
<b>Gesamt</b>	<b>8.848</b>	<b>11.044</b>

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 218 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet. Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a HGB, sind im Vergütungsbericht, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, im Kapitel „Corporate Governance“ angegeben.

Für die in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:



in TEUR	2015	2014
Abschlussprüfungen	452	453
Andere Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Leistungen	67	103
<b>Gesamt</b>	<b>594</b>	<b>631</b>

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.

#### 5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH in Höhe von 13.083 TEUR (2014: 10.940 TEUR) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von 1.810 TEUR (1.405 TEUR). Hiervon entfallen 831 TEUR (2014: 687 TEUR) auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 14.893 TEUR (2014: 12.345 TEUR) über dem Vorjahresniveau. Seit 01.01.2015 werden bisher ausgelagerte Tätigkeiten im Bereich Rechnungs- und Finanzwesen, Controlling sowie Personalwesen und IT (Teil des Konzernmanagements und der Administration) von eigenen Mitarbeitern der DIC Asset AG bearbeitet. Dafür wurden die vorher mit den Aufgaben betrauten Mitarbeiter in die DIC Asset AG integriert und bestehende Dienstleistungsverträge zum 31.12.2014 gekündigt. Dadurch haben sich die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr erhöht sowie der Verwaltungsaufwand verringert. Ferner wirkt der aktienkursbedingt gestiegene Wertansatz der Rückstellung für die „virtuellen Aktien“ ebenfalls aufwands erhöhend.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 130 Mitarbeitern 2014 auf 160 Mitarbeiter 2015 angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 54 Mitarbeiter und bei der DIC Onsite GmbH 106 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 in Höhe von 42.686 TEUR (2014: 43.032 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen wurden durch die letzt- und diesjährigen Verkäufe sowie durch die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

#### 7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

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

in TEUR	2015	2014
DIC Office Balance I	2.595	2.337
DIC HighStreet Balance	1.509	965
DIC Office Balance II	1.477	676
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	42	119
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	412	398
German Estate Group GmbH & Co. KG	374	0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	332	357
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	127	338
DIC MainTor GmbH	256	19
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	126	1
Kunden der DIC ONSITE GmbH	7	10
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	0	4
<b>Gesamt</b>	<b>7.257</b>	<b>5.224</b>

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 Kostenweiterbelastungen in Höhe von 244 TEUR (2014: 344 TEUR), Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 301 TEUR (2014: 282 TEUR) enthalten, die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben, sowie Erträge aus Schadensersatzzahlungen in Höhe von 85 TEUR (0 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für Bürgschaften in Höhe von 242 TEUR (2014: 0 TEUR) und aperiodische Aufwendungen von 237 TEUR (2014: 249 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 14.917 TEUR (2014: 6.814 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 7% (2014: 8%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 209.541 TEUR (2014: 93.061 TEUR) wurden Verkaufskosten von 8.289 TEUR (2014: 2.337 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 7.675 TEUR (2014: 6.608 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Jahr 2015 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 4.225 TEUR (2014: 4.023 TEUR).

Aus der Unternehmensanleihe resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 14.604 TEUR (2014: 15.340 TEUR).

Aus nicht mehr in Sicherungsbeziehungen befindlichen Swaps ergeben sich im Geschäftsjahr ergebniswirksame Auflösungen der Hedging-Rücklage in Höhe von -1.119 TEUR (2014: -634 TEUR). Aus der Marktbewertung dieser Swaps resultiert Ertrag in Höhe von 1.551 TEUR (2014: 3.016 TEUR). Ergebniswirksame Effekte aus der Ineffektivität von Swaps betragen in 2015 -249 TEUR (2014: -128 TEUR).

**12. Ertragsteuern**

in TEUR	2015	2014
Laufende Steuern	-9.786	-3.011
Latente Steuern	6.354	1.355
<b>Gesamt</b>	<b>-3.432</b>	<b>-1.656</b>

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 6.727 TEUR (2014: 986 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 2.535 TEUR (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 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 36 Mio. Euro (2014: 48 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 60 Mio. Euro (2014: 59 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 gesellschafts-spezifische Gewerbesteuersätze (i.d.R. 16,10%) zugrunde gelegt.

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Jahr 2014 wie folgt dar:

in TEUR	2015	2014
Steuerliche Verlustvorräte	-2.266	3.487
Immobilienbewertung	8.706	-1.398
Derivate	-29	-46
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	9	-11
Anleihebegebung	-21	-661
Übrige Anpassungen	-46	-17
<b>Gesamt</b>	<b>+6.354</b>	<b>+1.355</b>

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorräte	16.196	0	18.462	0
Immobilien	2.638	11.891	2.047	14.172
Derivate	4.336	325	7.262	252
Kapitaltransaktionen	343	1.810	343	1.789
Übrige	1	618	220	385
<b>Summe</b>	<b>23.515</b>	<b>14.735</b>	<b>28.334</b>	<b>16.598</b>

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen 4.079 TEUR (2014: 7.024 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns 4.118 TEUR (2014: 6.989 TEUR) und auf die der assoziierten Unternehmen -39 TEUR (2014: 35 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 9,2 Mio. Euro (2014: 7,5 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,6 Mio. Euro (2014: 1,0 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2015	2014
Konzernergebnis vor Steuern	24.148	15.690
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	7.709	5.009
<b>Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:</b>		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-6.245	-5.119
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	4.823	4.611
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-2.450	-2.107
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-1.128	-815
Steuern für Vorperioden	588	-86
Sonstige Effekte	135	163
<b>Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand</b>	<b>3.432</b>	<b>1.656</b>

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2015 und 2014 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.

in TEUR	2015	2014
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter	20.413.528,69	14.821.025,50
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	68.577.747	68.577.747
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,30</b>	<b>0,22</b>

Für 2015 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 25.374 TEUR (0,37 Euro pro Aktie) zu beschließen. Die Dividende wird in Höhe von 7.549 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 1.991 TEUR. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV) zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 berechnet:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Buchwert der Immobilien	1.700.151	2.143.939
Immobilien gemäß IFRS 5	227.794	1.691
Wertdifferenz zum Zeitwert	79.197	40.532
<b>Marktwert der Immobilien*</b>	<b>2.007.142</b>	<b>2.186.162</b>
Beteiligungsbuchwert Co-Investments	92.677	81.027
Wertdifferenz zum Zeitwert	3.899	1.749
<b>Marktwert der Beteiligungen</b>	<b>96.576</b>	<b>82.776</b>
+/- sonstige Aktiva/Passiva	361.289	270.307
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.335.998	-1.666.181
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-237.775	-1.689
Minderheitenanteile	-7.085	-6.606
<b>NAV</b>	<b>884.148</b>	<b>864.769</b>
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-13.150	-20.534
<b>NNAV</b>	<b>870.998</b>	<b>844.235</b>
Zeitwert der Derivate	-22.854	-40.114
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-15.684	-23.916
<b>NNNAV</b>	<b>832.460</b>	<b>780.205</b>
NAV/Anteil	12,89	12,61
NNAV/Anteil	12,70	12,31
NNNAV/Anteil	12,14	11,38

\* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2015	2014
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	2.368.680	2.448.649
Zugänge aus Erwerb	0	0
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	11.200	20.457
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-269.273	-1.985
Abgänge	-210.554	-98.441
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.900.053</b>	<b>2.368.680</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	224.741	192.211
Zugänge	42.049	42.167
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-41.355	-293
Abgänge	-25.533	-9.344
<b>Stand 31.12.</b>	<b>199.902</b>	<b>224.741</b>
Buchwert 01.01.	2.143.939	2.256.437
Buchwert 31.12.	1.700.151	2.143.939
<b>Beizulegender Zeitwert*</b>	<b>2.007.142</b>	<b>2.184.172</b>

\* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2015 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	2.007.142			2.007.142

#### Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield und ENA Experts, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer 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 0,46% bis 2,53% (2014: 0,55% bis 2,85%). Die immobilien-spezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 3,22% bis 5,54% (2014: 3,4% bis 5,2%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug 5,75% bis 6,25% (2014: 6,25% bis 6,50%).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 5,00% und 8,50% (2014: 5,50% 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 gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten

(Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d. h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die auf Grund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 64 im Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

**Veränderung Value-in-Use der Immobilien**

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-106,8 Mio. Euro	-51,0 Mio. Euro	+9,9 Mio. Euro
	0%	-57,3 Mio. Euro	+/-0,0	+62,7 Mio. Euro
	-0,25%	-6,3 Mio. Euro	+52,6 Mio. Euro	+117,0 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze auf Grund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 115,3 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 106,8 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31.12.2015 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 539 TEUR (2014: 373 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2015 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt „Trio Offenbach“ Fremdkapitalkosten in Höhe von 166 TEUR (2014: 373 TEUR) aktiviert. Der Fremdkapitalkostensatz beträgt 2,94% (2014: 3,05%).

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

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2016 und 2017 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4,5 Mio. Euro und aus Kaufverträgen 0,6 Mio. Euro (2014: 6,5 Mio. Euro).

**15. Betriebs- und Geschäftsausstattung**

in TEUR	2015	2014
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	1.686	1.432
Zugänge	133	254
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.819</b>	1.686
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	1.082	948
Zugänge	158	134
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.240</b>	1.082
Buchwert 01.01.	604	484
Buchwert 31.12.	579	604

**16. Anteile an assoziierten Unternehmen**

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2015 aufgeführt. Die unten aufgeführten Unternehmen haben sämtlich Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
Beteiligungen an:	<b>Stimmrechts-anteil</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Stimmrechts-anteil</b>	<b>Buchwert</b>
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5%	22.301	14,0%	20.560
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0%	5.817	0,0%	3.518
DIC HighStreet Balance (Fonds)	12,5%	24.650	12,5%	18.946
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	26.009	40,0%	23.471
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	4.759	20,0%	5.459
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	5.323	20,0%	5.103
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.634	20,0%	3.785
Übrige		184		185
		<b>92.677</b>		<b>81.027</b>

Die DIC Asset AG ist mit 10% am Kapital des Fonds „DIC Office Balance I“, mit 6,27% am „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, DIC Office Balance II und DIC HighStreet Balance.

Obwohl der Konzern mit 6,27%, 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 unten stehend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beiträgen der in Übereinstimmung mit IFRS aufgestellten Abschlüsse der Unternehmen (für Zwecke der Bilanzierung nach der Equity-Methode vom Konzern entsprechend angepasst).

in TEUR	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	DIC Office Balance I	DIC HighStreet Balance	DIC Office Balance II	Sonstige assoz. Unternehmen	Gesamt 2015	Gesamt 2014
Vermögenswerte	389.732	427.754	211.908	168.189	229.847	<b>1.427.430</b>	1.347.933
Schulden	324.710	204.740	88.657	75.418	160.809	<b>854.334</b>	883.882
<b>Nettovermögen</b>	<b>65.022</b>	<b>223.014</b>	<b>123.251</b>	<b>92.771</b>	<b>69.038</b>	<b>573.098</b>	<b>464.052</b>
Erträge	60.746	28.416	10.716	2.922	18.017	<b>120.817</b>	82.613
Aufwendungen	48.790	14.463	4.744	1.259	17.022	<b>86.278</b>	61.509
<b>Jahresergebnis</b>	<b>11.956</b>	<b>13.953</b>	<b>5.972</b>	<b>1.663</b>	<b>995</b>	<b>34.539</b>	<b>21.104</b>
Sonstiges Ergebnis	-156				+206	<b>+50</b>	-175
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>11.800</b>	<b>13.953</b>	<b>5.972</b>	<b>1.663</b>	<b>1.201</b>	<b>34.588</b>	<b>20.929</b>

### 17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die durch Nachträge vom Dezember 2015 gegenüber den Darlehensnehmern in der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 verlängerten Darlehen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“.

in TEUR	IAS 24.9	2015	2014
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	44.679	44.828
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	29.504	27.353
DIC MainTor GmbH	b (ii)	14.166	17.614
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	18.771	17.502
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	3.102	1.267
<b>Summe</b>		<b>110.222</b>	<b>108.564</b>

### 18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH, die zum Bilanzstichtag mit ihrem beizulegenden Zeitwert von 24.120 TEUR (2014 20.593 TEUR) angesetzt wurde, sowie um die Ende 2015 erworbene Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG mit einem Zeitwert von 9.277 TEUR.

### 19. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2015	2014
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	2.640	2.611
Zugänge	209	86
Abgänge	0	-57
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.849</b>	<b>2.640</b>
<b>Amortisation</b>		
Stand 01.01.	1.367	923
Zugänge	479	445
Abgänge	0	-1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.846</b>	<b>1.367</b>
Buchwert 01.01.	1.273	1.688
Buchwert 31.12.	1.003	1.273

### 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 1.116 TEUR (2014: 1.262 TEUR).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2015	2014
Stand 01.01.	1.262	261
Zugänge	1.003	1.256
Verbrauch	-505	-34
Auflösung	-644	-220
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.116</b>	<b>1.262</b>



Es wurden Forderungen in Höhe von 505 TEUR (2014: 828 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	31.12.2015		31.12.2014	
		Forde- rungen	Verbind- lichkeiten	Forde- rungen	Verbind- lichkeiten
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	1.669		2.271	0
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	2.241	791	2.233	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	703	7	2.182	0
DIC MainTor GmbH	b (ii)	1.965	1.151	1.924	95
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	2.912	484	1.920	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)			1.747	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	661	83	661	37
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	97	126	492	500
DIC MT Porta GmbH	b (ii)	0	0	0	2.529
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		620	0	586
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)			474	0
DIC Office Balance I (Fonds)	b (ii)			161	0
DIC HighStreet Balance (Fonds)	b (ii)			149	0
Sonstige	b (ii)	23	9	109	26
<b>Summe</b>		<b>10.271</b>	<b>3.271</b>	<b>14.323</b>	<b>3.773</b>

**22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

**23. Sonstige Forderungen**

in TEUR	2015	2014
Kautionen	3.619	3.544
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.290	2.818
Umsatzsteuer	873	707
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	529	339
Debitorische Kreditoren	0	77
Übrige	82	262
<b>Summe</b>	<b>6.393</b>	<b>7.747</b>

**24. Sonstige Vermögenswerte**

Der Posten berücksichtigt neben den bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mitteln in Höhe von 5.100 TEUR (2014: 5.100 TEUR) vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.235 TEUR (2014: 1.268 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**

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 2.518 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

**26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Mit Kaufvertrag vom 15.12.2015 wurden insgesamt neun Immobilien in den neuen Immobilien-Fonds „DIC Office Balance III“ ausplatziert, davon ein Großteil aus dem Commercial Portfolio. Der Abgang der Vermögenswerte und korrespondierenden Schulden sowie der operative Start des Fonds erfolgte mit Übergang der Kontrolle Anfang 2016. Auf Grund dessen erfolgte ein Ausweiswechsel der als Disposal Group klassifizierten Immobilien, sonstigen Vermögenswerte und korrespondierenden Schulden in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in der Bilanz.

Darüber hinaus wurde die Veräußerung einer Immobilie aus dem Commercial Portfolio Ende 2015 beurkundet, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2016 stattfindet. Diese Immobilie einschließlich korrespondierender Verbindlichkeiten wurde ebenso in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert.

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten des Vorjahres entstanden 2015 Gewinne in Höhe von 355 TEUR (2014: 0 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 Aktiegattungen gibt es nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

### b. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. Juli 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 34.288.873,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

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

rechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde;

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

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juli 2020 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 450.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 34.288.873,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung

übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung 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 der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde;

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

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

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

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 bis zum 1. Juli 2020 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 um bis zu 34.288.873,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 34.288.873 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2015).

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

#### **d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von 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 angebotenen 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 angebotener 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 Wandlungspflichten 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.

Zum 31. Dezember 2015 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

#### **e. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 732.846 TEUR (2014: 732.846 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien.

#### **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 4.118 TEUR (2014: 6.488 TEUR) unrealisierte Gewinne in Höhe von 20.422 TEUR (2014: 37.478 TEUR) sowie aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von -39 TEUR (2014: -35 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von -210 TEUR (2014: -189 TEUR) (vgl. Abschnitt 29 Derivate). Die Veränderung resultiert vor allem aus den Schwankungen im Zinsniveau und Ausläufern.

#### **g. Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente**

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

**h. Bilanzgewinn**

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Gewinn-/Verlustvortrag	6.252	15.433
Konzernjahresüberschuss	20.716	14.035
Gewinnausschüttung	-24.002	-24.002
Gewinnanteile Konzernfremder	-302	786
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>2.663</b>	<b>6.252</b>

Die Gewinnausschüttung umfasste für die Jahre 2014 und 2013 jeweils 0,35 Euro pro Aktie.

**28. Verzinsliche Finanzschulden**

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Langfristige (&gt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	456.390	456.390	134.870	134.870
Festverzinsliche Finanzschulden	844.088	817.740	1.125.466	1.102.452
	<b>1.300.478</b>	<b>1.274.130</b>	<b>1.260.336</b>	<b>1.237.322</b>
<b>Kurzfristige (&lt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	108.035	108.035	9.268	9.268
Festverzinsliche Finanzschulden	165.261	155.777	398.266	403.114
	<b>273.296</b>	<b>263.812</b>	<b>407.534</b>	<b>412.382</b>
	<b>1.573.774</b>	<b>1.537.942</b>	<b>1.667.870</b>	<b>1.649.704</b>

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2015 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge auf 1,62% (2014: 1,73%) 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	31.12.2015			31.12.2014		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	108.035	165.261	2,82%	9.268	398.266	4,92%
1-5 Jahre	417.395	675.443	3,08%	102.673	611.969	4,20%
> 5 Jahre	38.995	168.645	2,25%	32.197	513.497	3,89%
	<b>564.425</b>	<b>1.009.349</b>		144.138	1.523.723	

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 2,01% (2014: 1,95%) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rd. 2,72% (2014: 4,13%) verzinst.

Im April 2015 wurde das Nominalvolumen für die September 2014 mit einem Kupon in Höhe von 4,625% begebene Anleihe um 50 Mio. Euro von 125 Mio. Euro auf 175 Mio. Euro aufgestockt. Der Kurs dieser Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 104,80%. Der Kurswert für die im Juli 2013 mit einem Nominalvolumen von 100 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 104,21%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 270.871 TEUR (2014: 219.595 TEUR) und 136.274 TEUR der im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bilanzierten Verbindlichkeiten durch Grundschulden besichert.

## 29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
<b>Passiva</b>				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	476.618	26.955	967.067	47.103

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

Zum 31. Dezember 2015 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit 20.422 TEUR (2014: 37.478 TEUR) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte haben Restlaufzeiten zwischen sechs Monaten und sechs Jahren.

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	8.505	43	315.770	9.527
Laufzeit > 1 Jahr	468.113	26.912	651.297	37.576

Im Geschäftsjahr 2015 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 stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Swap	19.000	-249	13.800	-224

Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 0,268% und 0,866% 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 -210 TEUR (2014: -189 TEUR) nach Abzug latenter Steuern gemäß IAS 28.39 im Konzerneigenkapital in der Hedging-Rücklage aus.

### 30. Rückstellungen

Auf Grund der Endabwicklung des Verkaufs der Immobilie „Zeil“ im laufenden Geschäftsjahr reduzierten sich die kurzfristigen Rückstellungen um 532 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Im Konzern bestehen Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten, die sich in Folge der aktuellen Entwicklungen und Einschätzungen um 280 TEUR auf 510 TEUR (2014: 230 TEUR) erhöht haben.

### 31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 827 TEUR (2014: 1.461 TEUR) resultieren in Höhe von 240 TEUR (2014: 6 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	31.12.2015	31.12.2014
Gewerbesteuer	4.152	2.380
Körperschaftsteuer	2.136	1.014
Kapitalertragsteuer	2	214
	<b>6.290</b>	<b>3.608</b>

### 33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Ausstehende Rechnungen	9.919	7.506
Kauttionen	3.624	3.499
Tantiemen	1.917	1.657
Zuschüsse für TI-Maßnahmen	1.492	1.540
Im Voraus bezahlte Mieten	2.417	1.093
Umsatzsteuer	1.805	965
Sicherheitseinbehalte	911	948
Prüfungskosten	562	512
Anteilsbasierte Vergütungen	265	441
Urlaubsvergütung	316	284
Aufsichtsratsvergütungen	218	218
Steuerberatungskosten	332	0
Übrige	2.584	2.281
	<b>26.362</b>	<b>20.944</b>

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

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder halten Ende 2015 Optionen auf 162.000 (2014: 187.000) so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft, davon wurden 50.000 Optionen in 2015 an Herrn von Mutius 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 31.12.2015 mit je 3,38 Euro bzw. 3,21 für Frau Wärntges, 3,38 Euro für Herrn Pillmayer und 3,21 Euro bzw. 3,29 Euro für Herrn von Mutius. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 9,32 Euro, der Ausübungspreis von je 5,88 Euro, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 25,51% sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,05% und 0,14%. 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 zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt in Höhe von 9,35 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von 530 TEUR, davon wurden im Berichtsjahr 145 TEUR (2014: 206 TEUR) aufwandswirksam erfasst. Diese stellen Transaktionen mit nahestehenden Personen 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.

Zum Bilanzstichtag waren keine „virtuelle Aktienoptionen“ ausübbar.

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 122 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. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von 3.527 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 99 f.



in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.15	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.15
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	AfS	33.397		33.397	33.397
Sonstige Ausleihungen	LaR	110.222	110.222		110.222
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	1.249	1.249		1.249
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	7.062	7.062		7.062
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	10.271	10.271		10.271
Sonstige Forderungen	LaR	6.393	6.393		6.393
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.455	6.455		6.455
Flüssige Mittel	LaR	204.590	204.590		204.590
<b>Summe</b>	<b>LaR</b>	<b>346.242</b>	<b>346.242</b>		<b>346.242</b>
<b>Passiva</b>					
Unternehmensanleihe	FLAC	270.871	270.871		287.610
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.029.606	1.029.606		1.003.257
Derivate mit Hedge-Beziehung	n. a.	22.787		22.787	22.787
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHT	4.168			4.168
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	35.521	35.521		26.037
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	827	827		827
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	3.271	3.271		3.271
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	26.361	26.361		26.361
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	249.039	249.039		249.039
<b>Summe</b>	<b>FLAC</b>	<b>1.615.496</b>	<b>1.615.496</b>		<b>1.596.402</b>

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.14	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.14
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	
<b>Aktiva</b>					
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
<b>Summe</b>	<b>LaR</b>	<b>247.807</b>	<b>247.807</b>		<b>247.807</b>
<b>Passiva</b>					
Unternehmensanleihe	FLAC	219.595	219.595		238.875
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.040.740	1.040.740		1.152.596
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		412.382
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.461	1.461		1.461
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden 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
<b>Summe</b>	<b>FLAC</b>	<b>1.694.048</b>	<b>1.694.048</b>		<b>1.831.270</b>

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2015	2014	2015	2014
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	10.468	10.895		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			47.459	50.724

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 2015 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral</b>				
Beteiligung	33.397	9.277		24.120
<b>Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral</b>				
Derivate mit Hedge-Beziehung	22.787		22.787	
<b>Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam</b>				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	4.168		4.168	

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

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

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

in TEUR	2015	2014
01.01.	20.593	20.502
Zugang	0	0
Bewertungseffekt	3.527	91
31.12.	24.120	20.593

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

in TEUR	2015	2014
Beteiligungen (AfS)	+3.527	+91
Derivate ohne Hedge-Beziehung (FAHFT)	+210	+189
Derivate mit Hedge-Beziehung	+183	+2.255

Nettogewinne bzw. -verluste aus Derivaten resultieren aus nicht in einer Sicherungsbeziehung befindlichen Swaps. Davon entfallen auf Auflösungsbeträge ehemaliger Cashflow-Hedges -1.119 TEUR (2014: -634 TEUR) sowie auf Marktwertschwankungen +1.551 TEUR (2014: 3.016 TEUR). Ergebniswirksame Effekte aus der Ineffektivität von Swaps betragen in 2015 -249 TEUR (2014: -127 TEUR). Die Nettogewinne aus Beteiligungen sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

## 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 2015

in TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	20.860	14.486	27.361	39.195	21.626	<b>123.528</b>	136.678
Co-Investments	676	910	2.415	1.529	3.652	<b>9.182</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>21.536</b>	<b>15.396</b>	<b>29.776</b>	<b>40.724</b>	<b>25.278</b>	<b>132.710</b>	136.678

## SEGMENTVERMÖGEN ZUM 31.12.2015

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2015	Gesamt 2014
Anzahl Objekte	33	25	42	54	61	<b>215</b>	233
Marktwert (in Mio. Euro)	330,0	220,0	610,2	666,9	372,1	<b>2.199,2</b>	2.396,9
Mietlaufzeit (in Jahren)*	5,9	4,9	4,1	4,4	3,5	<b>4,4</b>	4,6
Mietrendite*	6,6%	7,0%	5,9%	6,2%	6,8%	<b>6,4%</b>	6,6%
Leerstandsquote*	6,1%	7,0%	22,2%	10,7%	9,0%	<b>11,3%</b>	10,9%

## 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	<b>141.389</b>	147.542
Co-Investments	558	863	2.354	1.250	3.663	<b>8.688</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>23.435</b>	<b>19.881</b>	<b>35.030</b>	<b>44.201</b>	<b>27.531</b>	<b>150.078</b>	147.542

## SEGMENTVERMÖGEN ZUM 31.12.2014

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

\* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2015 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 13.150 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 2015 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2015	2014
Marktwert	<b>2.199,2</b>	2.396,9
abzgl. Co-Investments	<b>223,4</b>	243,6
abzgl. Zeitwertdifferenz	<b>79,1</b>	38,7
abzgl. IFRS-5-Objekte	<b>227,8</b>	1,7
zzgl. Minderheiten	<b>31,3</b>	31,0
	<b>1.700,2</b>	2.143,9

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	<b>2.396,9</b>	2.538,3
abzgl. Co-Investments	<b>243,6</b>	288,7
abzgl. Zeitwertdifferenz	<b>38,7</b>	26,7
abzgl. IFRS-5-Objekte	<b>1,7</b>	0,0
zzgl. Minderheiten	<b>31,0</b>	33,5
	<b>2.143,9</b>	2.256,4

## LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingvereinbarungen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Vereinbarungen haben überwiegend eine Laufzeit zwischen fünf und zehn Jahren. Sie beinhalten eine Marktüberprüfungsklausel für den Fall, dass der Leasingnehmer die Verlängerungsoption ausübt. Dem Leasingnehmer wird keine Option gewährt, die Immobilie am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben.

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 1.700.151 TEUR (2014: 2.143.939 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 gehaltene Immobilien“.

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

in TEUR	2015	2014
< 1 Jahr	<b>111.275</b>	142.811
1–5 Jahre	<b>161.148</b>	379.121
> 5 Jahre	<b>349.318</b>	158.652
	<b>621.741</b>	680.584

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 2015 bestanden im Konzern bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Sockelmieten von 1.427 TEUR (2014: 1.461 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) angefallen.

Hinsichtlich der in 2015 vom Konzern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Bruttomieteinnahmen verweisen wir auf Tz. 1. Die in den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2015	2014
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	2.232	1.797
Immobilien, die leer stehen	0	17

Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 1.829 TEUR (2014: 959 TEUR). Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge und Raummieten. Der Mietvertrag für die Geschäftsräume besteht seit 1. April 2014 und endet am 31.03.2024. Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurden Büroflächen von der DIC Services KG in die DIC Asset AG übernommen. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2015	2014
< 1 Jahr	1.110	900
1–5 Jahre	3.702	2.818
> 5 Jahre	2.830	2.809
	7.642	6.527

## BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

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

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt Risikomanagement dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

### Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die 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. 36% 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, indem 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 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 2015 bestanden Garantien in Höhe von 197.839 TEUR (2014: 136.087 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 sowie Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Durch diese Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

Die Liquidität des 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 coverage ratio (DSCR), oder Interest coverage ratio (ICR) oder WALT oder LtV vereinbart sind. Covenantbrüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2015 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2016 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 204.590 TEUR (2014: 97.421 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 26.291 TEUR (2014: 15.374 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 512 Mio. Euro (2014: 583 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	2016	2017 bis 2020	2021 und danach
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	35.295	1.213.168	210.008
Kurzfristige Finanzschulden	35.521		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	827		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.271		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.361		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	237.774		
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>8.685</b>	<b>25.145</b>	<b>237</b>
	<b>347.734</b>	<b>1.238.313</b>	<b>210.245</b>

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2015	2016 bis 2019	2020 und danach
<b>Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	60.743	853.932	570.142
Kurzfristige Finanzschulden	387.098		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.461		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	3.773		
Sonstige Verbindlichkeiten	20.944		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.689		
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>16.627</b>	<b>622.340</b>	<b>2.722</b>
	<b>492.334</b>	<b>883.153</b>	<b>572.864</b>



**Marktrisiko**

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich Marktpreise wie z.B. Zinssätze ändern und dadurch die Erträge des Konzerns oder der Wert der gehaltenen Finanzinstrumente beeinflusst werden. Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Risiko innerhalb akzeptabler Bandbreiten zu steuern, zu kontrollieren und soweit möglich die Rendite zu optimieren.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen. Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen Finanzmittel zu festen und variablen Zinssätzen aufnehmen. Dieses Risiko steuert der Konzern durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Hierzu werden 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	2015		2014	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	8.505	-43	315.770	-9.527
Laufzeit 1–5 Jahre	440.924	-23.365	320.475	-19.902
Laufzeit > 5 Jahre	27.189	-3.547	330.822	-17.674

Zum 31. Dezember 2015 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps im Jahresdurchschnitt 89% (2014: 91%) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, so dass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich 11% (2014: 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 ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinzniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2015		2014	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-1.419	+1.419	- 1.456	1.456
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten	1.667	136	1.839	-320
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swap)	+12.338	- 6.367	+22.597	-13.169

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 folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	DIC Asset AG anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	195	195
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	2.481
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	2.750
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Frankfurt am Main	Sicherheit für Planungsleistungen MT WINX	360	360
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	4.519	4.519
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG	Bauvorhaben MT Palazzi	3.350	3.350
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Pfandbriefbank AG	Drittgewährleistungsgeber für den Zins- und Kapitaldienst für Darlehen DIC AP Portfolio	30.000	30.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekenbank	Darlehensvertrag DIC Blue GmbH	5.000	2.000
Erfüllungsgarantie	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen	Schuldscheindarlehensvertrag DIC Blue GmbH	12.800	5.120
Patronatserklärung	Berlin Hyp AG	Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag des DIC 26 Portfolios	36.822	36.822
Patronatserklärung	Deutsche Pfandbriefbank AG, Berlin Hyp AG, Landesbank Baden-Württemberg	Verpflichtung zu Instandhaltungs-/Investitionsmaßnahmen für das DIC HI Portfolio	13.676	13.676
Selbstschuldnerische Bürgschaft	DG HYP	Kapitaldienstgarantie für das DIC LB Portfolio	2.050	2.050
Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie	Taunus Sparkasse	Kostenüberschreitungs-/Zinsdienstgarantie und Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtungs- erklärung aus dem Bauvorhaben MT Palazzi	7.500	3.000
Vertragserfüllungsbürgschaft	IVG Institutional Funds GmbH	Kaufvertragserfüllungen gemäß Kaufvertrag für etwaige Mängelbeseitigung bei dem Bauvorhaben MT Panorama	6.400	2.560
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	10.000	4.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG	Sicherung der mietvertraglichen Ansprüche des Mieters im Rahmen des Bauvorhabens MT Porta	1.200	480
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	400
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WinX Verwaltungs GmbH	Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	6.400
Patronatserklärung	Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin	Sicherstellung des jährlichen Kapitaldienstes für das DIC MSREF HMDD Portfolio	12.186	2.437
Patronats-/Garantieerklärung	Bilfinger Hochbau GmbH	Garantie für sämtliche Zahlungsansprüche Opera Offices NEO	17.850	3.570
Gesamtschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstr. mbH & Co. KG	Sicherheit für die Erfüllung vertraglicher Ansprüche des Käufers Opera Offices NEO	2.000	400
Selbstschuldnerische Bürgschaft	HSH Nordbank AG	Selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehenshöhe für die DIC Objekt Braunschweig GmbH	10.000	10.000
Garantieerklärung	DG HYP	Garantie für Erfüllung des jährlichen Kapitaldienstes für das DIC VP Portfolio	3.500	3.500
Garantieerklärung	Stadtsparkasse Düsseldorf	Garantie für Erfüllung der Pflichten aus dem Kreditvertrag für das DIC VP Portfolio	2.250	2.250

Aus den von der DIC Asset AG übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da auf Grund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

#### Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%iger Tochter DIC Onsite GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen 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 525 TEUR zzgl. 87 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Asset AG und 342 TEUR zzgl. 37 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. 91.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 99f.

## 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. Auf Grund der rückläufigen negativen Hedging-Rücklage und der dementsprechend geringen Auswirkungen auf die Eigenkapitalquote spielt die bereinigte Netto-Eigenkapitalquote als Kenngröße keine wesentliche Rolle mehr.

in TEUR	2015	2014
Eigenkapital	792.083	774.844
Bilanzsumme	2.456.069	2.536.963
Bilanzielle Eigenkapitalquote	32,3%	30,5%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozentpunkte angestiegen.

## ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

### Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 13 „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierung“).

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

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

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

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die 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

Es besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) und der DIC Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 22 Objektgesellschaften, an denen die DIC AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2015 vereinnahmten Vergütungen betrug 7.257 TEUR (2014: 5.225 TEUR). Davon entfiel auf von vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütung ein Betrag von 168 TEUR (2014: 124 TEUR).

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2016 zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditanspruchnahme hatte die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21.12.2015 ein Pfandrecht an Stammgeschäftsanteilen der DIC Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22% der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31.12.2015 auf 29.513 TEUR (2014: 21.546 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.284 TEUR (2014: 1.212 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen. In 2016 wird das Darlehen voraussichtlich prolongiert.

Die DIC AG & Co. KGaA stand 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	2015	2014
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	166	156
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	108	97
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	75	73

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. 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 2015 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 525 TEUR (2014: 511 TEUR). Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

#### DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt 44.679 TEUR zum 31. Dezember 2015 (2014: 44.828 TEUR). Die Darlehenslaufzeit wurde mit Nachtrag vom 14. Dezember 2015 von bisher 31. Dezember 2016 auf den 31. Dezember 2017 für einen Teilbetrag von 35 Mio. Euro und 31. Dezember 2018 für den Differenzbetrag von 9.828 Mio. Euro verlängert. Das Darlehen wird mit 5,75% p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 2.473 TEUR (2014: 2.574 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 TEUR 446 (2014: TEUR 239).

#### 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 Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25% p.a. verzinst und gewährt eine zusätzliche Gewinnbeteiligung. Es hat gemäß Nachtrag vom 11. Dezember 2015 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2017. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Als Sicherheiten wurden die Anteile an der DIC MainTor WINX GmbH verpfändet. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen mit 14.166 TEUR (2014: 17.614 TEUR). Im Geschäftsjahr 2015 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 2.551 TEUR (2014: 1.345 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 des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 2.595 TEUR (2014: 2.337 TEUR) für Leistungen an den Fonds „DIC Office Balance I“, 1.477 TEUR (2014: 676 TEUR) für Leistungen an den „DIC Office Balance II“ sowie 1.509 TEUR (2014: 965 TEUR) für Leistungen an den „DIC HighStreet Balance“.

#### Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Auf Grund des „German Investment Program Agreements“ vom 29. Juli 2004 und des „Investment And Shareholder Agreements“ vom 7. Juni 2005 nehmen die nachfolgenden Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG und ihre jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaften verschiedene Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch.

## Dienstleistungsvereinbarungen

### Gesellschaften

DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH  
 DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH  
 DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH

### Getroffene Vereinbarungen

Erbringung von Management-Dienstleistungen  
 Provisionen bei Vermietung bzw. Abverkauf von Immobilien  
 Accounting Fee  
 Vergütungen für Weitervermietungen (Tenant Improvement Fee)  
 Entwicklungsvergütungen  
 Arrangement Fee

Nach den jeweiligen Assetmanagement-Agreements und ihren Nachträgen haben die MSREF-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Base Management Fee: 1,3% der Nettojahresmiete
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft

Des Weiteren wurde das Assetmanagement Agreement der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH mit Nachtrag vom 20. März 2013 um eine Vergütung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen (Arrangement Fee) ergänzt.

Mit Nachtrag von 15. Dezember 2015 wurde die Höhe der Arrangement Fee auf 0,15% (zzgl. Umsatzsteuer) des Darlehensbetrags festgelegt.

In den Jahren 2015 und 2014 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Development Fee	Summe
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2015	39	354	81	18	0	492
	2014	59	521	86	0	0	666
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2015	21	0	54	0	0	75
	2014	58	218	65	0	0	341
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2015	97	0	65	0	0	162
	2014	118	0	65	0	125	308
Gesamtsummen	2015	157	354	200	18	0	729
	2014	235	739	216	0	125	1.314

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 Onsite GmbH. Auf Grund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 31. Juli 2012 berechnet die DIC Onsite GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,8% der Nettojahresmiete vorgesehen. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,13% bis 0,38% des erzielten Erlöses bzw. 0,05% bis 0,19% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

#### DIC Capital Partners (Europe) GmbH

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. Dezember 2015 mit 573 TEUR (2014: 549 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.

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben diese DICP-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 28 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prologationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2015 und 2014 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Disposition Fee	TI/Develop- ment Fee	Accounting Fee	Arrangement Fee	Summe
DIC MainTor GmbH	2015	0	0	0	154	0	154
	2014	0	0	0	182	0	182
Gesamtsummen	2015	0	0	0	154	0	154
	2014	0	0	0	182	0	182

Die mit den vorgenannten Gesellschaften vereinbarten Konditionen waren nicht schlechter als die Konditionen, welche die DIC Asset AG bei einer vergleichbaren Geldanlage bzw. bei Drittdienstleistern erzielt hätte. Aus diesem Grunde waren Leistung und Gegenleistung bei jedem Geschäft ausgeglichen.

#### Morgan 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 sechs jeweils 100%igen Tochtergesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren vier jeweils 100%igen Tochtergesellschaften 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 Tochtergesellschaften 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 der DIC Beteiligungs AG 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 grundsätzlich jeweils 6% p.a. vereinbart ist. Die Zinsen sind nachschüssig jeweils zum Jahres- oder Quartalsende fällig bzw. der Hauptsomme zuzuschlagen. Feste Laufzeiten sind ebensowenig vereinbart wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden, vgl. Anhangangabe Nr. 17.

#### **GEG Real Estate Management GmbH**

Die DIC Asset AG und die DIC Beteiligungs AG bedienen sich bei der Erbringung der ihnen nach den Assetmanagement-Agreements vom 15. Februar 2015 obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der GEG Real Estate Management GmbH, die indirekt mehrheitlich von der DIC Beteiligungs AG als Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA beherrscht wird.

Auf Grund der Dienstleistungsvereinbarung vom 15. Februar 2015 berechnet die GEG Real Estate Management GmbH der DIC Asset AG und der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Verkaufsfällen mit der DIC Beteiligungs AG eine Vergütung von 0,87% bis 2,19% des erzielten Erlöses bzw. 0,35% bis 0,87% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde, vereinbart.

Mit der DIC Asset AG ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Verkaufsfällen eine Vergütung von 0,75% bis 2,25% des erzielten Erlöses bzw. 0,3% bis 1,12% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde, vereinbart.

#### **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	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	2.004	1.551
Anteilsbasierte Vergütung	354	206
<b>Gesamt</b>	<b>2.358</b>	<b>1.757</b>

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht ab Seite 136 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	218	218
<b>Gesamt</b>	<b>218</b>	<b>218</b>

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. Zusätzlich wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen 116 TEUR für das Geschäftsjahr 2015 und 36 TEUR für das Geschäftsjahr 2014 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 31,8% 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

Anfang Januar 2016 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im Dezember 2015 notariell beurkundete Immobilie aus dem Commercial Portfolio statt.

Ebenso gingen Anfang Januar 2016 acht Immobilien aus dem Commercial Portfolio und eine Immobilie aus dem Geschäftsbereich Co-Investments in den neu aufgelegten Fonds „DIC Office Balance III“ über.

Zum 1. Januar 2016 hat Herr Aydin Karaduman den Vorstandsvorsitz der DIC Asset AG übernommen. Mit Wirkung zum 11. Januar 2016 wurde Herr Ulrich Höller durch das Registergericht Frankfurt am Main zum Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG bestellt. Er tritt damit die Nachfolge von Herrn Dr. Michael Peter Solf an, der Ende 2015 aus diesem Gremium ausgeschieden ist.

Am 1. Februar hat die DIC Asset AG verkündet, dass sie am 26. Januar 2016 die Meldeschwelle von 10% der Stimmrechte und am 27. Januar 2016 die Meldeschwelle von 20% der Stimmrechte an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG mit Sitz in Frankfurt am Main überschritten hat. Die DIC Asset AG ist damit ein wesentlicher Aktionär der Gesellschaft geworden. Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG investiert in den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und konzentriert sich dabei mit einem aktuellen Portfoliovolumen von rund 500 Mio. Euro auf die Top-7-Städte sowie weitere wirtschaftsstarke Regionen in Deutschland. Die DIC Asset AG ist über ihre Beteiligung damit an dem zukünftigen Wachstum der Gesellschaft sowie an einem attraktiven Gewerbeimmobilienportfolio beteiligt. Wir verfolgen auf diesem Weg das Ziel, weiterhin eine nachhaltige und stärkere Position im Gewerbeimmobiliensektor in Deutschland zu besetzen.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 24. Februar 2016 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 (bis 02.07.2015)
- Herr Bernd Wegener FRICS, Hauptabteilungsleiter Immobilienmanagement bei der Versicherungskammer Bayern, München (bis 02.07.2015)
- Herr Dr. Michael Peter Solf, Hauptabteilungsleiter Kapitalanlagen SV bei der Sparkassenversicherung Holding AG, Stuttgart (bis 31.12.2015)
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim (seit 03.07.2015)
- Herr Dr. Anton Wieggers, Vorstand Finanzen der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach (seit 03.07.2015)
- Herr Ulrich Höller, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main (seit 11.01.2016)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichzeitig Mitgliedschaften in folgenden anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	Grohe AG, Hemer: Mitglied des Aufsichtsrats	Dr. Anton Wiegers	GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Mitglied des Aufsichtsrats		Süddeutsche Aktienbank AG, Stuttgart: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31.07.2015)
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrates		Savills Fund Management Holding AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 01.09.2015)
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Savills Investment Management KVG GmbH, Düsseldorf: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 01.09.2015)
	DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**		Lippische Landes-Brandversicherungsanstalt, Detmold: Stellvertretender Vorsitzender der Gewährträgerversammlung (seit 27.04.2015)
	DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**		
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Prof. Dr. Ulrich Reuter
Klaus-Jürgen Sontowski	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**	Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats	
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Bayern-Versicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats	
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau, Aschaffenburg: Vorsitzender des Verwaltungsrats	
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats	Sparkassenverband Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats	
Michael Bock	Pegasus CP Holding GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats	Sparkassenverband Bayern, München: Verbandspräsident	
	DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats	Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats	
Ulrich Höller	MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats	Russell C. Platt	South Asian Asset Management Ltd, Mauritien, Isle of Man: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats
	DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats	Duet India Hotels Asset Management Limited, Isle of Man: Mitglied des Aufsichtsrats	
	DIC Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 25.01.2016)		
	ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands		
	Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats		
	EPRA-European Public Real Estate Association, Brüssel: Mitglied des Vorstands (bis 09.2015)		

\* 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, CEO, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom, Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main (bis 31.12.2015)
- Herr Aydin Karaduman (Vorsitzender), CEO, Diplom-Wirtschaftsingenieur, Altenstadt (seit 01.01.2016)
- Frau Sonja Wärntges, CFO, Diplom-Ökonom, Frankfurt am Main
- Herr Rainer Pillmayer, COO, Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main
- Herr Johannes von Mutius, CIO, Diplom-Kaufmann, Königstein (seit 01.04.2015)

Herr Aydin Karaduman ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 22.01.2016)

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

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 22.01.2016)
- Leifheit AG, Nassau an der Lahn: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 05.02.2016)

Herr Rainer Pillmayer war im Geschäftsjahr 2015 bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31.05.2015)

Herr Johannes von Mutius war im Geschäftsjahr 2015 bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.06.2015)

## 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 24. Februar 2016

Der Vorstand



Aydin Karaduman      Sonja Wärntges      Rainer Pillmayer      Johannes von Mutius

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

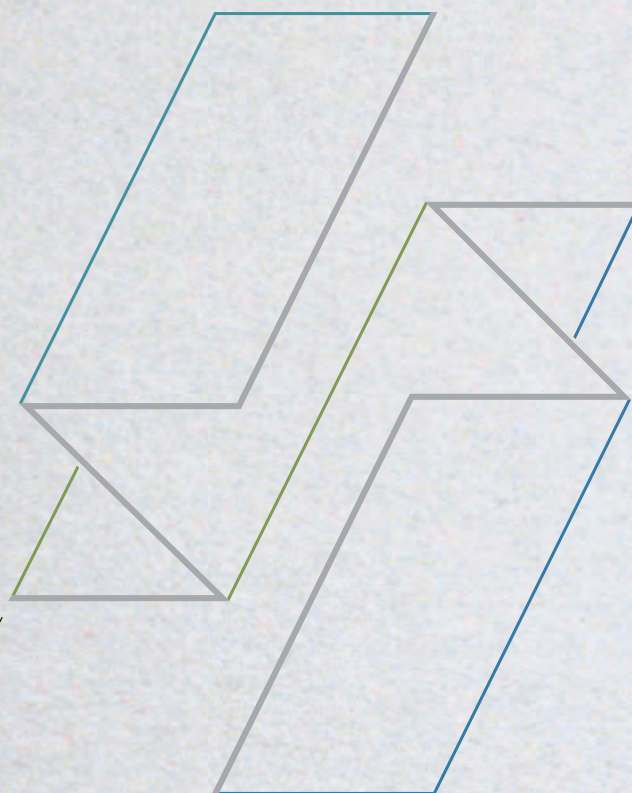
Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 24. Februar 2016

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer



## CORPORATE GOVERNANCE

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	132
ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT	134
VERGÜTUNGSBERICHT	136
SONSTIGE ANGABEN	139
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	140

## 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](http://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 auch im Geschäftsjahr 2015 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Dabei haben sie berücksichtigt, dass die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex im Mai 2015 Änderungen des Kodexes beschlossen hat, die mit ihrer Veröffentlichung am 12. Juni 2015 in Kraft getreten sind. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 2. Februar 2016, 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 24. Juni 2014 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung bis zur Bekanntmachung der Neufassung des Kodexes im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015 entsprochen hat und ihnen seither in der Fassung vom 5. Mai 2015 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8 Abs. 3, bei Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Die DIC Asset AG hatte und hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder vorsieht. Wir sind der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt in der D&O-Versicherung nicht verbessert würden.
- > 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 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 in der Fassung vom 24. Juni 2014 nicht prioritär eine angemessene Beteiligung von Frauen angestrebt. Entsprechend sahen die vom Aufsichtsrat für seine eigene Zusammensetzung benannten konkreten Ziele abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodexes in der Fassung vom 24. Juni 2014 eine angemessene Beteiligung von Frauen nicht vor, und ein solches Ziel wurde bei Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung nicht prioritär berücksichtigt. Den jetzt geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands sowie im Vorstand und im Aufsichtsrat sind wir im September 2015 nachgekommen.

- > Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes waren und sind die Optionen auf virtuelle Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist bei drei Vorstandsverträgen vertraglich nicht begrenzt. Wir erachten eine vertragliche betragsmäßige Begrenzung der Tantieme für nicht erforderlich, da der Aufsichtsrat jährlich über die Höhe der Tantieme entscheidet. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente eingeräumten Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optionen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der DIC Asset-Aktie in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuwirken, konterkarieren. Angesichts der fehlenden betragsmäßigen Begrenzung der variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen wies und 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 Vorstandsvertrags werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogenen Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der DIC Asset AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund hält die Gesellschaft daran fest, die Vorstandsvergütung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 ist die Gesellschaft daher abgewichen und wird weiterhin 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 Gesamtaufsichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.
- > Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes kein konkretes Ziel für die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodexes und keine altersunabhängige Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt und wird kein solches Ziel und keine solche Regelgrenze 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. Bezüglich der Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist der Aufsichtsrat der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können und die Abwägung zwischen Kontinuität und Erneuerung im Einzelfall zu treffen. Aus diesen Gründen hat der Aufsichtsrat auf diesbezügliche Festlegungen verzichtet. Mangels Festlegung eines entspre-

chenden Ziels und einer entsprechenden Regelgrenze 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 war und ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, den 2. Februar 2016

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 2015 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.

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus vier Mitgliedern, mit Aydin Karaduman als Vorsitzendem (CEO) seit 1. Januar 2016, Sonja Wärntges, zuständig für Finanzen & Controlling (CFO), Rainer Pillmayer, zuständig für Fonds und Ankauf (COO) sowie Johannes von Mutius, zuständig für Investment und Verkauf (CIO).

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 im Geschäftsjahr 2015 und aktuell sowie die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang aufgeführt.

### Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat hatte bereits im Geschäftsjahr 2010 Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt und hat diese im Geschäftsjahr 2015 ergänzt. 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. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören. 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. Eine Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat (siehe dazu nachfolgend „Festlegungen zu Zielgrößen für den Anteil weiblicher

Mitglieder im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands“) hat der Aufsichtsrat im September 2015 festgelegt und auch eine Frist für deren Erreichung bestimmt. Auf die Festlegung einer Regelgrenze für die Dauer der Zugehörigkeit seiner Mitglieder zum Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat aus den in der Entsprechenserklärung genannten Gründen verzichtet.

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 – mit Ausnahme der Zielgröße für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat – den gesetzten Zielvorgaben. Alle Mitglieder sind fachlich und persönlich qualifiziert, unter ihnen mindestens ein unabhängiger Finanzexperte. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Mit Ulrich Höller ist seit Januar 2016 ein ehemaliges Vorstandsmitglied der DIC Asset AG im Aufsichtsrat vertreten.

### Festlegungen zu Zielgrößen für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands

Die DIC Asset AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Der Aufsichtsrat hat im September 2015 für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 1/6 (entsprechend rund 16,66%) und im Vorstand von 25% beschlossen. Die Zielgrößen sollen jeweils bis zum 30. Juni 2017 erreicht sein. Für den Vorstand entspricht die Zielgröße dem bei ihrer Festlegung und auch aktuell gültigen Stand; der Aufsichtsrat setzte sich bei Festlegung der Zielgröße und auch aktuell ausschließlich aus männlichen Mitgliedern zusammen.

Der Vorstand hat ebenfalls im September 2015 für die Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 20% und eine Frist für deren Erreichung bis zum 30. Juni 2017 beschlossen. Unterhalb des Vorstands der DIC Asset AG gibt es nur eine Führungsebene. Die Zielgröße für die Führungsebene unterhalb des Vorstands bedeutet eine Steigerung des Frauenanteils, der bei Festlegung bei rund 11% lag.

### Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2015 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
- Prof. Dr. Ulrich Reuter (seit 12.02.2016)

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 des Vorstands 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 ein amtierendes Vorstandsmitglied vertraglich auf ein Drittel der Gesamtvergütung und bei den übrigen amtierenden Vorstandsmitgliedern vertraglich nicht begrenzt. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung

Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf 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 5,88 Euro je virtueller Aktie. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2015 betrug 265 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 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 (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten.

Im Fall eines „Change of Control“ hat das Vorstandsmitglied Johannes von Mutius das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr von Mutius einen Anspruch auf eine zusätzliche Zahlung in Höhe der Hälfte der Jahresgesamtbezüge des Geschäftsjahrs, das mindestens 18 Monate vor dem „Change of Control“ geendet hat.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so sind das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei bzw. – in einem Fall – sechs 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 2015**

**VERGÜTUNG DES VORSTANDS**

in Euro	Feste Vergütung	Tantieme*	Aktienkursorientierte Vergütung	Sonstiges**	Summe 2015	Summe 2014
Ulrich Höller	450.000,00	315.000,00	145.257,50	2.745,96	<b>913.003,46</b>	936.660,32
Sonja Wärntges	350.000,04	140.000,00	122.500,00	23.923,60	<b>636.423,64</b>	473.478,15
Rainer Pillmayer	210.000,00	105.000,00	44.000,00	18.508,56	<b>377.508,56</b>	347.220,01
Johannes von Mutius	262.500,03	105.000,00	42.000,00	21.217,13	<b>430.717,16</b>	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.272.500,07</b>	<b>665.000,00</b>	<b>353.757,50</b>	<b>66.395,25</b>	<b>2.357.653,12</b>	<b>1.757.358,48</b>

\* Rückstellungsbetrag zum 31.12.2015, die Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr betrug 68.250 Euro

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

**VIRTUELLE AKTIENOPTIONEN**

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Ulrich Höller	75.000	30.07.2014 (im Februar 2015 ausgeübt)
Sonja Wärntges	40.000	31.05.2016
	50.000	31.12.2018
Rainer Pillmayer	22.000	31.05.2016
Johannes von Mutius	20.000	31.05.2017
	30.000	31.12.2018

**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 ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat 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.

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2015	Gesamt 2014
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 (bis 31.12.2015)	15.000,00	12.782,00	2.500,00	30.282,00	30.282,00
Russell C. Platt (bis 02.07.2015)	7.500,00	6.391,00		13.891,00	27.782,00
Bernd Wegener (bis 02.07.2015)	7.500,00	6.391,00		13.891,00	27.782,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter (seit 03.07.2015)	7.500,00	6.391,00		13.891,00	0,00
Dr. Anton Wiegers (seit 03.07.2015)	7.500,00	6.391,00		13.891,00	0,00
Ulrich Höller (seit 11.01.2016)				0,00	0,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>112.500,00</b>	<b>95.866,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>218.366,00</b>	<b>218.366,00</b>

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 2015. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 19 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung im März 2015 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2015 vergüteten Leistungen betrafen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Konzernbetriebsprüfung.

**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 2015 wurden folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder von den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet:

Name	Datum	Art des Finanzinstruments	Geschäftsart	Stückzahl	Kurs/Preis in Euro
Ulrich Höller	03.02.2015	Aktie	Verkauf	13.460	9,29

Darüber hinaus wurden keine Wertpapiertransaktionen nach § 15a WpHG 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 31,8% der Stimmrechte an der DIC Asset AG nach § 22 WpHG zugerechnet, die von der Deutsche 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 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 Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartalsfinanzinformationen und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert und von diesem gebilligt. Der Aufsichtsrat macht auf Empfehlung des Prüfungsausschusses einen Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet.

### 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 auch im Geschäftsjahr 2015 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zu dem internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement 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 eigener Prüfung und Beratung erteilt.

2015 trat der Aufsichtsrat zu fünf ordentlichen und weiteren acht außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten. Mit Ausnahme eines Mitgliedes des Aufsichtsrats, das an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats während seiner Amtszeit teilgenommen hat, hat kein Mitglied des Aufsichtsrats nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses (soweit dem Ausschuss angehörig) oder weniger teilgenommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Strategiegesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert. Alle Mitglieder des Vorstands nahmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teil; die den Vorstand betreffenden Personal- und Vertragsangelegenheiten wurden jeweils in dessen Abwesenheit behandelt.

Der Vorstand erläuterte in den Sitzungen die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage, die jeweils gemeinsam diskutiert wurden. Die schriftlichen Berichte des Vorstands sowie, soweit relevant, die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert. In begründeten Fällen wurden Entscheidungen auch durch schriftliches Votum eingeholt.

### **Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats**

#### **> Februar 2015**

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Budgetplanung für das Jahr 2015. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten – unter anderem mit der strategischen personellen Ausrichtung der DIC Asset AG im Hinblick auf die Nachfolgeregelung für den zum Jahresende ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden (CEO) Ulrich Höller.

Der Aufsichtsrat beschloss die Erweiterung des Vorstands um die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officer (CIO) sowie die Berufung von Johannes von Mutius mit Wirkung vom 1. April 2015 bis zum 31. Dezember 2018 als CIO in den Vorstand.

#### **> März 2015**

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Darüber hinaus erfolgte die Prüfung des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2014. Der Aufsichtsrat prüfte auch den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und trat diesem bei. Er verabschiedete den schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat überprüfte außerdem das Vergütungssystem für den Vorstand, legte basierend auf der Zielerfüllung die Höhe der variablen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr fest und definierte die neuen Ziele für das Jahr 2015.

Der Vorstand berichtete über den Status der Refinanzierungsverhandlungen von in 2015 auslaufenden Portfoliofinanzierungen. Darüber hinaus wurden weitere mögliche Finanzierungsquellen diskutiert.

Einen größeren Anteil an den Beratungen nahm auch das Fondsgeschäft ein. Es wurden sowohl Ankaufsobjekte für bestehende Fonds als auch weitere Wachstumspläne für das Geschäftsfeld Fonds behandelt.

#### **> April 2015**

In einer außerordentlichen Sitzung war die Aufstockung der Unternehmensanleihe 14/19 zentrales Thema. Nach ausführlicher Erörterung mit dem Vorstand stimmte der Aufsichtsrat einer Aufstockung der im September 2014 begebenen Unternehmensanleihe um 50 Mio. Euro auf ein Gesamtvolumen von bis zu 175 Mio. Euro zu.

#### **> Mai 2015**

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2015.

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über den Stand der Verkaufsaktivitäten in 2015 und skizzierte die möglichen Rahmenbedingungen für die Neuauflage eines neuen Büro-Fonds. Dabei wurden insbesondere die bilanziellen Effekte und Ergebnisauswirkungen der Transaktion für die DIC Asset AG behandelt.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals. Nach Erörterung stimmte der Aufsichtsrat der Veröffentlichung des vorgelegten Quartalsberichts Q1/2015 zu.

#### > Juni 2015

In der ordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit Personalangelegenheiten und möglichen Kandidaten für die Nachfolge von Ulrich Höller. Es wurden außerdem die Prognose für das zweite Quartal 2015 und die operativen Kennzahlen erläutert und diskutiert.

In einer Strategiediskussion befasste sich der Aufsichtsrat mit der aktuell hohen Dynamik am Transaktionsmarkt und wog mit dem Vorstand die Optionen ab, diese für das Unternehmen zu nutzen. Dabei wurden insbesondere die Ergebnis- und Liquiditätsauswirkungen bewertet und nach eingehender Diskussion eine Zeitschiene für eine mögliche Umsetzung festgelegt.

#### > Juli 2015

Gegenstand einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung war unter anderem die Entscheidungsgrundlage zum Verkauf einer Liegenschaft in München, die der Vorstand präsentierte. Nach eingehender Diskussion stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf des Objektes zu.

#### > August 2015

Im Rahmen einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis des ersten Halbjahres 2015, welches gemeinsam diskutiert wurde. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des prüferisch durchgesehenen Halbjahresfinanzberichts zu.

Des Weiteren stellte der Vorstand Pläne für die Auflage des neuen Bürofonds „DIC Office Balance III“ und aktuelle Ankaufobjekte für die Bestandsfonds vor.

#### > September 2015

In einer außerordentlichen Sitzung berief der Aufsichtsrat Herrn Aydin Karaduman mit Wirkung vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2018 zum neuen Mitglied und Vorsitzenden des Vorstands (CEO).

Darüber hinaus diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand eine Verkaufsoportunität, die zwei Objekte in Berlin und Hannover einschloss. Der Aufsichtsrat stimmte der Verfolgung der Verkaufsoportunität zu.

In der ordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das dritte Quartal und für das Geschäftsjahr 2015. Im Zusammenhang mit einer möglichen Neuauflage des Fonds „DIC Office Balance III“ wurden mögliche Auswirkungen auf die Bilanzierung 2015 und 2016 vorgestellt und diskutiert.

Weitere Themen der ordentlichen Sitzung waren die aktuelle Geschäftsentwicklung, insbesondere die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten im laufenden Geschäftsjahr, weitere erfolgte Ankäufe und geplante Ankaufobjekte für das Fondsgeschäft sowie Developmentmaßnahmen zur Neupositionierung von Objekten im Bestandsportfolio, denen der Aufsichtsrat zustimmte.

Darüber hinaus befasste sich im September der Aufsichtsrat mit dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst.

#### > November 2015

In einer 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. Darüber hinaus erläuterte der Vorstand den aktuellen Stand zur geplanten Platzierung des neuen Bürofonds „DIC Office Balance III“ bei institutionellen Investoren.

#### > Dezember 2015

In der ordentlichen Strategiesitzung präsentierte der Vorstand die konkretisierten Eckdaten zur Auflage des Bürofonds „DIC Office Balance III“, denen der Aufsichtsrat nach ausführlicher Erörterung zustimmte.

Darüber hinaus wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung und Organisationsstruktur des 100%igen Tochterunternehmens DIC Onsite GmbH diskutiert, und der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2015.

Schließlich wurde der beabsichtigte Wechsel von Ulrich Höller in den Aufsichtsrat der DIC Asset AG diskutiert. Die Aktionäre Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und DIC Opportunistic GmbH, die zusammen mehr als 25% der Aktien und Stimmrechte an der DIC Asset AG halten, haben gemäß § 100 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 AktG vorgeschlagen, Ulrich Höller im Anschluss an sein Ausscheiden aus dem Vorstand der DIC Asset AG zum nächstmöglichen Zeitpunkt als Vertreter der Anteilseigner in den Aufsichtsrat der DIC Asset AG zu wählen bzw. ihn – im Fall einer vor der nächsten Wahl durch die Hauptversammlung auftretenden Vakanz – gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats zu bestellen. Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag der Aktionäre geprüft und sich dem Vorschlag angeschlossen. Vor dem Hintergrund, dass das Aufsichtsratsmitglied Dr. Michael Peter Solf sein Mandat zum 31. Dezember 2015 niedergelegt hatte, sprach sich der Aufsichtsrat dafür aus, eine gerichtliche Bestellung von Ulrich Höller zum Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung frühestens ab 1. Januar 2016 zu beantragen.

### **Bericht aus dem Prüfungsausschuss**

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2015 viermal zusammentrat. In drei Sitzungen im Januar und März 2015 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2014 im Vordergrund.

Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte – insbesondere das Fondsgeschäft sowie die Ankäufe 2014 – wurden in den Sitzungen der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich geprüft und diskutiert.

In diesem Rahmen ließ sich der Prüfungsausschuss unter anderem über das interne Kontrollsystem mit den Schwerpunkten Rechnungswesen, Mietvertragsmanagement, Forderungsmanagement und Nebenkostenabgrenzung/-abrechnung informieren, ebenso über IT-Systeme, Risikomanagement und das Risikofrüherkennungssystem, über das Ergebnis der Immobilienbewertung sowie über den Status der Betriebsprüfung der Jahre 2007 bis 2009.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2014 und den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015 wurden Empfehlungen verabschiedet. Von der Unabhängigkeit des vorgeschlagenen Abschlussprüfers hatte sich der Prüfungsausschuss zuvor überzeugt.

In der Sitzung im Dezember 2015 legte der Prüfungsausschuss gemeinsam mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2015 fest und befasste sich eingehend mit dem Risikomanagementsystem des Unternehmens sowie mit Compliance-Themen. Darüber hinaus waren einzelne für Mitte Juni 2016 bevorstehende Änderungen für die künftige Auswahl und Bestellung des Abschlussprüfers durch die Abschlussprüfungsreform Gegenstand der Beratung im Prüfungsausschuss.

### **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. Neben den Änderungen der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 5. Mai 2015 befasste sich der Aufsichtsrat auch mit dem am 1. Mai 2015 in Kraft getretenen Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst. Der Aufsichtsrat hat fristgerecht zum 30. September 2015 Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand festgelegt, die im Kapitel „Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ auf Seite 132 ff. ausführlich beschrieben sind. Auf die Festlegung einer Regelgrenze für die Dauer der Zugehörigkeit seiner Mitglieder zum Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat verzichtet.

Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Februar 2016 abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite zugänglich gemacht. Im Kapitel „Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ des 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 2015 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 2015 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

### **Jahres- und Konzernabschluss 2015 geprüft und festgestellt**

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses am 23. Februar 2016 und des Aufsichtsrats am 24. Februar 2016, 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 vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015, den mit dem Konzernlagebericht



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

#### **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 schloss 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 2015. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

#### **Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Im Vorstand haben sich folgende Änderungen ergeben:

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

Zum 31. Dezember 2015 ist der bisherige Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller mit dem Auslaufen seines Vorstandsvertrags aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Ulrich Höller für seine langjährige und sehr erfolgreiche Tätigkeit bei der Entwicklung und Positionierung der DIC Asset AG. Zum 1. Januar 2016 ist Aydin Karaduman neu in den Vorstand der DIC Asset AG eingetreten und hat die Position des Vorstandsvorsitzenden (CEO) übernommen.

Im Aufsichtsrat haben sich folgende Änderungen ergeben:

Mit Ablauf ihrer Amtszeit zum Ende der Hauptversammlung am 2. Juli 2015 sind die Aufsichtsratsmitglieder Russell Platt und Bernd Wegener aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Russell Platt und Bernd Wegener für ihre langjährige engagierte und erfolgreiche Arbeit im Aufsichtsrat.

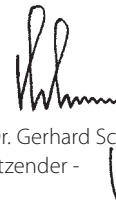
In der Hauptversammlung am 2. Juli 2015 wurden Prof. Dr. Ulrich Reuter und Dr. Anton Wiegers für eine Amtszeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 beschließt, neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 11. Januar 2016 wurde Ulrich Höller zum Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG bestellt. Ulrich Höller folgte damit auf Dr. Michael Peter Solf, der zum 31. Dezember 2015 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Der Aufsichtsrat dankt auch Dr. Michael Peter Solf für seine engagierte und erfolgreiche Arbeit im Aufsichtsrat.

Dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für ihre geleistete Arbeit und den engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, 24. Februar 2016

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
- Vorsitzender -

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main (ab 16.11.2015)	100,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt ZB GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Stolberger Strasse GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC RP Objekt Massenbergrstr. Bochum GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main)	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,4
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hallbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OB III Property Management GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH Frankfurt am Main (vormals DIC 26 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC EB Berlin GmbH, Frankfurt am Main	99,4
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG (vormals DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main)	99,4

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG (vormals DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main)	99,4
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main)	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC HI Objekt Koblenz Rizzastrasse GmbH, Frankfurt am Main)	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Schlossstrasse GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main (verschmolzen per 30.06.2015)	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 HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC MainTor Südareal GmbH)	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 & Co. KG, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals 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***	6,27	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 Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Dammtorstrasse GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	18,8
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	18,8
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0		

\* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil  
 \*\* Stimmrechtsanteil beträgt 12,5%  
 \*\*\* Stimmrechtsanteil beträgt 0,0%

**Stimmrechtsmitteilungen:**  
 Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

**Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 27. November 2013 wirksam.

- Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 41 Abs. 4f WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. November 2015 4,76% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt.
- Die British Empire Securities and General Trust PLC, London, Vereinigtes Königreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 12. Juni 2015 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,08% (2.112.100 Stimmrechte) beträgt.
- Die Asset Value Investors Limited, London, Vereinigtes Königreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 28. Mai 2015 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,10% (entsprechend 2.127.760 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Asset Value Investors Limited 3,10% (2.127.760 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.

Die APG Groep NV, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der APG Groep NV 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

e. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Stichting Pensioenfonds ABP 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

f. EII Capital Management, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Management, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

EII Capital Holding, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Holding, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. 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.

k. 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

l. 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

m. 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.

n. 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 DICI 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.

- o. 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.
- p. 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.
- q. 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.

- r. 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.
- s. 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.
- t. 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.
- u. 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.

- v. GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach, 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, 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.
  
- w. 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.
  
- 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“.

### Börsenkaptalisierung

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 ICR, 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.

**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 Pachteinnahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

**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.

**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**

Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie.

**Refurbishment**

Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

**Spitzenmiete**

Die Spitzenmiete ist die höchstmögliche Miete, die auf dem Markt für eine Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage erwartet werden könnte.

**Value-in-Use**

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum 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 2015

<b>Finanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
Bruttomieteinnahmen	35,1	35,3	33,6	32,7
Nettomieteinnahmen	31,0	31,7	29,5	28,2
Erträge aus Immobilienmanagement	1,4	1,6	1,5	2,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	2,1	17,8	106,1	75,3
Gesamterträge	45,8	62,1	146,7	117,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,3	1,4	12,4	0,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	2,2	0,6	4,0
Funds from Operations (FFO)	12,1	11,9	12,8	12,2
EBITDA	27,9	31,1	38,0	29,6
EBIT	16,9	20,4	27,5	19,1
EPRA-Ergebnis	11,9	12,1	11,3	12,3
Konzernüberschuss	1,3	3,7	11,1	4,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11,4	14,3	6,4	20,9
<b>Bilanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	31.03.2015	30.06.2015	30.09.2015	30.12.2015
Loan-to-Value (LTV) in %	65,7	65,5	64,1	62,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.124,2	2.007,2	1.930,4	1.700,2
Bilanzsumme	2.527,8	2.533,7	2.440,7	2.456,1
<b>Finanzkennzahlen</b> je Aktie in Euro	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
FFO	0,18	0,17	0,19	0,18
EPRA-Ergebnis	0,17	0,18	0,16	0,18

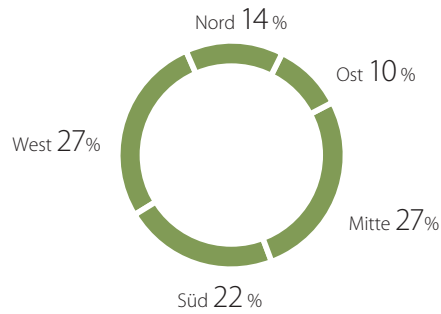
## 5-JAHRESÜBERSICHT

<b>Finanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	2011	2012	2013	2014	2015
Bruttomieteinnahmen	116,7	126,5	125,2	147,5	136,7
Nettomieteinnahmen	106,8	113,2	112,3	132,2	120,4
Erträge aus Immobilienmanagement	5,3	5,7	6,5	5,2	7,3
Erlöse aus Immobilienverkauf	17,7	75,7	81,1	90,5	201,3
Gesamterträge	157,2	229,1	236,1	277,6	372,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7	3,8	7,6	6,8	14,9
Ergebnis assoziierter Unternehmen	2,6	1,8	1,6	6,6	7,7
Funds from Operations (FFO)	40,8	44,9	45,9	47,9	49,0
EBITDA	95,6	102,1	106,3	128,3	126,6
EBIT	66,0	68,5	70,9	85,2	83,9
EPRA-Ergebnis	37,9	41,7	45,5	47,6	47,6
Konzernüberschuss	10,6	11,8	16,0	14,0	20,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,4	43,9	42,0	34,9	53,0
<b>Bilanzkennzahlen</b> in Mio. Euro	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Marktwert Immobilienvermögen	2.202,3	2.223,5	2.538,3	2.396,9	2.199,2
Net Asset Value	678,8	685,4	862,4	864,8	884,1
Bilanzsumme	2.244,6	2.210,2	2.596,0	2.537,0	2.456,1
Eigenkapital	622,0	614,3	793,1	774,8	792,1
Schulden	1.623,3	1.595,9	1.802,9	1.762,1	1.664,0
<b>Kennzahlen</b> je Aktie in Euro	2011	2012	2013	2014	2015
FFO	0,92	0,95	0,94	0,70	0,72
EPRA-Ergebnis	0,83	0,89	0,93	0,69	0,69
Net Asset Value	14,85	14,99	12,58	12,61	12,89
Dividende	0,35	0,35	0,35	0,35	0,37*

\* vorgeschlagene Dividende

## 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	33
Ost	25
Mitte	42
West	54
Süd	61
<b>Gesamt 2015</b>	<b>215</b>
Gesamt 2014	233

### Miete in Euro pro m<sup>2</sup>

Nord	8,4
Ost	9,5
Mitte	12,7
West	10,0
Süd	7,9
<b>Gesamt 2015</b>	<b>9,6</b>
Gesamt 2014	9,6

### Marktwert in Mio. Euro

Nord	330,0
Ost	220,0
Mitte	610,2
West	666,9
Süd	372,1
<b>Gesamt 2015</b>	<b>2.199,2</b>
Gesamt 2014	2.396,9

### Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren

Nord	5,9
Ost	4,9
Mitte	4,1
West	4,4
Süd	3,5
<b>Gesamt 2015</b>	<b>4,4</b>
Gesamt 2014	4,6

### Mietfläche in m<sup>2</sup>

Nord	226.500
Ost	141.100
Mitte	242.800
West	368.600
Süd	277.000
<b>Gesamt 2015</b>	<b>1.256.000</b>
Gesamt 2014	1.412.900

### Bruttomietrendite

Nord	6,6%
Ost	7,0%
Mitte	5,9%
West	6,2%
Süd	6,8%
<b>Gesamt 2015</b>	<b>6,4%</b>
Gesamt 2014	6,6%

### Annualisierte Miete (Mio. Euro)

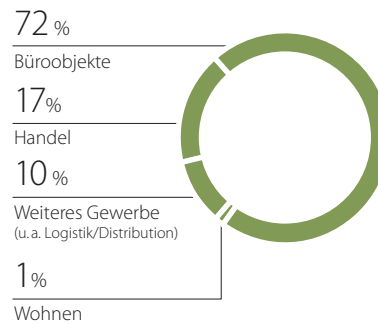
Nord	21,5
Ost	15,4
Mitte	29,8
West	40,7
Süd	25,3
<b>Gesamt 2015</b>	<b>132,7</b>
Gesamt 2014	150,1

### Leerstandsquote

Nord	6,1%
Ost	6,6%
Mitte	22,2%
West	10,7%
Süd	9,0%
<b>Gesamt 2015</b>	<b>11,3%</b>
Gesamt 2014	10,9%

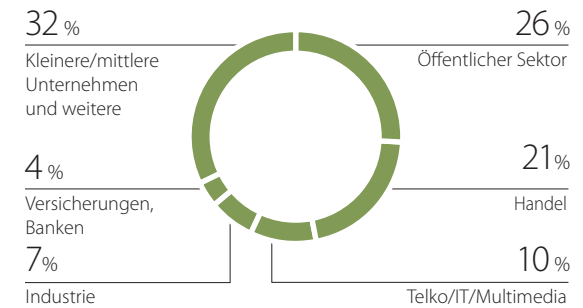
## NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige Mieteinnahmen p. a.



## MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige Mieteinnahmen p. a.



**90% Commercial Portfolio (Direktinvestments)**

- 165 Objekte im Bestand
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- hohe kontinuierliche Mieteinnahmen
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

2,0 Mrd. Euro  
Marktwert



0,2 Mrd. Euro  
Marktwert

**10% Co-Investments (Beteiligungen)**

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

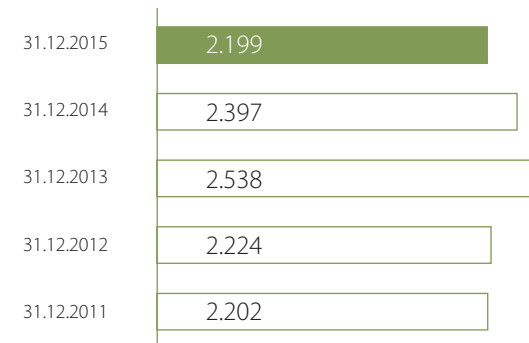
**ÜBERBLICK PORTFOLIO\***

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt 2015	Gesamt 2014
Anzahl Immobilien	165	50	215	233
Marktwert in Mio. Euro	1.975,8	223,4	2.199,2	2.396,9
Mietfläche in m <sup>2</sup>	1.187.600	68.400	1.256.000	1.412.900
Portfolioanteil nach Mietfläche	95%	5%	100%	100%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	123,5	9,2	132,7	150,1
Miete in Euro pro m <sup>2</sup>	9,5	11,4	9,6	9,6
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	4,4	4,5	4,4	4,6
Bruttomietrendite	6,4%	6,3%	6,4%	6,6%
Leerstandsquote	11,6%	6,2%	11,3%	10,9%

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

**ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS**

in Mio. Euro



## VORSTAND



Rainer Pillmayer (Vorstand Fonds und Ankauf), Aydin Karaduman (Vorsitzender des Vorstands),  
Sonja Wärtgtes (Vorstand Finanzen und Controlling) und Johannes von Mutius (Vorstand Investments)

## ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

### DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor  
60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9454858-0

Fax (069) 9454858-99 98

ir@dic-asset.de • www.dic-asset.de

© März 2016 • Herausgeber: DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

[www.linuscontent.com](http://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).