

DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2016	2015	Δ
Bruttomieteinnahmen	111,2	136,7	-19%
Nettomieteinnahmen	94,5	120,4	-22%
Erträge aus Immobilienmanagement	21,5	7,3	>100%
Erlöse aus Immobilienverkauf	318,1	201,3	58%
Gesamterträge	473,8	372,4	27%
Gewinne aus Immobilienverkauf	23,2	14,9	56%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,3	7,7	-70%
Funds from Operations (FFO)	47,0	49,0	-4%
EBITDA	114,9	126,6	-9%
EBIT	79,6	83,9	-5%
EPRA-Ergebnis	44,1	47,6	-7%
Bereinigtes Konzernergebnis	26,9	20,7	30%
Konzernergebnis	-29,4	20,7	<-100%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,9	53,0	-36%

Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2016	31.12.2015
Loan-to-Value (LTV) in % *	59,9	62,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.583,4	1.700,2
Net Asset Value	880,0	884,1
Bilanzsumme	2.395,5	2.456,1

Kennzahlen je Aktie in Euro	2016	2015	Δ
FFO	0,69	0,72	-4%
EPRA-Ergebnis	0,64	0,69	-7%
Net Asset Value	12,83	12,89	0%

Operative Kennzahlen	2016	2015
Vermietungsleistung in Mio. Euro	32,1	23,7
Leerstandsquote in %	11,3	11,3

* ohne Warehousing



02 AN DIE AKTIONÄRE

06 INVESTOR RELATIONS UND
KAPITALMARKT

15 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	
<u>Wirtschaftsbericht</u>	28
· <u>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</u>	30
· <u>Geschäftsverlauf</u>	34
· <u>Finanzinformationen</u>	50
<u>Nachtragsbericht</u>	59
<u>Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</u>	60
<u>Sonstige Angaben</u>	75

81 KONZERNABSCHLUSS

<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>	82
<u>Gesamtergebnisrechnung</u>	83
<u>Bilanz</u>	84
<u>Kapitalflussrechnung</u>	86
<u>Eigenkapitalveränderungsrechnung</u>	87
<u>Anhang</u>	88
<u>Bestätigungsvermerk</u>	135

136 CORPORATE GOVERNANCE

<u>Bericht zur Corporate Governance</u>	136
<u>Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat</u>	140
<u>Vergütungsbericht</u>	142
<u>Bericht des Aufsichtsrats</u>	146

150 ÜBERSICHTEN

<u>Beteiligungsübersichten</u>	150
<u>Stimmrechtsmitteilungen</u>	152
<u>Glossar</u>	156
<u>Quartalsübersicht</u>	158
<u>5-Jahresübersicht</u>	159
<u>Portfolio</u>	160
<u>Vorstand</u>	162



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

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

2016 wird den meisten von uns im Gedächtnis bleiben als ein Jahr der Umbrüche und historischer Zäsuren. Überraschende Wahlergebnisse wie das Brexit-Votum der Briten haben an fest verwurzelter Orientierung gerüttelt. Der Null-Prozent-Leitzins der Europäischen Zentralbank und erstmalige Negativ-Nominalzinsen für Privatanleger haben klassische ökonomische Denkmodelle an die Grenzen des Vorhersagbaren geführt.

Die robuste Binnenkonjunktur in Deutschland, mit kräftigem Konsum und expansivem Dienstleistungssektor, hat auch den Immobilienmarkt geprägt. Der Büroflächen-Leerstand ist trotz steigender Fertigstellungen auf den niedrigsten Wert seit 2002 gesunken. Im Transaktionsgeschehen macht sich der anhaltende Zufluss von Kapital darin bemerkbar, dass ein adäquates Objektangebot für institutionelle Investoren knapp geworden ist.

Die DIC Asset AG hat neben dem Vorteil, ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt engagiert zu sein, eine ganz fundamentale Stärke, nämlich die eigene Assetmanagement-Plattform. Die Expertise für das Immobilienmanagement, die Identifikation von Investment-Chancen und die immobilienwirtschaftliche Wertschöpfung liegen vollständig in unseren Händen und sorgen dank 3,5 Milliarden Euro „Assets under Management“ – Tendenz steigend – bereits heute für beachtliche operative Erträge.

➤ **Starke eigene Assetmanagement- und Investment-Plattform**

Die Leistungsfähigkeit unserer Management-Plattform hat dafür gesorgt, dass wir das Geschäftsjahr 2016 deutlich besser abschließen konnten als noch zu Jahresbeginn erwartet. Die wichtigsten Fakten:

- Der FFO übertrifft mit 47 Mio. Euro die zu Beginn des Jahres abgegebene Prognose.
- Die Vermietungsleistung haben wir deutlich um fast 45 Prozent gesteigert: als Ergebnis stehen rund 293.500 vermietete Quadratmeter.
- Mit 520 Mio. Euro Ankaufsvolumen für den Fondsbereich haben wir mehr als dreimal so viel Immobilien wie im Vorjahr gekauft und damit unser unterjährig angehobenes Ziel übertroffen.
- Die Erträge aus dem Immobilienmanagement haben sich nahezu verdreifacht.
- Im Rahmen planmäßiger Verkäufe haben wir attraktive Verkaufsgewinne realisiert; bei Transaktionen im Gesamtvolumen von rund 201 Mio. Euro haben wir Verkaufspreise erzielen können, die im Durchschnitt 11 Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert lagen. Darüber hinaus wurde die Übertragung von Objekten in den Fonds DIC Office Balance III mit einem Gesamtvolumen von 270 Mio. Euro Anfang 2016 ergebniswirksam realisiert.



➤ Refinanzierung von knapp 1 Milliarde Euro

Das Jahr 2016 haben wir nicht nur genutzt, um gute operative Ergebnisse auf Basis unserer unternehmensinternen Stärken zu erwirtschaften. Wir haben angesichts der stärkeren Fragezeichen über das Anhalten des niedrigen Zinsumfelds und ersten globalen als auch europäischen Tendenzen einer mittelfristigen Zinswende eine finanzstrategisch bedeutende Entscheidung getroffen: Die Unterzeichnung des Kreditvertrags im Dezember, mit dem nahezu unser gesamtes Commercial Portfolio mit knapp 1 Milliarde Euro neu finanziert wurde, war einer der Höhepunkte unseres Geschäftsjahres.

Mit dieser vorzeitigen Refinanzierung haben wir uns das zu der Zeit sehr niedrige Zinsniveau über einen Zeitraum von sieben Jahre gesichert und unsere Kosten ebenso langfristig signifikant verringert. Durch die fast vollständige Ablösung bestehender Finanzierungen entstanden Einmalaufwendungen von rund 56 Mio. Euro mit negativem Effekt auf das Konzernergebnis des Jahres 2016. Die jährlichen Zinskosten unserer Portfoliofinanzierung sinken nun deutlich um 170 Basispunkte auf 1,7 Prozent, was eine Ersparnis von bis zu 20 Mio. Euro pro Jahr bedeutet. Zudem haben wir attraktive Tilgungskonditionen vereinbart. Mit diesem Schritt können wir bereits ab dem Geschäftsjahr 2017 jährlich über bis zu 40 Mio. Euro mehr an freien Mitteln verfügen und sie dazu nutzen, unser Wachstum weiter zu forcieren.

➤ Geschäftsfeld Fonds mit hoher Wachstumsdynamik

Mit dem Bereich Spezialfonds setzt die DIC Asset AG in ihrem Geschäftsmodell auf einen volumenstarken Erfolgsmotor und hat zudem im abgelaufenen Geschäftsjahr ein deutliches Wachstum erzielt. Die Ankäufe im Volumen von 520 Mio. Euro haben die Ankaufziele des Jahres 2016 übertroffen. Angesichts der wettbewerbsintensiven Nachfrage am Immobilien-Investmentmarkt ein erneuter Beleg, dass wir im Markt sehr gut vernetzt sind.

Neben den vier bereits etablierten Fonds befinden sich derzeit zwei neue Fondsinitiativen in konkreter Umsetzung. Die Startportfolios dafür haben wir im Laufe des Geschäftsjahres 2016 formiert. Neben der Platzierung dieser Fonds im ersten Halbjahr beabsichtigen wir für das aktuelle Geschäftsjahr die Auflage weiterer Fonds, mit denen wir uns an langfristig orientierte institutionelle Investoren wenden.

➤ Nachhaltige Einnahmen und stabile Werte

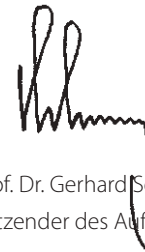
Im Zentrum unserer Aktivitäten steht unsere eigene Assetmanagement- und Investment-Plattform, mit der wir deutschlandweit den direkten Zugang zu den regionalen Märkten nutzen, um Wertschöpfungspotenziale zu heben und stabile Cashflows zu erwirtschaften. Wir kombinieren dabei unterschiedliche Ertragsquellen mit einer hohen Risikodiversifizierung. Es ist uns gelungen, die Mieteinnahmen like-for-like im betreuten Portfolio zu steigern und zugleich die Erlöse aus Immobilienmanagement-Dienstleistungen binnen Jahresfrist fast zu verdreifachen. Die gute Qualität der von uns gemanagten Immobilien wurde mehrfach unterstrichen: Sowohl die Verkäufe als auch die Immobilienbewertung haben unsere Marktwerte bestätigt.

➤ Grundlage für eine höhere Dividende

Mit der Optimierung unseres Immobilienbestands, einer dank wachsendem Fondsbereich erfolgreich fortschreitenden Diversifizierung unserer Ertragsquellen und den Effekten der gelungenen vorzeitigen Refinanzierung unseres Commercial Portfolios sehen wir die Finanz- und Ertragsgrundlagen unseres Unternehmens für die kommenden Jahre deutlich gestärkt. Am Erfolg des Jahres 2016 und der vielversprechenden Perspektive unseres Unternehmens möchten wir unsere Aktionäre mit einer attraktiven Dividende teilhaben lassen: Wir werden der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,40 Euro pro Aktie auszuschütten.

Ihr anhaltendes Vertrauen, sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, bestärkt uns darin, dass wir mit unserer risikobewussten Investment- und Finanzierungspolitik sowie unseren langfristigen Wachstumszielen auf die richtigen strategischen Eckpfeiler setzen. Wir danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen, Ihr Engagement und Ihre Unterstützung. Ebenso gilt unser Dank unseren mehr als 180 Mitarbeitern, die das Rückgrat unserer deutschlandweiten Assetmanagement-Plattform bilden und mit hoher Leistungsbereitschaft unseren Erfolg 2016 ermöglicht haben. Wir blicken mit eindeutigem Optimismus auf die vor uns liegenden Herausforderungen und freuen uns mit Ihnen auf ein interessantes Immobilienjahr 2017 für die DIC Asset AG.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Aydin Karaduman
Vorsitzender des Vorstands

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutscher Aktienmarkt: Zinsenerleichterung und Jahresendrallye im Dezember

Der deutsche Aktienmarkt hatte sich bis hinein ins letzte Quartal 2016 effektiv wenig bewegt. Vorübergehend markierten die Sorgen der Anleger um die Weltkonjunktur mit einem Stimmungseinbruch im Februar im Zusammenhang mit den sehr niedrigen Ölpreisen sowie zur Jahresmitte mit Einbußen nach dem Brexit-Votum zwei günstige Einstiegszeitpunkte für Aktienanleger.

Die jeweils bald darauf einsetzende Erholung resultierte für den deutschen Aktienmarkt in einer Seitwärtsbewegung: Relativ unbeeindruckt von den geopolitischen Unsicherheiten entwickelten sich die deutschen Indizes bis in den Spätherbst wenig dynamisch. Einzeltitel waren Gegenstand von spekulativem Auf und Ab, bei dem Ausreißer nach kurzer Zeit zurückfielen, während andere, vormals weniger gefragte Werte dafür vorpreschten. Immobilienwerte, die noch bis Mitte des Jahres stärker als der DAX abgeschnitten hatten, gerieten in Gesamtheit unter Druck, als in den Monaten September und Oktober die Furcht vor steigenden Zinsen die Marktakteure zu Umschichtungen und Sektorrotation motivierte.

Nach dem unerwarteten Ausgang der US-Wahlen im November legten insbesondere die US-Aktienmärkte in Erwartung einer expansiven Fiskalpolitik und steigender Konsumausgaben deutlich zu.

Im Dezember übertrug sich die Euphorie dann auf die europäischen Märkte und weckte auch die Akteure an den deutschen Börsen aus ihrer routinierten Balance von Erwartungen und Verunsicherungen. Die Gemengelage aus erwarteter Zinsentscheidung der Fed, die eine positive Entwicklung der US-Konjunktur signalisierte, Spekulationen über einen „Trump-Boom“ der US-amerikanischen Wirtschaft und der Bestätigung einer anhaltend lockeren Geldpolitik seitens der EZB ließ die Marktteilnehmer alle bestehenden Unsicherheiten ausblenden und trieb den DAX bis Ende Dezember in eine Jahresendrallye. Angeführt von dem von steigenden Zinsen profitierenden Bankensektor und unterstützt durch einen merklich schwächeren Euro

schloss der Index der deutschen Blue Chips das Jahr mit einem neuen Jahreshoch bei 11.481 Punkten und somit 6,9% im Plus.

Die DIC Asset AG-Aktie markierte im Februar 2016 parallel zum DAX-Einbruch ihr Jahrestief bei 7,28 Euro und erholte sich in der Folge nahezu auf gleiches Niveau wie der deutsche Leitindex. Mit der Furcht vor einem Zinsanstieg gerieten Immobilienaktien ab September in allen Märkten unter Druck; sowohl in den USA als auch in Kontinentaleuropa und in Großbritannien wuchs die Nervosität der Anleger über ein Szenario steigender Zinsaufwendungen in den Immobilien-AGs. Der EPRA Developed Europe Index, in dem die bedeutendsten europäischen Immobilienaktien zusammengefasst sind, büßte von September bis zu seinem Jahrestief im November fast 15 Prozent an Wert ein. Im gleichen Zeitraum behauptete sich die DIC Asset AG-Aktie mit ca. minus 7 Prozent deutlich besser. Nach den Zinsentscheidungen der EZB und der Fed Anfang Dezember drehte mit dem Gesamtmarkt auch der Branchenindex und legte mit dem Jahresendspurt von seinem Tief Mitte November bis zum Jahresende um etwa 8% zu. Die Aktie der DIC Asset AG legte in diesem Zeitraum ebenfalls um etwa 9% zu und schloss das Börsenjahr mit einem Kurs von 9,10 Euro.

Die Marktkapitalisierung der DIC Asset AG lag am 31.12.2016 bei 624 Mio. Euro und um 2,3% leicht unter dem Vorjahr (639 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende entwickelte sich die Aktie mit einem Plus von ca. 2% deutlich besser als der Branchenindex mit einem Minus von rund 8%.

WERTENTWICKLUNG

(bei Wiederanlage der Dividende; indiziert)



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	68,5%
Wichtige Indizes	SDAX, EPRA, DIMAX
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	Odco Seydler, HSBC Trinkaus

KENNZAHLEN ZUR DIC ASSET AG-AKTIE ⁽¹⁾

		2016	2015
Net Asset Value je Aktie	Euro	12,83	12,89
FFO je Aktie	Euro	0,69	0,72
FFO-Rendite ⁽²⁾	%	7,5	7,7
Dividende je Aktie	Euro	0,40	0,37
Jahresschlusskurs	Euro	9,10	9,32
52-Wochen-Hoch	Euro	9,43	9,99
52-Wochen-Tief	Euro	7,28	7,31
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	624	639

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	DIC Asset AG-Anleihe 13/18	DIC Asset AG-Anleihe 14/19
Name	DIC Asset AG-Anleihe 13/18	DIC Asset AG-Anleihe 14/19
ISIN	DE000A1TNJ22	DE000A12T648
WKN	A1TNJ2	A12T64
Kürzel	DICB	DICC
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,750%	4,625%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	175 Mio. Euro
Fälligkeit	09.07.2018	08.09.2019

KENNZAHLEN ZU DEN DIC ASSET AG-ANLEIHEN

	2016	2015
DIC Asset AG-Anleihe 13/18		
Jahresschlusskurs	104,5%	104,2%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	2,69%	3,94%
DIC Asset AG-Anleihe 14/19		
Jahresschlusskurs	106,0%	104,8%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	2,30%	3,28%

Unternehmensanleihen gut etabliert

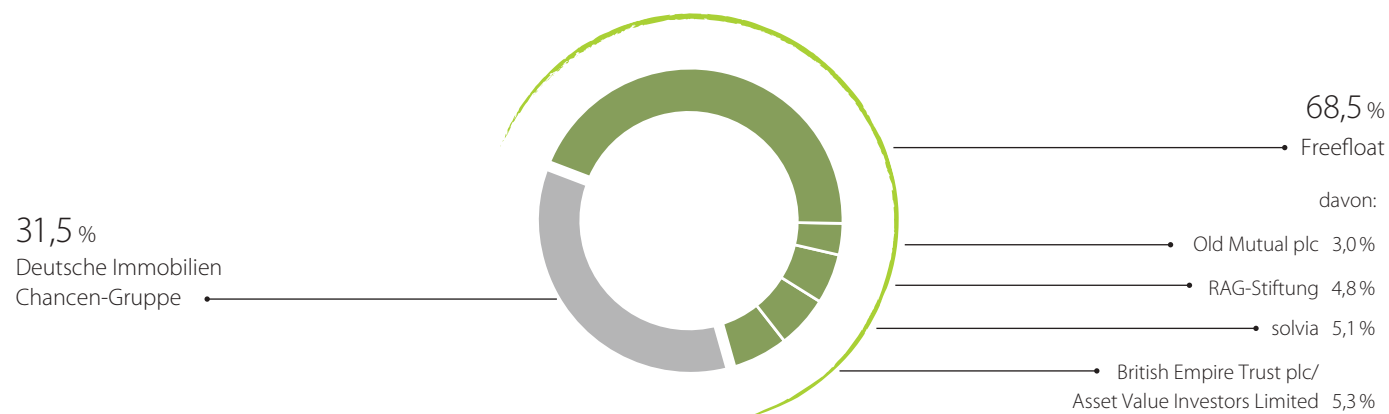
Die von der DIC Asset AG begebenen, zuletzt im April 2015 aufgestockten Unternehmensanleihen sind gut im Markt etabliert. Beide Anleihen werden im Prime Standard der Deutschen Börse AG gehandelt. Sie verzeichneten auch im Jahr 2016 eine hohe Handelsliquidität und notierten mit Ausnahme eines einzigen Tages stetig über dem Ausgabekurs. Die DIC Asset AG Anleihe 13/18 schloss am 30.12.2016 mit 104,5 %. Die DIC Asset AG Anleihe 14/19 notierte am 30.12.2016 bei 106,0%.

Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der DIC Asset AG weist eine stabile Struktur auf, die überwiegend von institutionellen Investoren geprägt ist. Die DIC-Gruppe hält als größter Einzelaktionär aktuell 31,5% der Aktien. Weitere Großinvestoren sind die solvia Vermögensverwaltung mit 5,1 % und die RAG-Stiftung mit 4,8%. British Empire Trust plc/Asset Value Investors Limited haben uns mitgeteilt, dass sie Ende Juni 2016 ihren Aktienanteil an der DIC Asset AG auf rund 5,3% erhöht haben. Am 8. Februar 2017 hat uns der Investor Old Mutual plc mitgeteilt, dass er Ende Januar 2017 seinen Aktienanteil auf rund 3,0% erhöht hat. Der Streubesitz liegt bei 68,5%. 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 152](#).

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand Februar 2017

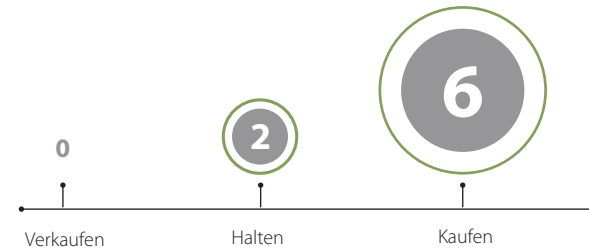


Analysten mit positiver Bewertung der DIC-Aktie

Von den derzeit acht Analysten, die regelmäßig über unsere Aktie berichten, geben sechs eine Kaufempfehlung mit Kurszielen bis 12,00 Euro. Zwei Analysten raten zum Halten, zum Verkauf rät kein Institut. Diese hohe Wertschätzung führen wir auch auf unseren kontinuierlichen Dialog und die Zusammenarbeit mit den Analysten und Investoren zurück, unter anderem im Rahmen regelmäßiger Roadshows und Konferenzen.



AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNGEN



Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung
Baader Bank	Andre Remke	Buy
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kandars	Buy
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy
HSBC	Thomas Martin	Buy
NORD/LB	Michael Seufert	Hold
Oddo Seydler	Thomas Effler	Buy
Solventis	Ulf van Lengerich	Buy

Stand: Februar 2017

Höherer Dividendenvorschlag für 2016

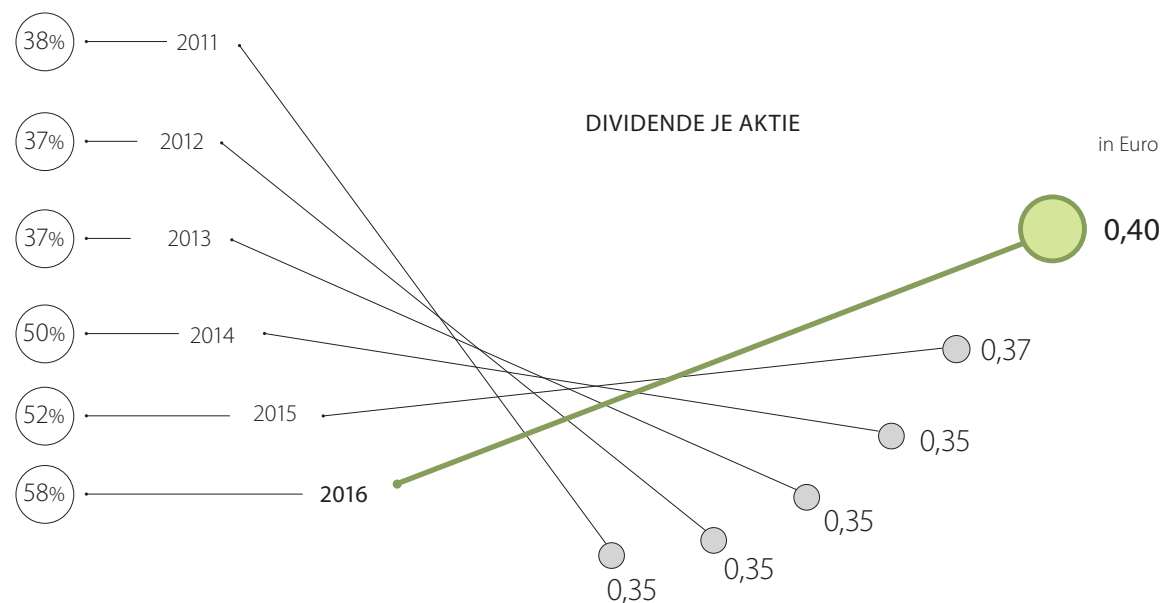
Der Erfolg unseres Geschäftsmodells resultiert aus attraktiven Erträgen aus der Bewirtschaftung eines breit gefächerten Portfolios und dem Wachstum verlässlicher Erträge aus dem Management von Fondsimmobilen. Als wichtiges Instrument der Finanzstrategie verfolgt die DIC Asset AG eine verlässliche Dividendenpolitik, 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 2016 alle unsere operativen Ziele mindestens erreicht und einige deutlich übertroffen. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Refinanzierung unseres Commercial Portfolios, einer starken Vermietungsleistung, unserem erfolgreichen Immobilienmanagement, dem positiven Resultat unser Verkaufsaktivitäten sowie dem starken Wachstum unseres Fondsgeschäfts haben wir die Voraussetzungen für die nächsten strategischen Schritte der Unternehmensentwicklung umgesetzt. Daran möchten wir unsere Aktionäre angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Für das Geschäftsjahr 2016 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,40 Euro je Aktie vor.

Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 am 05.07.2016 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 0,37 Euro je Aktie beschlossen, deren Auszahlung unmittelbar darauf am 06.07.2016 erfolgte.

in % vom FFO je Aktie





IR-AKTIVITÄTEN 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		
11.04.	Roadshow	London
13.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
25.–28.04.	Roadshow USA	New York/Boston
12.05.	Veröffentlichung Q1 2016*	
18.05.	Roadshow	Amsterdam
25.05.	Roadshow	Zürich
02.06.	Roadshow	Paris
3. QUARTAL		
05.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
03.08.	Veröffentlichung H1 2016*	
19.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
20.09.	Baader Investment Conference	München
4. QUARTAL		
06.–08.10.	EPRA Annual Conference	Paris
04.11.	Veröffentlichung Q3 2016*	
15.11.	Deutsche Bank Equity Conference	Frankfurt

IR-KALENDER 2017 | Stand Februar 2017

1. QUARTAL		
17.01.	16th Kepler UniCredit German Corporate Conference	Frankfurt
23.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2016*	Frankfurt
22.03.	Commerzbank German Real Estate Forum	London
23.03.	12th HSBC Real Estate Conference	Frankfurt
28.03.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
2. QUARTAL		
27.04.	Solventis Aktienforum	Frankfurt
05.05.	Veröffentlichung Q1 2017*	
Mitte Juni	Analysten-Update 2017	Frankfurt
3. QUARTAL		
11.07.	Hauptversammlung 2017	Frankfurt
03.08.	Veröffentlichung H1 2017*	
18.09.	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference	München
19.09.	Baader Investment Conference	München
4. QUARTAL		
03.11.	Veröffentlichung Q3 2017*	

*mit Conference Call

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Wir stellen kontinuierlich aussagekräftige Informationen zu unserer Geschäftsentwicklung und unserer Strategie zur Verfügung. Aufgrund der hohen Bedeutung der Informationsaufgaben ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt.

Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus pflegen wir den direkten Kontakt zu unseren Aktionären sowie Analysten und informieren kontinuierlich über alle wichtigen Ereignisse der DIC Asset AG. In Telefonkonferenzen erläutern wir stets unmittelbar nach der Veröffentlichung der Jahresabschluss- und Quartalszahlen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen.

Im abgelaufenen Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen auf insgesamt elf Roadshows und Investorenkonferenzen. Darüber hinaus fand eine separate Veranstaltung für unsere Analysten statt.

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

Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. CFO Sonja Wärrtges 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.

Orientierung an Nachhaltigkeit

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und der Umwelt bedeutet für uns: vorbildliche und nachhaltige Verfahren konsequent in unsere Geschäftsprozesse einzubinden. 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, den Fokus und die Fortschritte im Rahmen einer eigenen Nachhaltigkeitsberichterstattung und wurden hierfür bereits mehrfach von der EPRA ausgezeichnet.

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



Nationale und internationale Auszeichnungen

Bei den Auszeichnungen des „Deutschen Investor Relations Preises 2016“, mit denen herausragende Investor-Relationsarbeit in Deutschland gewürdigt wird, erreichte Peer Schlinkmann, Leiter des IR-Teams der DIC Asset AG, eine Top10-Platzierung für die im SDAX börsennotierten Unternehmen.



Für unseren Geschäftsbericht haben wir 2016 das neunte Jahr in Folge in renommierten Wettbewerben bedeutende Auszeichnungen erhalten: Die internationale Jury der LACP honorierte den Report mit globalem Gold, einem nationalen Top-30-Rang und einer zusätzlichen Aus-

zeichnung für besondere Leistungen bei der Darstellung der Finanzkennzahlen. Zudem erhielt der Geschäftsbericht eine ARC-Silber-Auszeichnung und war damit einer der international am höchsten bewerteten innerhalb der Immobilieninvestment-Branche.

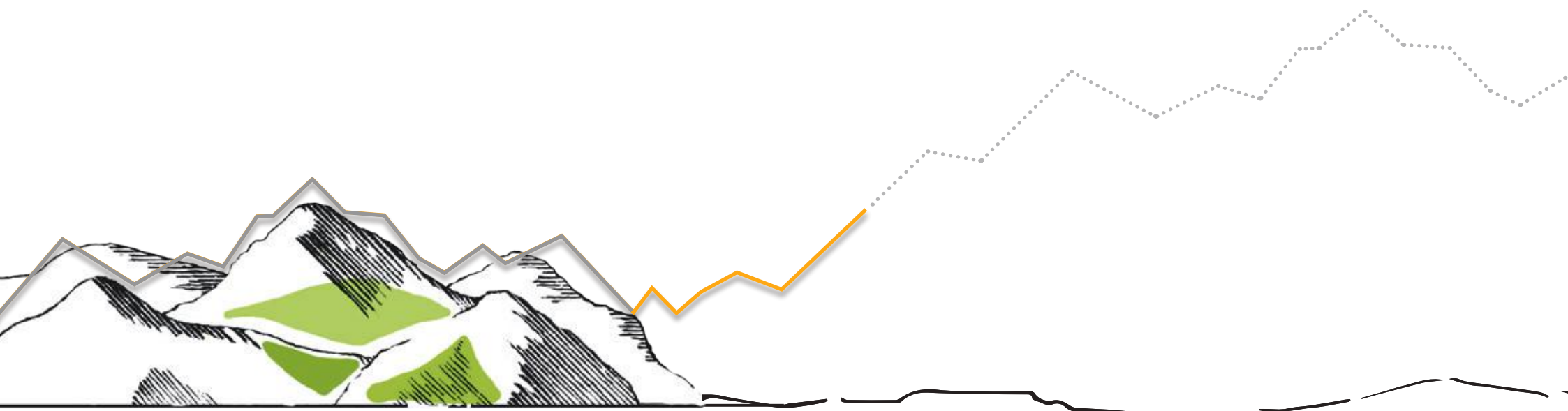
Zum dritten Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – im September 2016 wurde unser Nachhaltigkeitsbericht mit dem EPRA Bronze-Award geehrt und damit einmal mehr die konsequente Umsetzung und das transparente Reporting nach den Best-Practice-Kriterien der European Public Real Estate Association (EPRA) gewürdigt.



Unser zuletzt veröffentlichter Nachhaltigkeitsbericht steht auf unserer Website zum Download bereit.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT



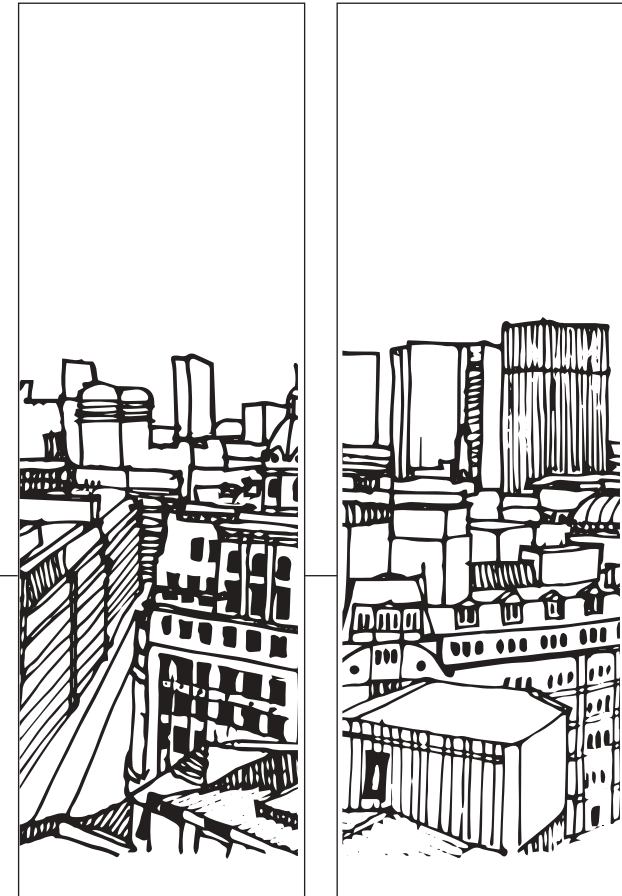
Kurzprofil

Die DIC Asset AG ist einer der größten börsennotierten Gewerbeimmobilien-Investoren und Assetmanager in Deutschland. Unser betreutes Portfolio umfasst ein Immobilienvermögen von 3,5 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“ umfasst Fondsbeteiligungen, Beteiligungen an Projektentwicklungen sowie weitere Joint Venture-Investments.

Die Immobilien bewirtschaften wir deutschlandweit über eine eigene Immobilienmanagement-Plattform mit sechs Büros an den regionalen Portfolioschwerpunkten.





GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KURZPROFIL

MARKTLANDSCHAFT

ASSET MANAGEMENT-PLATTFORM

REGIONALE SEGMENTIERUNG & STANDORTE

DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

ERTRAGS- UND INVESTMENTSTRUKTUR

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

ZIELE & STRATEGIEN

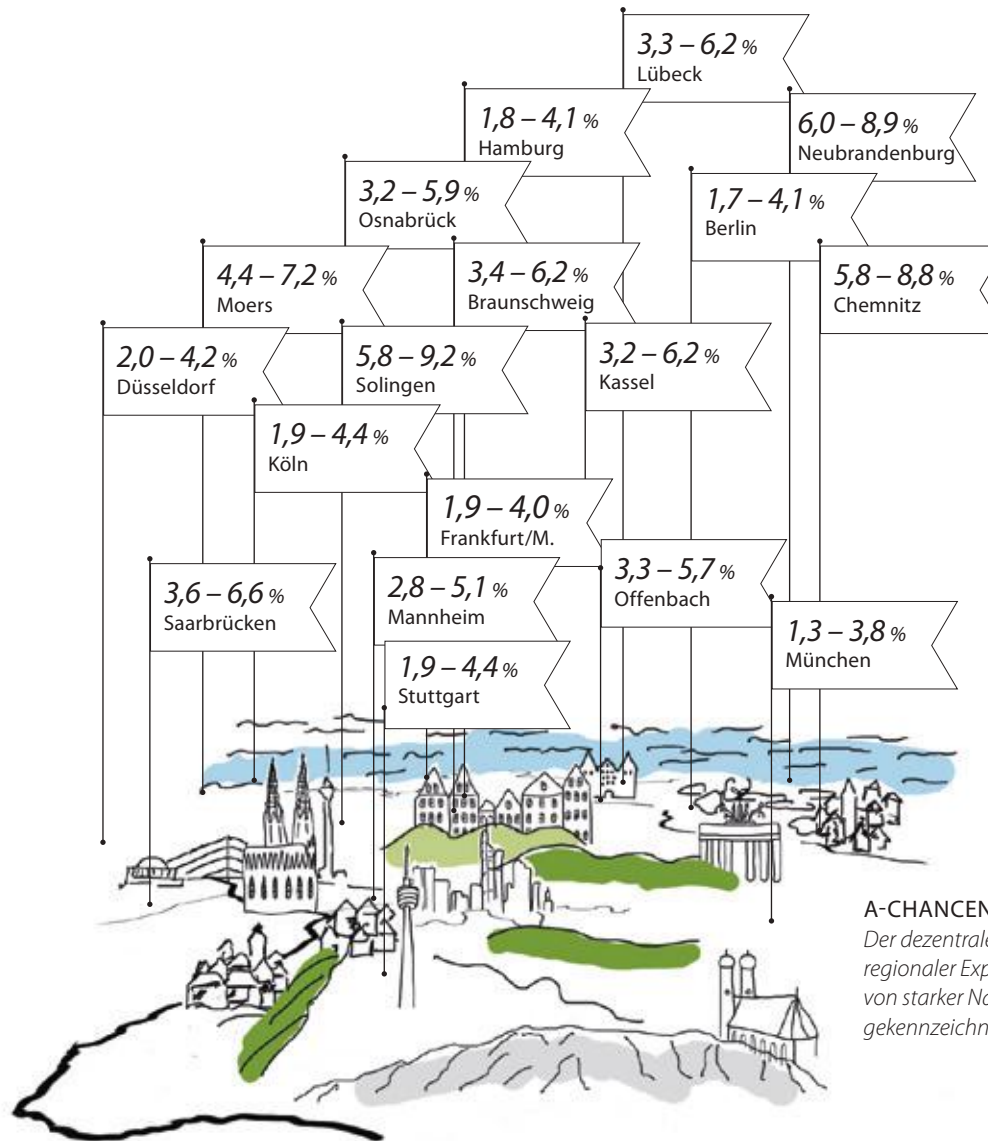
Dezentrale deutsche Marktlandschaft

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 existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte („B-Standorte“), die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil.

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



A-CHANCEN IN B-LAGEN

Der dezentrale deutsche Markt bietet Investoren mit regionaler Expertise Marktchancen auch abseits der von starker Nachfrage und Renditekompression gekennzeichneten Immobilienhochburgen.

Anfangsrenditen 2016, beispielhaft für Core-Büroimmobilien in den Top-7-Städten und in regionalen Zentren.

Quellen: bulwiengesa, eigenes Research

Flexible Asset Management- und Investment-Plattform

Weil wir über unsere sechs Büros bundesweit tätig sind, können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen von Metropolen und regionalen Zentren nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen.

Mit unserer eigenen Management-Plattform verfügen wir über die regionale Expertise, Immobilien mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis zu identifizieren und nachhaltig zu managen. Unsere im Markt und an den Portfolioschwerpunkten verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort und identifizieren zudem laufend Investment-opportunitäten für unsere Geschäftsbereiche.

Wir investieren in Objekte in den Top-7-Immobilienhochburgen Deutschlands und in den regionalen Wirtschaftszentren mit einem risikoadjustierten Investment- und Management-Ansatz, der das Potenzial von A-Objekten in B-Lagen wie von B-Objekten in A-Lagen einbezieht.

Unser von rund 110 eigenen Mitarbeitern betreuter diversifizierter Investment-Mix sichert uns bei überschaubarem Risiko ein attraktives Wertschöpfungspotenzial und stabile Cashflows.

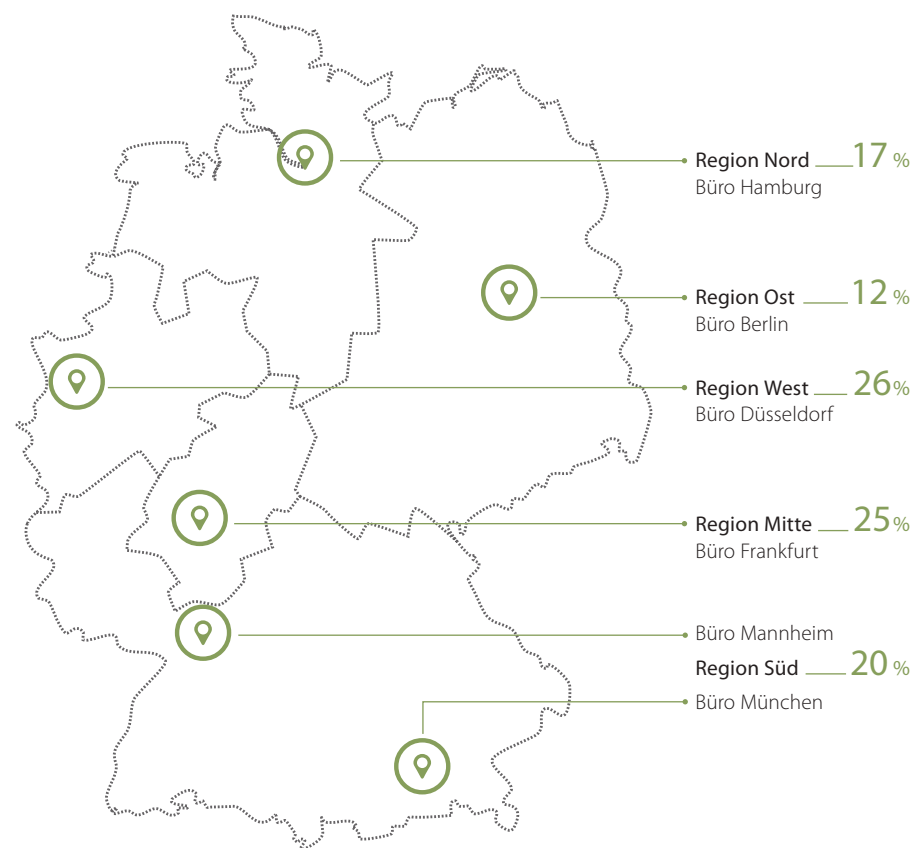
Regionale Segmentierung und Unternehmensstandorte

Unsere Immobilien in Deutschland gliedern wir in fünf Portfolioregionen. Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, 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.

PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert betreutes Immobilienvermögen



Diversifiziertes Portfolio

Unser Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,5 Mrd. Euro verteilt auf rund 200 Objekte mit 1,7 Mio. m² Mietfläche.

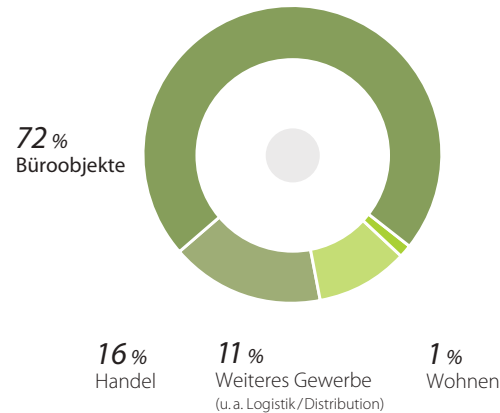
Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (>70%) und Einzelhandel (knapp 20%). Wir sind mit etwa 40% in den großen Bürometropolen und 60% in den regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Unser Portfolio ist nicht nur regional, sondern auch sektoral breit diversifiziert und weist damit eine günstige Risikoverteilung in der Mieterstruktur auf. So besteht unsere Mieterschaft aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.200 gewerbliche Mietverhältnisse mit Mietern aus den unterschiedlichen wirtschafts-starken Branchen. 35% von ihnen sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor.

Mit größeren Mietern verbinden uns in aller Regel unterschiedliche, auf verschiedene Standorte und Objekte verteilte Verträge. Die durchschnittliche Objektgröße entspricht etwa 17 Mio. Euro mit vier bis sechs Mietern.

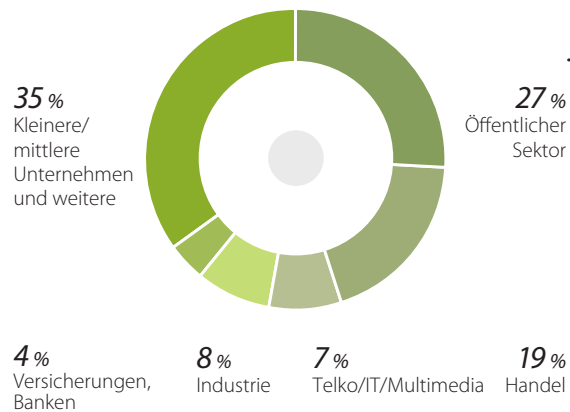
NUTZUNGSARTEN

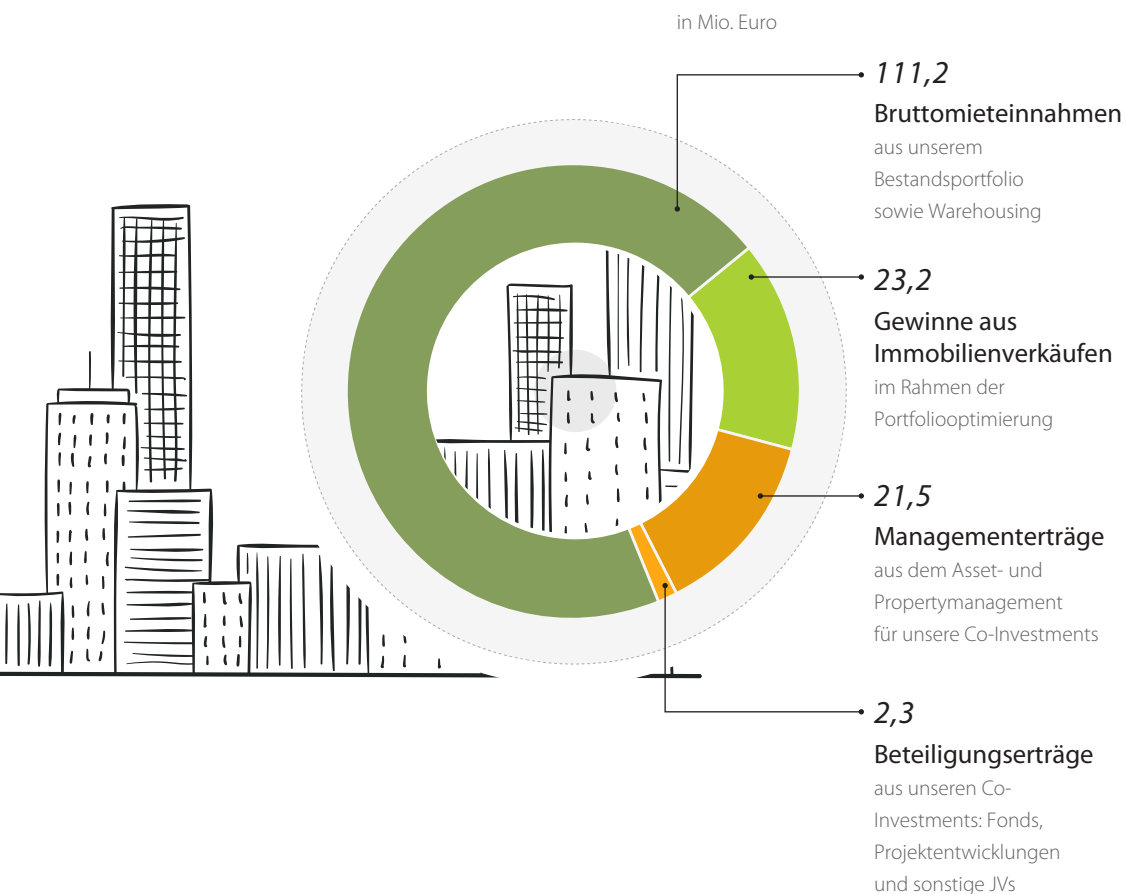
Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen



MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige annualisierte Mieteinnahmen

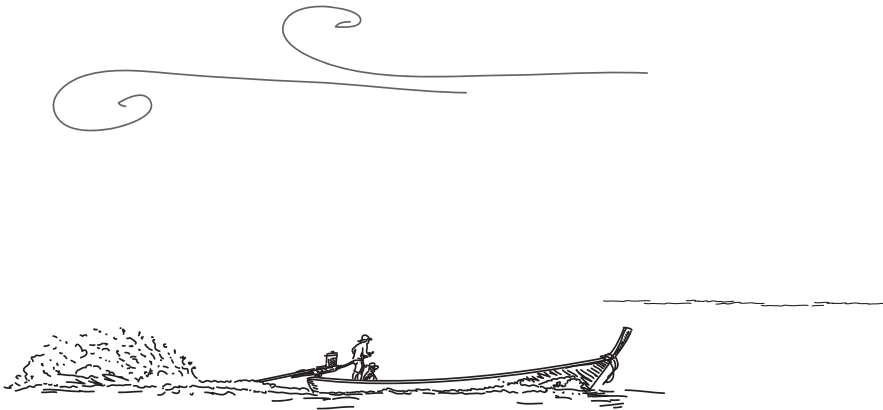




Ertrags- und Investmentstruktur

Unser Geschäftsmodell kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Commercial Portfolios sowie stetigen Management- und Beteiligungserträgen in unseren Co-Investments.

- Aus unserem Bestandsportfolio mit direkten Immobilieninvestments (Commercial Portfolio) erwirtschaften wir mit aktuell 142 Objekten regelmäßige Mieteinnahmen aus attraktiven und langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert. Hinzu kommen zeitweise Mieteinnahmen aus Objekten, die wir frühzeitig für Startportfolios neuer Fonds akquirieren und übergangsweise im Rahmen des so genannten „Warehousing“ im Commercial Portfolio ausweisen.
- Wir erzielen wiederkehrende Managementenerträge aus dem Asset- und Propertymanagement für unsere Co-Investments, die hauptsächlich auf unser Fondsgeschäft entfallen (58 Immobilien, im Wesentlichen in Fonds).
- Hinzu kommen Beteiligungserträge aus unseren Co-Investments, die wir aus Minderheitsbeteiligungen größtenteils aus den von uns initiierten Fonds sowie aus Beteiligungen an Projektentwicklungen, weiteren Joint Ventures und Unternehmensbeteiligungen generieren.
- Verkäufe aus den direkten Immobilieninvestments, mit denen wir die Portfoliostruktur optimieren und Gewinne realisieren, runden unsere Gesamterträge ab.



Unternehmenssteuerung

Unternehmensstruktur

Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet. Zwei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Das Geschäftsfeld Fonds verantwortet die Bereiche Fondsmanagement, Weiterentwicklung der Fondsstrategie und Betreuung der Fondsinvestoren. Der hauseigene Immobilienmanager betreut das gesamte Immobilienportfolio, darunter das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG sowie die Immobilien im Fonds- und weiterem Drittgeschäft deutschlandweit vor Ort.

Insgesamt zählen 177 mittelbare und unmittelbare Beteiligungen zum Konzern. Dies sind mehrheitlich objektthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft dargestellt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.



Blick über das MainTor-Areal, Sitz des Unternehmens in Frankfurt am Main

Erklärung zur Unternehmensführung und weitere Angaben

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter

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

Planungs- und Steuerungssystem

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

Planungsprozess

Unser Planungsprozess kombiniert Referenzwerte aus der Vergangenheit mit konkreten Zielsetzungen für die Zukunft. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Sie 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, zum Beispiel 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 zwischenzeitliche Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Um Chancen rasch zu ergreifen und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, nutzen wir allgemeinwirtschaftliche und operative Frühindikatoren für unsere geschäftspolitischen Entscheidungen. Zu den wesentlichen allgemeinwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören die Entwicklung des BIP 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 künftigen Rahmenbedingungen und Kosten unserer Finanzierungen.

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

Steuerung anhand von Kennzahlen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument der Zielerreichung dient im Rahmen des Risikomanagements das interne Kontrollsystem, das im [Prognose-, Risiko- und Chancenbericht ab Seite 60](#) detailliert erläutert wird.

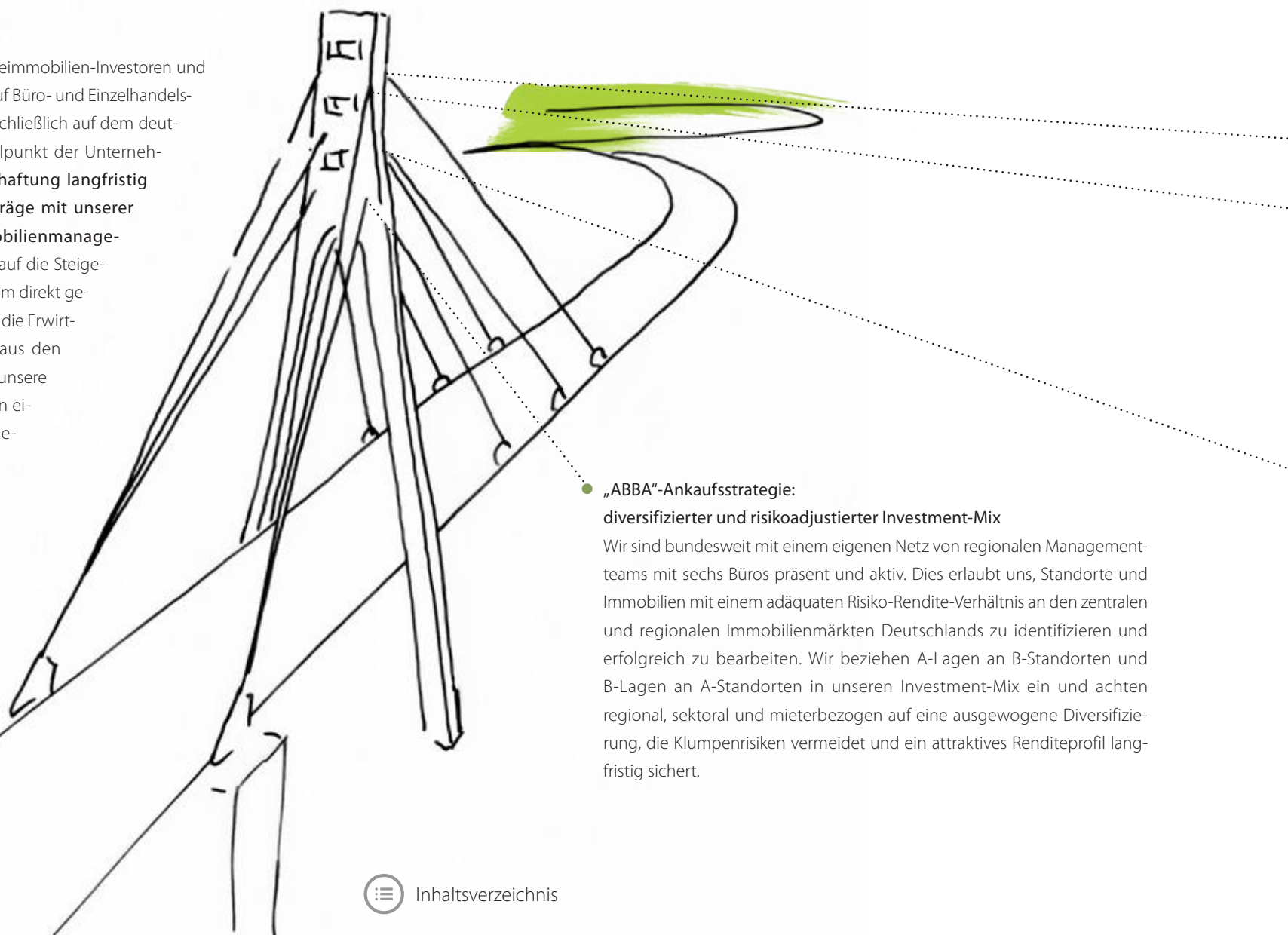
Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir operative Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (**Funds from Operations, FFO**).

Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Dabei gliedern wir Deutschland in fünf Portfolioregionen: 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.

Ziele und Strategien

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilien-Investoren und -Assetmanager mit Schwerpunkt auf Büro- und Einzelhandelsobjekten und engagieren uns ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die **Erwirtschaftung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer leistungsstarken eigenen Immobilienmanagement-Plattform**. Damit zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio und die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aus den Managementdienstleistungen für unsere Co-Investments, die wir vor allem in einem stark wachsenden Fondsgeschäft erwirtschaften.



● „ABBA“-Ankaufsstrategie:
diversifizierter und risikoadjustierter Investment-Mix

Wir sind bundesweit mit einem eigenen Netz von regionalen Managementteams mit sechs Büros präsent und aktiv. Dies erlaubt uns, Standorte und Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten. Wir beziehen A-Lagen an B-Standorten und B-Lagen an A-Standorten in unseren Investment-Mix ein und achten regional, sektoral und mieterbezogen auf eine ausgewogene Diversifizierung, die Klumpenrisiken vermeidet und ein attraktives Renditeprofil langfristig sichert.



● **Dynamisches Fondsgeschäft:
steigende Einnahmen aus Asset- und Propertymanagement
mit wachsendem betreutem Vermögen**

Zum weiteren Ausbau unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft. Wir bieten institutionellen Fondsinvestoren unsere Investmentexpertise, ein breites Spektrum von Immobilienservices sowie individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an. Indem wir unser Fondsgeschäft ausbauen, erzielen wir wiederkehrende und steigende Managementerträge sowie Beteiligungserträge und diversifizieren so unsere Ertragsquellen.

● **Wertsteigerungen in Immobilien**

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien durch aktive Vermietungsarbeit und durch Refurbishments zu heben. Projektentwicklungstätigkeiten konzentrieren wir auf wertschöpfende Repositionierungen innerhalb unseres Bestandportfolios.

Verkäufe sind integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern.

● **Optimierung 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.

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

STRATEGISCHE ZIELERREICHUNG 2016

- **Erfolgreiche Umsetzung der „Strategie 2016“** –
Programm zur Senkung der Finanzkennziffer LtV zu Beginn des Geschäftsjahres abgeschlossen, angepeilter Verschuldungsgrad von < 60% ein Jahr früher als geplant erreicht
- **FFO** – wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke der Immobilienbewirtschaftung –:
mit 47 Mio. Euro **erhöhtes Planungsziel** erreicht
- **Bestandsportfolio optimiert und Ertragsquellen weiter diversifiziert**
- **Finanz- und Ertragsgrundlagen für kommende Jahre deutlich gestärkt**



Dynamisches Fondsgeschäft, diversifizierter Investment-Mix

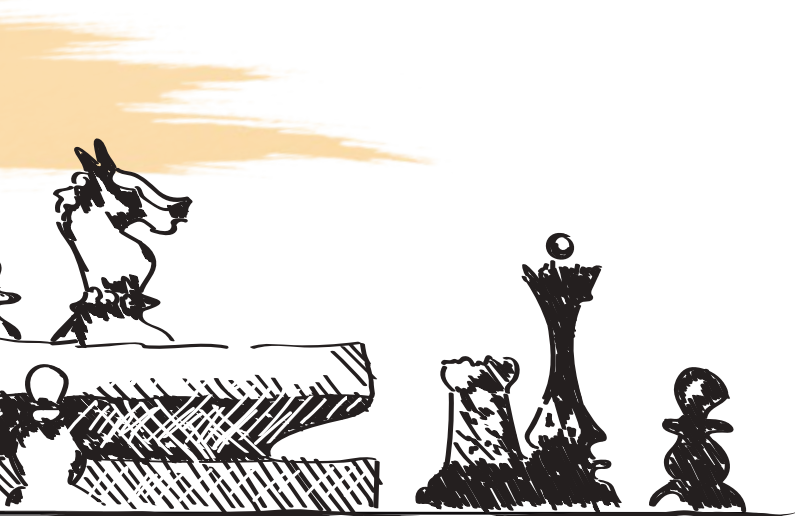
- Fondsgeschäft auf Wachstumskurs, **Ankaufsplanung** mit 520 Mio. Euro **übertroffen**
- **Zwei weitere neue Fonds in Vorbereitung;** Formierung attraktiver Startportfolien mittels „Warehousing“
- **Start Bürofonds „DIC Office Balance III“;** Volumen von rund 270 Mio. Euro in neuen Fonds platziert
- Weiteres **Wachstum** der bestehenden Fonds realisiert
- **Wachsende Managementenerträge aus dem Fondsgeschäft,** FFO-Beitrag mit 21,2 Mio. Euro nahezu verdreifacht

Optimierung der Finanzstruktur

- **Optimierung Finanzstruktur:** Refinanzierung des gesamten Commercial Portfolios im Volumen von 960 Mio. Euro zu hoch attraktiven Konditionen
- Darlehenskosten um 170 Basispunkte auf 1,7% gesenkt, Laufzeit 7 Jahre
- Steigerung Auslauf der Finanzverbindlichkeiten auf im Durchschnitt 6 Jahre
- Jährliche Tilgungsrate fällt von 3% auf 1%
- Mittel- und langfristig deutliche Vorteile durch zusätzlich verfügbaren Cashflow

Wertschöpfung im Portfolio

- **Steigerung Mieteinnahmen like-for-like** um 0,6%
- **Attraktive Verkaufsgewinne aus planmäßigen Verkäufen** – Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 474 Mio. Euro, einschließlich der ergebniswirksamen DIC Office Balance III-Transaktion Anfang des Jahres mit einem Volumen von rd. 270 Mio. Euro, Verkaufsgewinne +56%, hierin rd. 10 Mio. Euro aus DIC Office Balance III-Transaktion
- **Refurbishments** zur Wertsteigerung im Bestandsportfolio: Start der Baumaßnahmen in Frankfurt/Kaiserpassage und Offenbach/Berliner Straße
- **Abbau Joint Ventures** und Finalisierung der Projektentwicklungen – Joint Ventures deutlich abgebaut, Übergang Projektentwicklung Opera Offices abgeschlossen, letztes Teilprojekt WINX auf dem MainTor-Areal im Bau.



GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

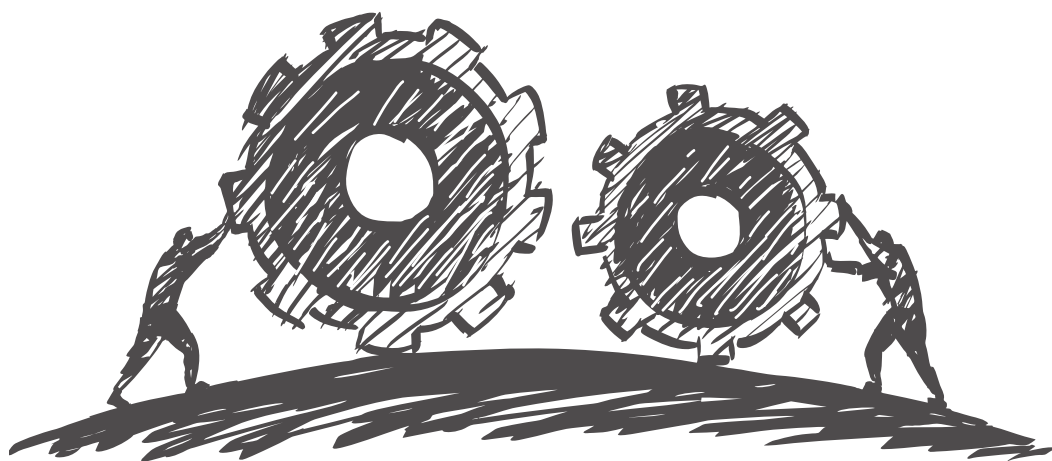
Im Geschäftsjahr 2016 hat die DIC Asset AG ihre strategischen Ziele zum weiteren Ausbau des Fonds-Geschäftsfelds konsequent umgesetzt und zugleich die Gesamterträge durch die erfolgreiche Bewirtschaftung von Portfolio- und Beteiligungsimmobilien gesteigert.

Wir haben unsere Prognosen für das Geschäftsjahr erreicht und teilweise deutlich übertroffen. Die Mieteinnahmen lagen mit 111 Mio. Euro dank einer starken Vermietungsleistung über den ursprünglichen Erwartungen und am oberen Ende der im Laufe des Jahres auf 109–111 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne, der FFO übertraf mit 47 Mio. Euro die zu Beginn des Jahres abgegebene Prognose von 43–45 Mio. Euro und erreichte die Obergrenze des unterjährig angehobenen Jahresziels von 46–47 Mio. Euro. Das Verkaufsvolumen von 108 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio hat die anvisierte Größenordnung von 80–100 Mio. Euro leicht übertroffen. Zusätzlich haben wir Immobilien im Volumen von 93 Mio. Euro aus unseren Co-Investments verkaufen können und damit den Umfang der Joint Ventures wie geplant weiter abgebaut. Mit den erzielten Verkaufspreisen von durchschnittlich rund 11 % über dem zuletzt festgestellten Marktwert konnten wir zudem sehr attraktive Verkaufsgewinne erzielen. Darüber hinaus hat Anfang des Jahres der Übergang der Objekte des Commercial Portfolios in den neuen DIC Office Balance III Fonds im Volumen von rd. 244 Mio. Euro und aus den Co-Investments von rd. 26 Mio. Euro stattgefunden. Das Akquisitionsvolumen für unser Fondsgeschäft lag mit 520 Mio. Euro deutlich oberhalb unserer Prognose von 400–450 Mio. Euro zu Jahresbeginn 2016 und übertraf auch das unterjährig auf 500 Mio. Euro erhöhte Wachstumsziel. Wir konnten wie geplant die wiederkehrenden Management-Erträge aus dem Fondsgeschäft kräftig steigern und nahezu verdreifachen.

Mit der vorzeitigen Refinanzierung des Commercial Portfolios haben wir unsere Zinskosten für die kommenden Jahre wesentlich gesenkt. Die Vorfälligkeitsentschädigung führt als einmalige Belastung für das Jahr 2016 zu einem Konzernverlust (-29,4 Mio. Euro). Das um den Einmaleffekt der Refinanzierung bereinigte Konzernergebnis erreicht dabei eine Größe von rund 27 Mio. Euro.

Unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr haben das operative und das strategische Fundament des Unternehmens weiter gestärkt und somit die Basis für das weitere Wachstum unserer Immobilienplattform im Geschäftsjahr 2017 gelegt. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektiven wollen wir eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividende von 0,40 Euro je Aktie ausschütten.

WIRTSCHAFTSBERICHT



GESAMTAUSSAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GESCHÄFTSVERLAUF

– IMMOBILIENMANAGEMENT

– PORTFOLIOENTWICKLUNG

– PROJEKTENTWICKLUNG

– FONDSGESCHÄFT

– REFINANZIERUNG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

FINANZINFORMATIONEN

– UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

– FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

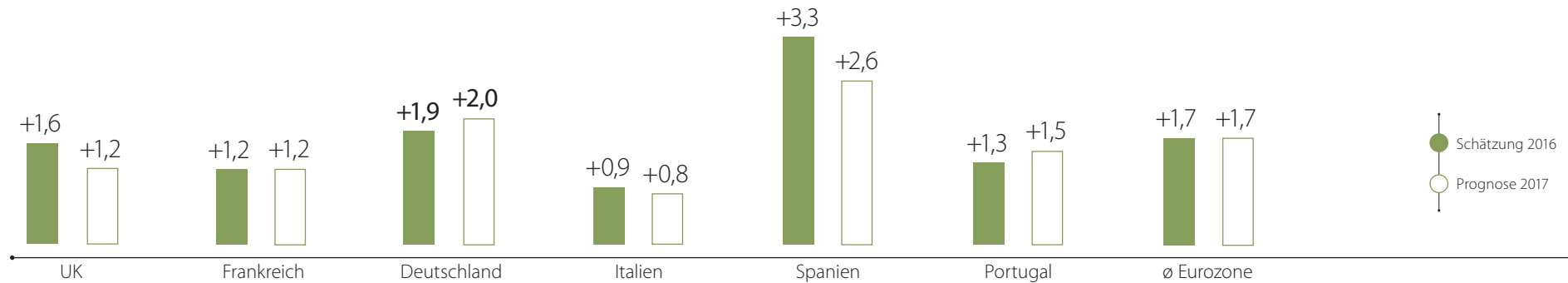
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

➤ Triebfeder Binnenkonjunktur

Die deutsche Wirtschaft ist 2016 in einem weltwirtschaftlich schwierigen Umfeld weiter auf Wachstumskurs geblieben. Gestützt auf eine schwingvolle Binnenkonjunktur entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einem Wachstum von 1,9% stärker als vorhergesehen: Im Frühjahr gingen die Wirtschaftsforschungsinstitute der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose noch von einem Wachstum von 1,6% und der Internationale Währungsfonds von einem Wachstum von 1,5% aus.

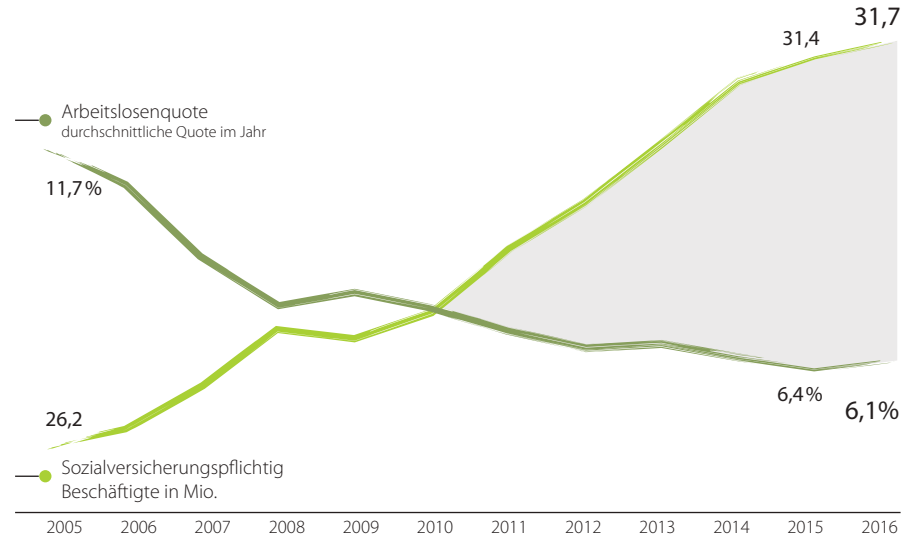
BIP-WACHSTUM IN EUROPA

in %



Quelle: ifw, für Deutschland 2016 Berechnung des Statistischen Bundesamts

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Der anhaltende moderate Aufschwung in Deutschland wurde von einem stabilen Arbeitsmarkt und kräftigem Konsum getragen. Die Arbeitslosenzahlen sanken auf ein 25-Jahres-Tief, die durchschnittliche Arbeitslosenquote ist im Dezember 2016 mit 6,1 % um weitere 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (6,4 %) zurückgegangen. Im gestiegenen öffentlichen Konsum (+4,2 %) machten sich gemäß den Berichten der Wirtschaftsforschungsinstitute Aufwendungen für die Integration von Flüchtlingen bemerkbar. Steigende Ausgaben des Staates für die Versorgung der Flüchtlinge zogen im Inland Investitionen und Neueinstellungen nach sich und belebten die deutsche Wirtschaft.

➔ **Neues historisches Zinstief und Zinswende**

2016 erreichte der Leitzins im Euroraum ein neues Rekordtief. Auf ihrer Sitzung im März senkte die EZB den Zinssatz auf null Prozent und beschloss, ihr Programm zum Ankauf von Anleihen auszuweiten. Von April an pumpte die EZB monatlich statt 60 Mrd. Euro rund 80 Mrd. Euro in die Märkte. Banken mussten zudem einen höheren Negativzins für Einlagen bei der EZB in Kauf nehmen.

Angesichts der weiter ungelösten Probleme der südeuropäischen Länder, allen voran Italiens Bankenkrise, mehrten sich im Laufe des Jahres mahnende Stimmen von Wirtschaftsexperten, die EZB betreibe mit ihren Anleihekäufen Staatsfinanzierung und Sorge für einen Aufschub notwendiger Strukturreformen in den hochverschuldeten Staaten, ohne die die Risiken für das gesamte Finanzsystem nicht beseitigt würden. Zugleich deutete die Rückkehr der Inflation auf ein Auslaufen des umstrittenen Anleihekaufprogramms hin, mit dem die EZB die Renditen von Bundesanleihen zeitweise sogar in den negativen Bereich drückte.

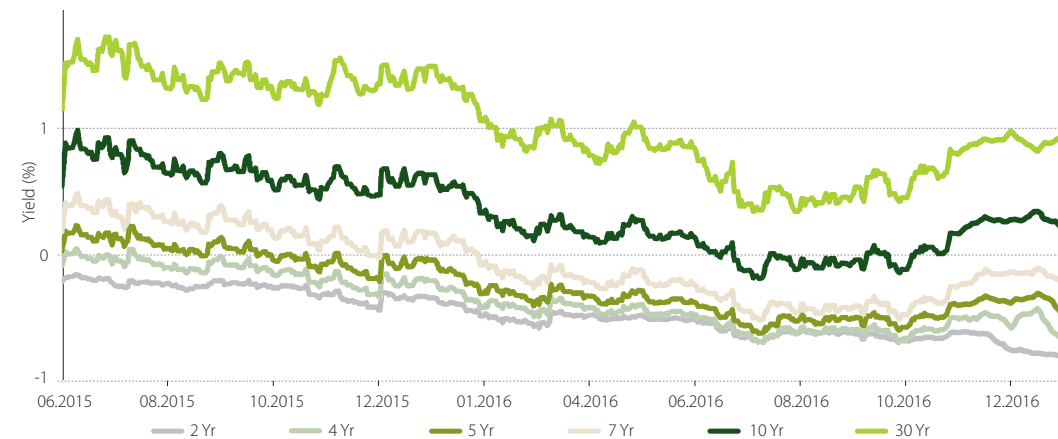
Die EZB beschloss Anfang Dezember in der letzten Sitzung des Jahres 2016, den wichtigsten Leitzins zunächst auf der historischen Tiefstmarke von null Prozent zu belassen und das Anleihekaufprogramm ab April 2017 in der monatlichen Höhe von 80 auf 60 Mrd. Euro zu verringern, allerdings bis Dezember 2017 zu verlängern. In dem Zuge erweiterte sie auch den Laufzeitbereich der kaufbaren Anleihen auf Kurzläufer zwischen ein und zwei Jahren, um der zunehmenden Verknappung erwerbbarer Wertpapiere am Anleihemarkt vorzubeugen.

Marktbeobachter sahen Anfang Dezember eine Wende eingeläutet, als die Rendite zehnjähriger Anleihen anzog und auf den höchsten Stand seit elf Monaten kletterte. Innerhalb von nur fünf Monaten war die Umlaufrendite der zehnjährigen Bundespapiere, die europaweit als Messlatte gelten, von einem Rekordtief von minus 0,21 % auf plus 0,4 % gestiegen. Auf ihrer Sitzung am 13. Dezember beschloss die US-Notenbank Fed, zum ersten Mal im Jahr 2016 und zum zweiten Mal seit ihrer Zinswende Ende 2015 die Zinsen anzuheben, und bestätigte damit die Erwartungen der Analysten, dass die Zinswende zum Jahresende 2016 deutlicher Gestalt annehmen würde.

HISTORISCHES ZINSTIEF

Staatsanleihen Deutschland: Renditen (%)

Im Juni 2016 markierten zweijährige Bundespapiere mit -0,74 % die bis dato niedrigste jemals festgestellte Rendite. Auch die zehnjährigen Bundrenditen gingen zeitweise bis in den negativen Bereich zurück. Im vierten Quartal manifestierten sich steigende Renditen am deutschen Rentenmarkt.



Quellen: Bloomberg, NORD/LB Fixed Income Research, Deutsche Bundesbank

➤ Geringe Impulse vom Außenhandel

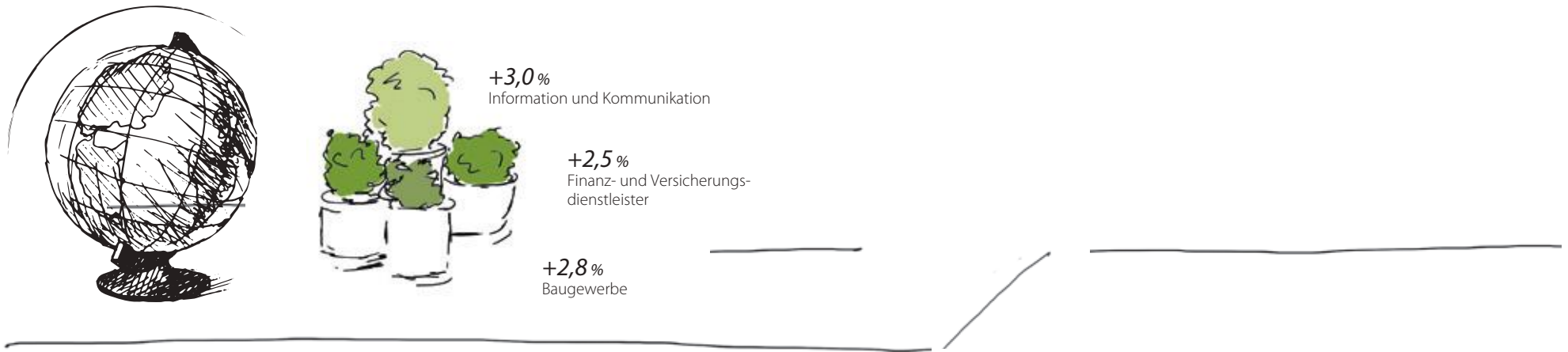
Weltwirtschaftlich schlug sich eine Stimmungseintrübung in der Entwicklung der internationalen Handelsvolumina nieder. Das hohe Maß an politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit, entstanden durch die Konflikte in Syrien, der Türkei und in Folge des Votums der Briten, aus der EU auszutreten, dämpfte die Erwartungen und schwächte die Gesamtnachfrage vor allem nach Investitionsgütern.

Während sich Industrieunternehmen durch den Rückgang des Handels mit Drittstaaten belastet sahen und seit längerem mit Investitionen zurückhielten, wurde in Deutschland die Erholung vor allem in den Dienstleistungsbereichen, wo die Beschäftigung weiter zunahm, und einem expandierenden Bausektor spürbar. Bis Dezember 2016 stieg der ifo Geschäftsklimaindex, nach kurzer Irritation im Nachgang zum Brexit-Votum, auf 111,0 Punkte und damit den höchsten Stand seit Februar 2012. Somit hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft im Verlauf des Geschäftsjahres deutlich verbessert, sowohl die Einschätzungen zur aktuellen Lage als auch die Geschäftserwartungen werden noch positiver beurteilt als vor Jahresfrist.

FLORIERENDE BINNENKONJUKTUR

Anstieg Bruttowertschöpfung einzelner Wirtschaftssektoren in 2016

Von weltwirtschaftlichen Spannungen weitgehend unabhängig entwickelte sich in Deutschland allen voran der Dienstleistungssektor mit deutlichen Zuwächsen.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Branchenentwicklung

➤ Büroflächenmarkt in Summe stark

An den deutschen Bürovermietungsmärkten haben die konjunkturellen Rahmendaten für ein kräftiges Umsatzplus gesorgt. Vor allem Dienstleistungsunternehmen, die größte Nutzergruppe an den Büromärkten, haben expandiert und zugleich Flächen optimiert. Laut JLL übertraf das Umsatzvolumen in den sieben größten deutschen Bürostandorten mit 3,9 Mio. m² den hohen Vorjahreswert nochmals um 8%, dies ist der höchste jemals für die Big 7 ermittelte Wert.

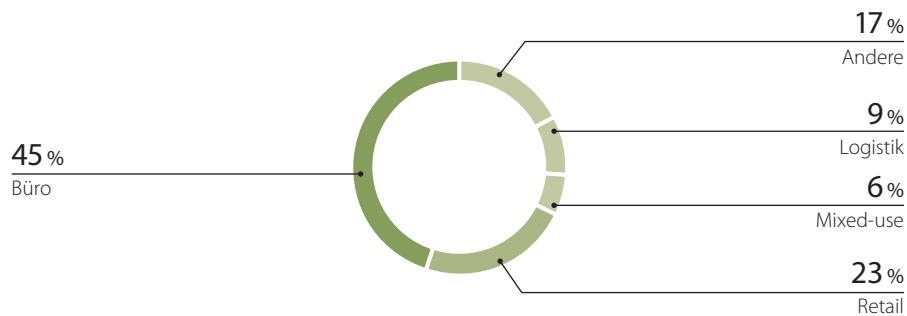
Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte war weiter rückläufig, gegenüber dem Vorjahr reduzierte es sich um ca. 11% auf 5,1 Mio. m². Zu der trotz steigender Fertigstellungen anhaltenden Flächenverknappung von minus 0,6 Mio. m² im Jahresvergleich trugen auch Umnutzungen bei, mit denen ehemalige Bürogebäude in Wohn- oder Hotelnutzungen umgewidmet

und dem Markt entzogen wurden, sowie der Abriss nicht mehr zeitgemäßer Bauten und Neuentwicklungen mit Nutzungsmix. Der aggregierte Leerstand der sieben großen Immobilienhochburgen sank binnen zwölf Monaten von 6,4% auf 5,5%; in Stuttgart unterschritt die Quote mit 3,7% sogar die Marke von 4%.

➤ Angebotsmangel begrenzt Transaktionsvolumen

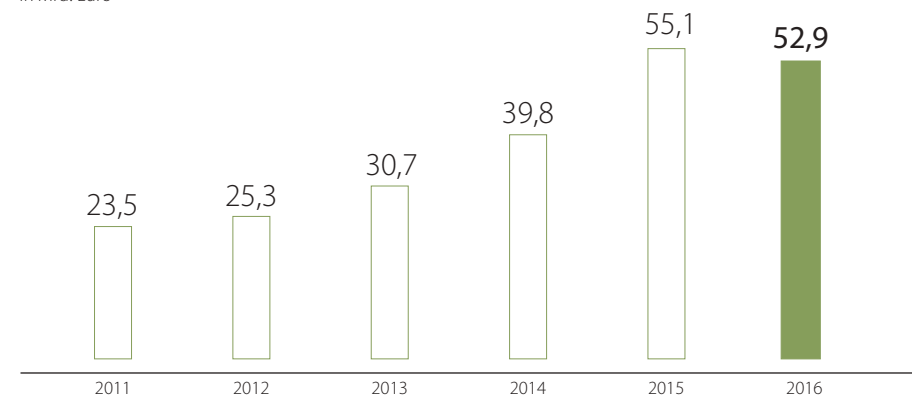
Auf dem Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt war das Geschehen geprägt von einem nach mehreren Rekordjahren knappen Angebot adäquater Immobilien. Das Umsatzvolumen 2016 ging trotz eines außergewöhnlich starken Schlussspurtes mit großvolumigen Transaktionen um etwa 4% auf 52,9 Mrd. Euro zurück. Dennoch bedeutet dies nach dem Allzeithoch von 2007 und dem starken Vorjahresergebnis Platz 3 in der Historie der Marktstatistiken. Die Analysten von JLL urteilen, dass nach wie vor mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein ausreichendes Objektangebot zur Verfügung stünde.

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2016



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Der Anteil ausländischer Investoren bewegte sich weiterhin auf hohem Niveau. Ihre Aktivitäten machten rund 48 % (Vorjahr: 50 %) des gewerblichen Transaktionsvolumens aus und lagen damit über dem Durchschnittswert der letzten fünf Jahre (43 %).

Büroimmobilien blieben mit ca. 24 Mrd. Euro (45 %) nach wie vor beliebteste Assetklasse, während der Anteil an Einzelhandelsimmobilien deutlich von 31 % in 2015 auf 23 % (12 Mrd. Euro) in 2016 zurückging. Lager- und Logistikimmobilien sowie Hotelimmobilien kamen jeweils auf einen Anteil von 9 %, während gemischt genutzte Immobilien mit rund 6 % zu Buche standen. Zu den restlichen rund 8 % trugen insbesondere Spezialimmobilien wie Pflege- und Seniorenheime bei.

Für Gewerbeimmobilien-Investoren wird es immer herausfordernder, eine attraktive Verzinsung zu erreichen. Dem entspricht auch die Beobachtung eines zunehmenden Anteils an Investmenttätigkeit abseits der etablierten Top-7-Standorte, wobei sich das Interesse außerhalb der Hochburgen besonders auf Einzelhandels-, Logistik- und Spezialimmobilien konzentriert. Das Gros der Büroimmobilien-Investments (> 80 %) entfällt nach wie vor auf eine der Hochburgen.

Mit den niedrigen Finanzierungszinsen und fehlenden risikoadäquaten Investmentalternativen sinken die Renditen weiter über alle Assetklassen. Bei den Spitzenrenditen für Büroimmobilien etablierte sich die 3 vor dem Komma; mit dem Anziehen der Investorennachfrage sank die Kennzahl 2016 im Schnitt der Top-7-Städte auf 3,6 % nach 4,2 % im Vorjahr. Dies ist der stärkste Rückgang der Renditen in den vergangenen zehn Jahren.

Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und die Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2017 siehe unseren Prognosebericht im Kapitel [„Prognose-, Chancen- und Risikobericht“](#).

GESCHÄFTSVERLAUF

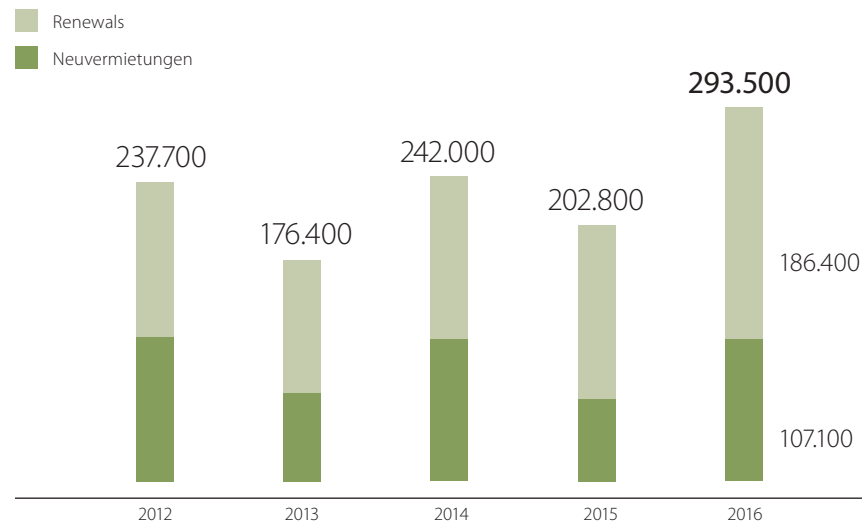
Immobilienmanagement

➔ Starke Vermietungsleistung, umfangreiche Neuvermietungen

Unsere Immobilienmanagement-Teams haben 2016 sehr erfolgreiche Vermietungsarbeit geleistet. Mit einem Vermietungsvolumen von rund 293.500 m² (Vorjahr: 202.800 m²) für das gesamte betreute Portfolio wurden die Planungen deutlich übertroffen. Damit wurden jährliche Mieterlöse aus abgeschlossenen Vermietungen von rund 32,1 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 23,7 Mio. Euro). Während im Vorjahr der Anteil der Neuvermietungen knapp ein Viertel betragen hatte, entfielen 2016 über 30 % des deutlich gestiegenen Abschlussvolumens auf neue Mieter: 10,4 Mio. Euro entstammen Neuvermietungen und 21,7 Mio. Euro Anschlussvermietungen.

VERMIETUNGSLEISTUNG

in m²



Der Anteil der Mietabschlüsse über Flächen größer als 5.000 m² wuchs nach 32% und 51 % in den Vorjahren weiter auf 56 %, da signifikante Vertragsverlängerungen über Großflächen getätigt werden konnten. Auch die Abschlüsse über mittlere Mietflächen nahmen zu, während der Anteil der Mietabschlüsse über Flächen unter 1.000 m² von 25 % auf 18 % zurückging. Von den annualisierten Mieterlösen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen 16,0 Mio. Euro auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio und 16,1 Mio. Euro auf unser betreutes Immobilienvermögen in Co-Investments.

TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

Landeshauptstadt München	München	24.000 m ²
DLA Piper UK LLP	Frankfurt	5.400 m ²
Angleterre Hotel GmbH & Co. KG	Hamburg	4.400 m ²
bergler industrieservices GmbH	Langenselbold	4.400 m ²
Institut für berufliche Bildung	Bochum	2.500 m ²

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

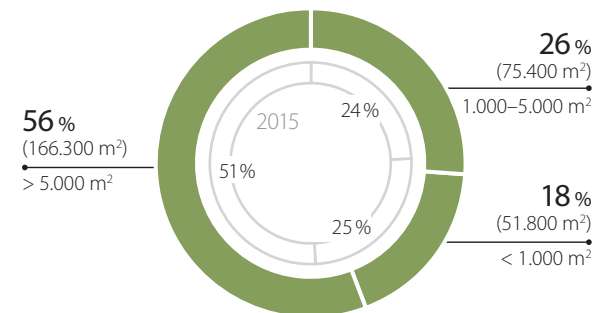
AXA Konzern AG	Wiesbaden	35.100 m ²
Deutsche Bahn AG	Nürnberg	26.500 m ²
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg	14.700 m ²
Stadt Offenbach am Main	Offenbach	12.600 m ²
PIN Mail AG	Berlin	7.100 m ²

VERMIETUNGSLEISTUNG

	in m ²		annualisiert in Mio. Euro	
	2016	2015	2016	2015
Büro	212.100	126.300	27,5	14,4
Einzelhandel	15.800	20.500	1,7	2,6
Weiteres Gewerbe	62.800	52.800	2,6	6,3
Wohnen	2.800	3.200	0,3	0,4
Gesamt	293.500	202.800	32,1	23,7
Stellplätze	2.065 Stück	1.791 Stück	1,0	0,8

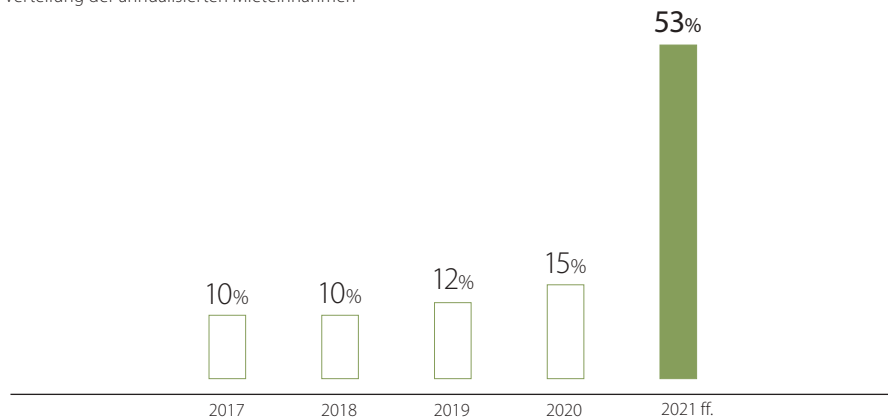
STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in m²



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Verteilung der annualisierten Mieteinnahmen



➔ Unterjähriger Anstieg des Leerstands aus Portfoliotransaktionen vollständig kompensiert

Zu Jahresbeginn wurden im Zuge der „DIC Office Balance III“-Transaktion Objekte aus dem Commercial Portfolio verkauft, die im Vergleich zum Portfoliodurchschnitt eine geringere Leerstandsquote aufwiesen. Dadurch erhöhte sich der Leerstand im Commercial Portfolio vorübergehend von 11,3% per 31.12.2015 auf über 13%. Durch unsere erfolgreiche Vermietungsarbeit gelang es uns, diesen negativen Effekt komplett zu kompensieren und zum Jahresende eine Leerstandsquote von 11,3% zu erreichen. In der Like-for-Like-Betrachtung sank die Leerstandsquote im Portfolio um 0,7 Prozentpunkte. Die annualisierten Mieteinnahmen der Immobilien, die sich 2016 durchgehend im Bestand befanden, stiegen leicht um 0,6%.

➔ Mehr als die Hälfte des Mietauslaufvolumens jenseits 2021

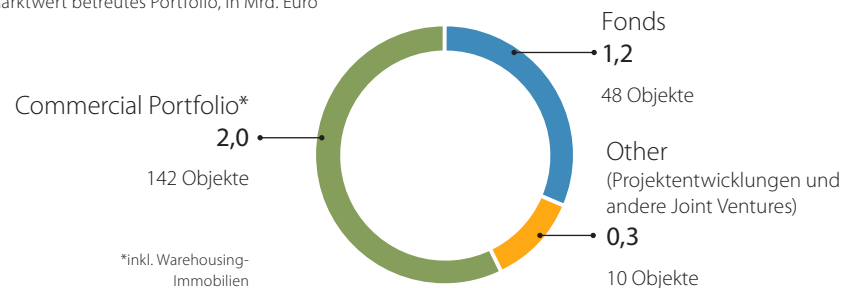
Der Anteil des potenziellen Mietauslaufvolumens, das in die Jahre ab 2021 fällt, beträgt 53%. Die durchschnittliche Mietlaufzeit in unserem Bestandsportfolio beläuft sich zum Jahresende 2016 auf rund 4,3 Jahre (2015: 4,4 Jahre).

Portfolioentwicklung

Das betreute Immobilienportfolio umfasst zum Stichtag 200 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,7 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens wuchs von 3,2 auf 3,5 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund 2,0 Mrd. Euro auf Immobilien des Commercial Portfolios (inklusive Warehousing-Immobilien) sowie 1,5 Mrd. Euro auf Co-Investments, hiervon 1,2 Mrd. Euro im Fondsbereich. Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir jährliche Mieteinnahmen von rund 111 Mio. Euro per Ende 2016, gegenüber rund 137 Mio. Euro per Ende 2015 (anteilige Co-Investments inklusive). Zum Jahresende 2016 betrug der anteilige Marktwert unserer Immobilien aus dem Commercial Portfolio und Beteiligungen 2.128,2 Mio. Euro (2015: 2.199,2 Mio. Euro).

STRUKTUR ASSETS UNDER MANAGEMENT

Basis: Marktwert betreutes Portfolio, in Mrd. Euro



➔ Regionale Entwicklung

Die regionale Diversifikation der Mietflächen blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die durchschnittliche Mietrendite entwickelte sich regional unterschiedlich in einer Spanne von minus 0,1 bis plus 0,3 Prozentpunkten, auf Portfolioebene stieg die durchschnittliche Rendite um 0,1 Prozentpunkt. Ebenso wiesen die Vermietungsquoten in den Regionen gegenläufige Entwicklungen auf. Der Leerstand in der Region Mitte konnte deutlich abgebaut werden, zum Jahresende betrug die Leerstandsquote hier 16,7% nach 22,2% im Vorjahr. Insgesamt zeigt sich erneut der stabilisierende Effekt der regionalen Verteilung in einer nur geringfügigen Bewegung der resultierenden Gesamt-Kenngrößen. Eine detaillierte Übersicht findet sich im Abschnitt „Segmentberichterstattung“ ab Seite 119.



Im Zuge des Refurbishments erhält die Kaiserpassage in Frankfurt unter anderem ein helleres Lichtkonzept und eine neue Passagengestaltung. Hinzu kommt eine neue Fassade zur Kaiserstraße und Taunusstraße. Eine breite, neu strukturierte Wegführung soll mehr Passanten einladen und die Aufenthaltsqualität wesentlich erhöhen.

➤ Repositionierungen im Bestand

Um Wertsteigerungspotenziale im Portfolio zu heben, führen wir nach eingehenden Machbarkeitsanalysen Entwicklungsmaßnahmen im Bestand durch. Im November 2016 starteten wir für die Neupositionierung eines Objekts in Offenbach an der Berliner Straße mit den vorbereitenden Abbrucharbeiten. Nach Auszug des Hauptmieters stand das zuvor als Bürofläche genutzte Objekt weitestgehend leer, während sich im Umfeld zahlreiche Neubauvorhaben vornehmlich im Bereich Wohnen etablierten. Das neu entwickelte Konzept sieht daher eine Mischnutzung vor mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie Hotel- und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Durch Abschluss zweier Ankermietverträge konn-



Das bestehende Mercure Hotel Kaiserhof wird seine Fläche um die zuletzt als Büros genutzten Etagen im Gebäude Kaiserstraße erweitern, und mit ipartment, einem Anbieter von „Wohnen auf Zeit“, konnte ein weiterer langfristiger Mieter gewonnen werden, der nach Fertigstellung auf 1.700 m² Fläche 71 möblierte Business-Apartments anbieten wird. Neben insgesamt acht kleineren Ladenflächen wird im Erdgeschoss der Vollsortimenter tegut auf rund 1.600 m² Einzelhandelsfläche präsent sein.

ten vor Projektstart bereits gut 90% der rund 7.500 m² gewerblicher Mietfläche langfristig vermietet werden.

Im Dezember 2016 haben wir mit den Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Die mit der Neukonzeption entstehenden modernen Mietflächen von insgesamt rund 9.700 m² haben wir bereits vor Beginn der Umbaumaßnahmen zu 97% vermieten können. Die Neupositionierung wird die zuletzt veranschlagte Sollmiete in etwa verdoppeln. Die Wiedereröffnung der Passage ist für das Frühjahr 2018 geplant.



Der Elbspeicher gehört zu dem im Juli 2014 gestarteten Fonds „DIC Office Balance II“, der in den Top-7-Städten und wirtschaftsstarken Metropolregionen in Deutschland investiert ist. Binnen kürzester Zeit nach Ankauf haben wir für das teilweise leerstehende Gebäude ein erfolgreiches Umnutzungskonzept erarbeitet und Vollvermietung erreicht.

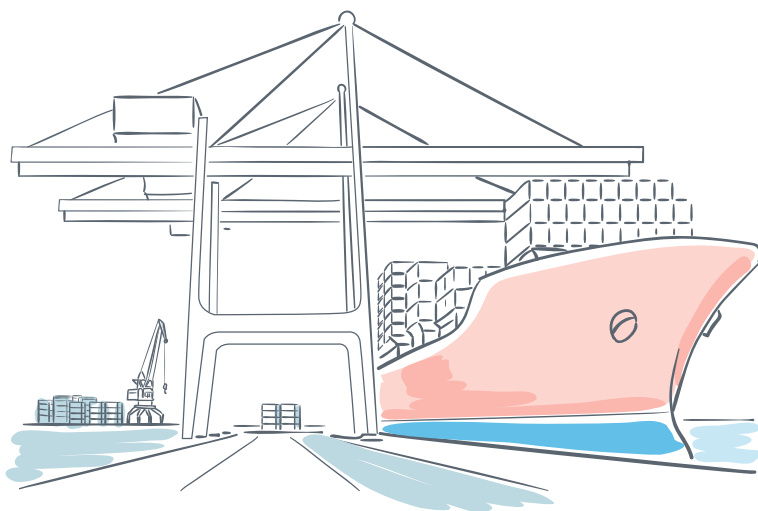
➔ Revitalisierung „Elbspeicher“

Anfang 2015 hatten wir den Hamburger Elbspeicher, ein denkmalgeschütztes Büro- und Geschäftshaus mit insgesamt rund 10.900 m² Mietfläche, für den Fonds „DIC Office Balance II“ übernommen. Das markante Gebäude direkt an der Elbe nahe dem historischen Fischmarkt wies zu dem Zeitpunkt eine Leerstandsrate von rund 40% auf.



Das „GINN Hotel Hamburg“ mit über 132 Zimmern wird im Frühsommer 2017 auf vier ehemaligen Büroetagen eröffnet. In dem direkt an der Elbe gelegenen Speichergebäude befinden sich zudem Einzelhandels- und Büroflächen sowie ein Restaurant.

Innerhalb von nur 18 Monaten haben wir ein erfolgreiches Positionierungskonzept für die Immobilie entwickelt und die Flächen zu 100% vermietet. Der Hotelbetreiber Angleterre (GOLD INN Gruppe) unterzeichnete einen langfristigen Mietvertrag mit über 20 Jahren Laufzeit. Die Jahresmieteinnahmen konnten nahezu verdoppelt werden. Das Gebäude wird derzeit teilweise revitalisiert und durch den Neubau einer Lobby aufgewertet. Das 4-Sterne-„GINN Hotel Hamburg“ wird im Frühsommer 2017 eröffnet.



➔ **Marktbewertung: Immobilienwerte stabil**

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 1,5 Mio. Euro, das entspricht einer Veränderung von 0,1 %. Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und Bewertungseffekt summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 2.128,1 Mio. Euro, eine Veränderung um -3 % gegenüber dem Vorjahr (2.199,2 Mio. Euro). Der Net Asset Value belief sich auf 880,0 Mio. Euro (2015: 884,1 Mio. Euro). Der NAV je Aktie belief sich auf 12,83 Euro (2015: 12,89 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 ab Seite 103](#).

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. EUR

Marktwert Portfolio am 31.12.2015	2.199,2
Abgänge Co-Investments	-28,5
Investitionen	17,2
Zugänge Fonds (einschließlich Warehousing)	292,7
Verkäufe (einschließlich OB III)	-354,0
Bewertungseffekt (+0,1%)	1,5
Marktwert Portfolio am 31.12.2016	2.128,1

➤ Verkäufe im Plan und sehr erfolgreich

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir – ohne Berücksichtigung der „DIC Office Balance III“-Portfoliotransaktion, die Anfang Januar 2016 ergebniswirksam wurde – insgesamt 31 Objekte im Volumen von rund 201 Mio. Euro aus unseren verschiedenen Portfoliobereichen weiterplatziert und im Geschäftsjahr 2016 beurkundet. Mit Transaktionen über rund 108 Mio. Euro für 22 Objekte aus dem Commercial Portfolio haben wir damit das obere Ende der für 2016 geplanten Verkaufszielspanne von 80–100 Mio. Euro übertroffen. Hinzu kamen Verkäufe von neun Objekten aus dem Segment Co-Investments im Volumen von 93 Mio. Euro, wodurch wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die Joint Ventures, wie angestrebt, weiter deutlich reduziert haben

Die Verkäufe wurden im Durchschnitt zu rund 11 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten realisiert. Im Vorjahr betrug das Verkaufsvolumen rund 220 Mio. Euro.

Für 23 der genannten 31 verkauften Objekte erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2016.

VERKÄUFE

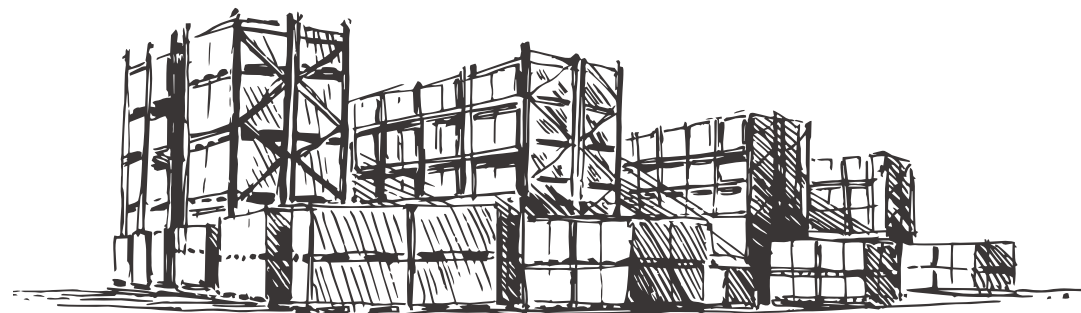
in Mio. Euro	Beurkundungen 2016	Beurkundungen 2016/ BNL-Übergang 2016	Beurkundungen 2015/ BNL-Übergang 2016
Commercial Portfolio	108	86	3
Co-Investments	93	89	
DIC OB III-Transaktion			270
– Commercial Portfolio			244
– Co-Investments			26
Gesamt Commercial Portfolio	108	86	247
Gesamt Co-Investments	93	89	26
Gesamt	201	175	273

➤ Ankäufe: Wachstumsplanung übertroffen

Die Akquisitionen im Geschäftsjahr 2016 richteten sich erneut auf den weiteren Ausbau des Fondsbereichs. Bis zum Stichtag haben wir Ankäufe im Gesamtvolumen von rund 520 Mio. Euro umgesetzt (2015: 160 Mio. Euro) und damit die Planung für das Geschäftsjahr in einem wettbewerbsintensiven Markt übertroffen. Wir hatten zum Halbjahr unser Ankaufsziel von ursprünglich 400–450 Mio. Euro für den Fondsbereich auf bis zu 500 Mio. Euro angehoben.

Von den zwölf Objekten wurden sechs im Volumen von rund 165 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erworben. Weitere sechs Objekte im Volumen von rund 355 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Fonds: Mit dem „Warehousing“-Modell sind wir in der Lage, der Nachfrage von Investoren nach attraktiven Fondsprodukten mit sofortigen Beteiligungsmöglichkeiten entgegenzukommen. Zu diesem Zweck kaufen wir geeignete Immobilien zunächst in den Eigenbestand, um sie nach einer Warehousing-Phase in neue Fonds zu platzieren. Für elf der insgesamt zwölf Ankäufe erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2016.

Warehousing: Sicherung attraktiver Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Spezialfonds. Von den Akquisitionen des Jahres 2016 können Objekte im Volumen von rund 355 Mio. Euro zur Einbringung in neue Fonds bereitgestellt werden. Während der Warehousing-Phase fließen uns die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der Objekte zu.



Projektentwicklung

➔ „Opera Offices NEO“: Projektentwicklung planmäßig finalisiert

Im September 2016 erfolgte die bauliche Fertigstellung des Neubaus „Opera Offices NEO“ neben der Hamburgischen Staatsoper. Ebenfalls noch im September fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an den Erwerber sowie Zahlung der letzten Kaufpreisrate statt. Das Projekt, an dem die DIC Asset AG zu 18,8% beteiligt war und ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 35 Mio. Euro umfasste, war bereits 2014 vor Baustart im Rahmen eines Forward Deals an ein Unternehmen aus dem Finanzsektor verkauft worden.



„Opera Offices NEO“: Das moderne, achtstöckige Gebäude wurde nach den Plänen des Architekturbüros „Störmer Murphy and Partners“ errichtet.

Besondere Merkmale des Neubaus sind der Alsterblick von der Dachterrasse und eine um einen Lichthof geschwungene Rorunde, die eine effektive Ausnutzung des Grundstücks mit acht Etagen erlaubt. Das Gebäude ersetzt drei Altbauten, die aus unterschiedlichen Baujahren stammen.



➔ MainTor: Vermietung im letzten Bauabschnitt

In Frankfurt am Main sind bereits vor Fertigstellung alle sechs Teilprojekte des MainTor-Quartiers mit einem Gesamtprojektvolumen von rund 800 Mio. Euro an Investoren vermarktet worden. Im zweiten Quartal erfolgte die Fertigstellung des Bauteils MainTor Panorama. Der letzte Bauabschnitt, der Büroturm „WINX“, befindet sich im Rohbau mit Fertigstellung in 2018. Im abgelaufenen Jahr konnten weitere Flächen im „WINX“ vermietet werden, unter anderem 5.400 m² an die internationale Anwaltskanzlei DLA Piper. Somit sind gut 75% der insgesamt über 42.000 m² Gesamtfläche des „WINX“-Turmes bereits unter Mietvertrag.

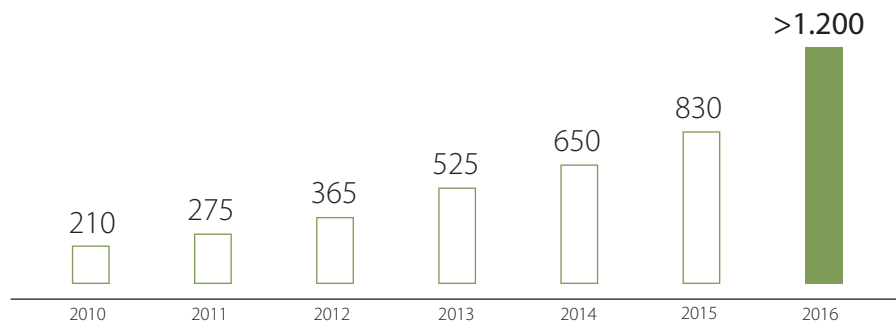


Fondsgeschäft

Das Geschäftsfeld Fonds ist für uns ein attraktives Geschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. An den seit 2010 ins Leben gerufenen vier Fonds sind wir grundsätzlich als Co-Investor beteiligt und bringen zudem unsere Immobilienmanagement- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Unser Ziel ist es, das Fondsgeschäft weiter deutlich auszubauen. Mit unseren Ankaufsaktivitäten in 2016 stieg das Gesamtvolumen in den Fonds von rund 830 Mio. Euro zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf über 1,2 Mrd. Euro per 31.12.2016.

ENTWICKLUNG FONDSVOLUMINA

in Mio. Euro, Bruttofondsvermögen



➔ „DIC Office Balance III“ erfolgreich gestartet

Im Dezember 2015 hatten wir unseren vierten Fonds „DIC Office Balance III“ mit einem Startvolumen von rund 270 Mio. Euro konzipiert. Die Transaktion wurde Anfang Januar 2016 ergebniswirksam, der Fonds ist seitdem operativ tätig. Die neun Immobilien des Startportfolios stammen überwiegend aus dem Bestand der DIC Asset AG und wurden mit einem rund 7% über dem zuletzt festgestellten Marktwert liegenden Preis in den Fonds eingebracht. Mit der Platzierung des vierten Fonds überschritten die „Assets under Management“ im Fondsbereich Anfang 2016 die Milliarden-Schwelle.

➔ Kontinuierlicher Ausbau durch Zukäufe

Für den 2010 initiierten ersten Fonds „DIC Office Balance I“ hatten wir die Vollplatzierung mit einem Volumen von rund 430 Mio. Euro bereits im Vorjahr erreicht. Die weiteren bestehenden Spezialfonds wurden 2016 wie folgt aufgestockt:

- Der 2014 aufgelegte Büroimmobilien-Fonds „DIC Office Balance II“ wurde um vier auf zehn Objekte erweitert. Für insgesamt rund 138 Mio. Euro wechselten Büroobjekte in das Eigentum des von uns gemanagten Fonds. Im Februar 2016 erfolgte der Übergang eines Büro- und Geschäftshauses in Mannheim für rund 26 Mio. Euro, nachdem der Kaufvertrag im



Dezember 2015 unterzeichnet worden war. Im ersten Quartal folgte ein weiteres Investment über 23 Mio. Euro in ein Geschäftshaus in Essen. Im dritten Quartal wurde das „Office Center Plaza“ in Hannover mit rund 17.700 m² Mietfläche für rund 32 Mio. Euro erworben und im vierten Quartal eine Büroimmobilie im Bonner Bundesviertel mit rund 16.700 m² Mietfläche für rund 58 Mio. Euro.

- Für den Anfang 2016 gestarteten „DIC Office Balance III“ wurde im zweiten Quartal eine Büroimmobilie in Heidelberg für rund 32 Mio. Euro akquiriert.
- Für den Einzelhandelsfonds „DIC HighStreet Balance“ wurden im zweiten und im dritten Quartal zwei Immobilien in Essen und in Krefeld für insgesamt rund 21 Mio. Euro erworben. Damit wurde auch die Investitionsphase unseres ersten Einzelhandelsfonds abgeschlossen.

Für das weitere Wachstum des Fondsgeschäfts wurden zudem im vierten Quartal sechs Objekte mit einem Gesamtvolumen von 355 Mio. Euro erworben: vier cash-flowstarke Immobilien für den derzeit in Auflage befindlichen neuen Einzelhandelsfonds und zwei Immobilien für den geplanten neuen Büroimmobilienfonds.

➔ Stetiges Übertreffen der Zielrenditen

Für die von uns gemanagten Bestandsfonds erzielen wir durch unser aktives Asset- und Immobilienmanagement attraktive Ausschüttungsrenditen, die bisher durchweg oberhalb der jeweiligen Zielrenditen gemäß Fondsstrategie lagen. Mit den derzeit in Auflage befindlichen zwei neuen Fonds erweitern wir unseren Investorenkreis und rücken zudem das Segment Einzelhandel neben Büroimmobilien als zweiten Investitionsschwerpunkt in den Fokus.

UNSERE FONDSINITIATIVEN IM ÜBERBLICK

■ DIC Office Balance I

- aufgelegt: 2010
- Zielvolumen: 400–450 Mio. Euro
- vollplatziert

■ DIC Office Balance II

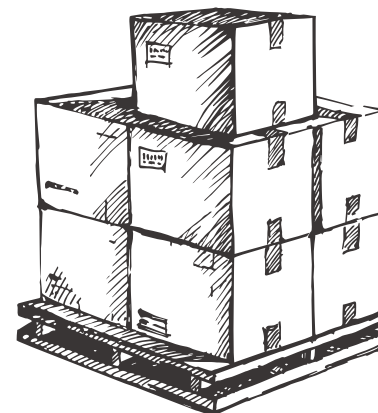
- aufgelegt: 2014
- Zielvolumen von 300–350 Mio. Euro
- weitere Investments in Planung

■ DIC HighStreet Balance

- aufgelegt: 2012
- Zielvolumen von 200–250 Mio. Euro
- vollplatziert

■ DIC Office Balance III

- aufgelegt: 2015
- Zielvolumen von 325 Mio. Euro
- weitere Investments in Planung

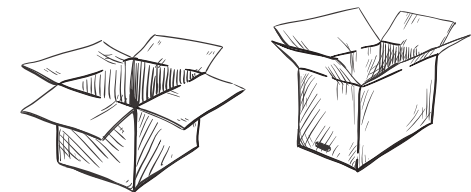


■ Neuer Einzelhandelsfonds in Vorbereitung

Zielvolumen von 400 Mio. Euro

■ Neuer Büroimmobilienfonds in Vorbereitung

Zielvolumen von 300–350 Mio. Euro



REFINANZIERUNG DES COMMERCIAL PORTFOLIOS

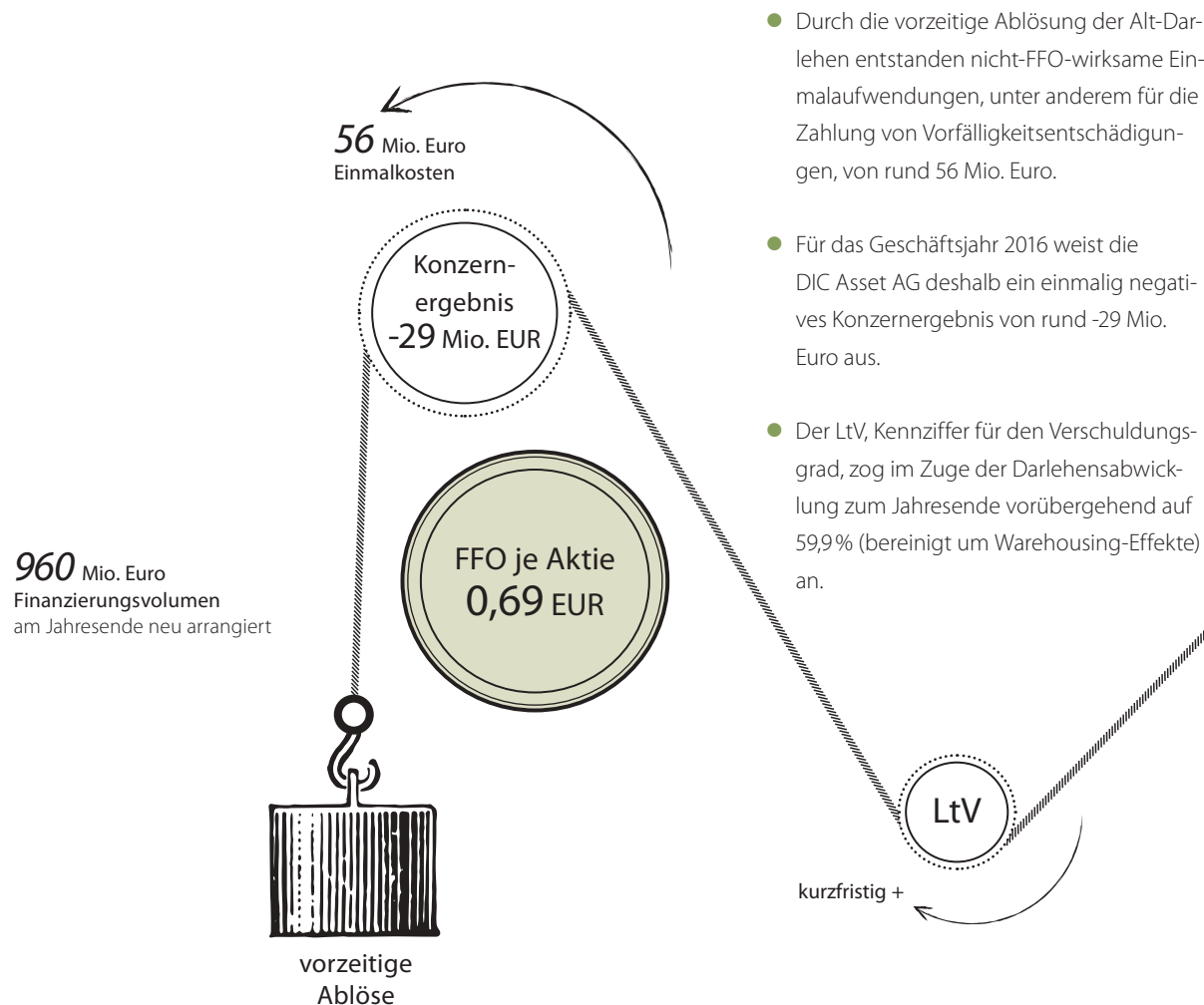
Am 14. Dezember 2016 gab die DIC Asset AG die Unterzeichnung eines Kreditvertrags in Höhe von 960 Mio. Euro bekannt. Das Darlehen, das von der Deutschen Hypothekenbank als Konsortialführer sowie der Berlin Hyp AG, der HSH Nordbank, der Helaba und der pbb Deutsche Pfandbriefbank gezeichnet wurde, löst die bisherigen Finanzierungen für das Commercial Portfolio vorzeitig ab.

Transaktionsdetails

- Die Laufzeit der neuen Finanzierungsvereinbarung über 960 Mio. Euro beträgt sieben Jahre.
- Der Zinssatz der Bankdarlehen im Commercial Portfolio sinkt gegenüber den alten Konditionen um 170 Basispunkte auf rund 1,7%.
- Die Tilgungsrate reduziert sich deutlich von rund 3% auf 1% p.a.

Einmaleffekt in Ergebnis und Bilanz 2016

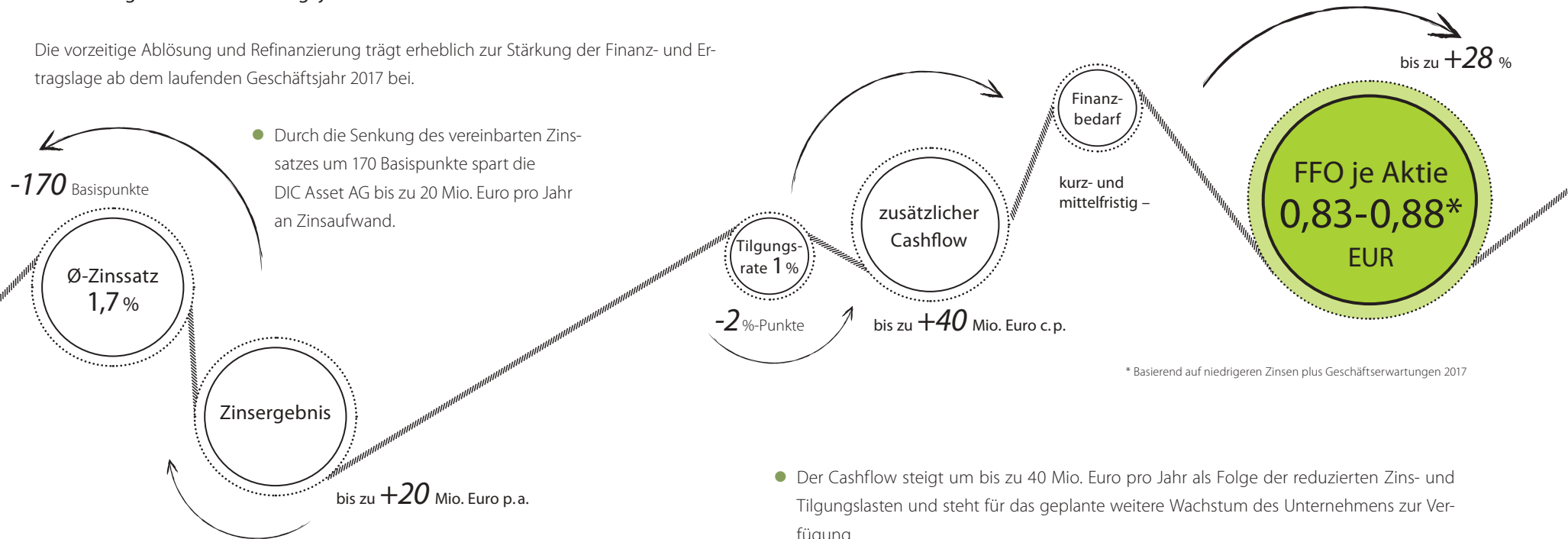
Die sehr vorteilhaften Konditionen und langfristig hohen Einsparungen durch die neue Finanzierung gaben den Ausschlag, eine einmalige besondere Belastung des Jahresergebnisses in Kauf zu nehmen.



- Durch die vorzeitige Ablösung der Alt-Darlehen entstanden nicht-FFO-wirksame Einmalaufwendungen, unter anderem für die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von rund 56 Mio. Euro.
- Für das Geschäftsjahr 2016 weist die DIC Asset AG deshalb ein einmalig negatives Konzernergebnis von rund -29 Mio. Euro aus.
- Der LtV, Kennziffer für den Verschuldungsgrad, zog im Zuge der Darlehensabwicklung zum Jahresende vorübergehend auf 59,9% (bereinigt um Warehousing-Effekte) an.

Auswirkungen für 2017 und Folgejahre

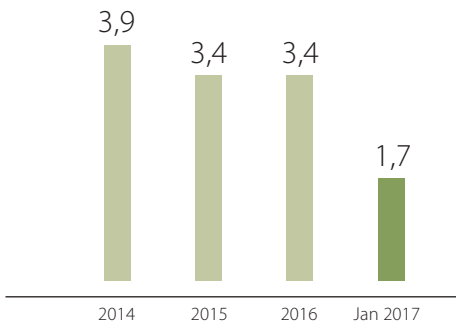
Die vorzeitige Ablösung und Refinanzierung trägt erheblich zur Stärkung der Finanz- und Ertragslage ab dem laufenden Geschäftsjahr 2017 bei.



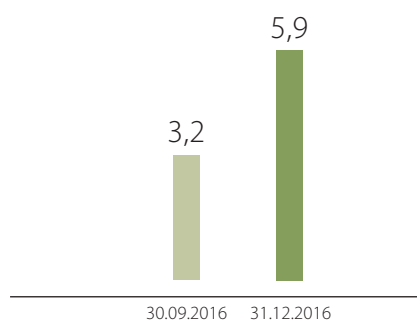
- Der Cashflow steigt um bis zu 40 Mio. Euro pro Jahr als Folge der reduzierten Zins- und Tilgungslasten und steht für das geplante weitere Wachstum des Unternehmens zur Verfügung.
- Mit der langfristigen Finanzierung wächst die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten auf rund sechs Jahre.
- Der FFO, wesentliche Kenngröße für den Erfolg aus der operativen Immobilienbewirtschaftung, wächst signifikant.

Die neue Finanzierungsvereinbarung eröffnet zudem ein hohes Maß an Flexibilität für die künftige Optimierung des Portfolios.

DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ
in %, basierend auf Bankverbindlichkeiten



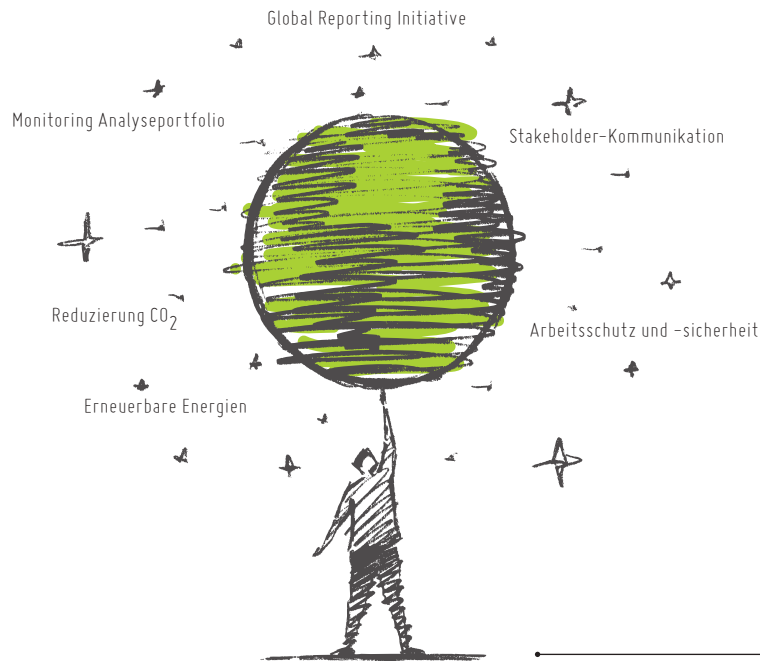
RESTLAUFZEIT SCHULDEN
in Jahren



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.



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 dritten Mal wurde unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet – im September 2016 wurde unser Nachhaltigkeitsbericht 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

Meilensteine in fünf Jahren Nachhaltigkeit

- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung von Nachhaltigkeitsverantwortlichen auf Vorstands- und Bereichsebene
- Aufnahme und schrittweise Vertiefung der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie kontinuierliche Umsetzung der neuesten Reporting-Standards der Global Reporting Initiative
- Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren. In 2016 Umsetzung einer umfangreichen Befragung unserer Stakeholder, mit dem Ziel, die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen für die DIC Asset AG zu identifizieren
- Bündelung der gesamten Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio sowie seit 2014 für unsere eigenen Büros
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in operativen Prozessen, z. B. Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge
- Fortlaufende Erhebung eines wachsenden Analyseportfolios (aktuell ca. 71 % des Commercial Portfolios) zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser und zur Berechnung des CO₂-Beitrags
- Rückgang der Kohlendioxidemissionen – mit Blick auf unser Commercial Portfolio wie auf unseren eigenen Energieverbrauch – seit 2013 um mehr als 23 %
- Ausbau der Arbeitsschutz- und -sicherheitsstrategie. Einführung von Brandschutz- und Erste-Hilfe-Schulungen für Mitarbeiter
- Regelmäßige Teilnahme an diversen Nachhaltigkeitsinitiativen und -umfragen, u. a. jährliche Teilnahme am Carbon Disclosure Project

MITARBEITER

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

Personalentwicklung

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

Personalentwicklung und -förderung sind wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, wie beispielsweise Schulungen und/oder Einzelcoachings.

Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der DIC Asset AG als attraktiver Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen. Im Juni 2016 haben wir erneut am Immobilien-Karriereforum der Immobilien Zeitung in Frankfurt teilgenommen.



Das Unternehmen fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2016 waren 57% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Auch hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf 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.

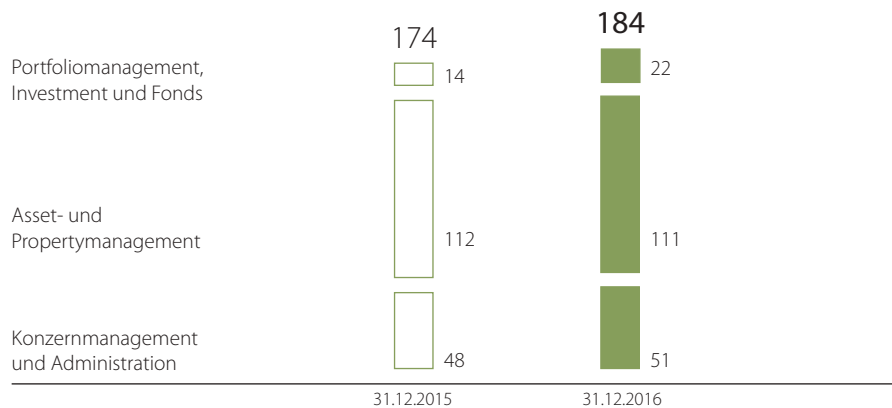
Entlohnung

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 individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. 2016 wurden in Summe 13,9 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,5 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 11 %. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,9 Mio. Euro.

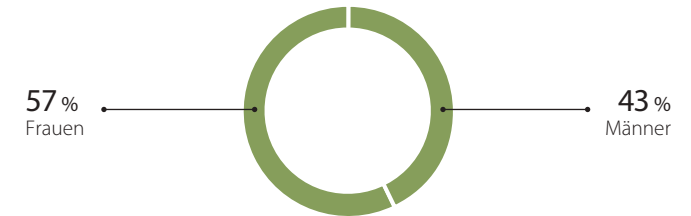
Personalaufbau im Bereich Fonds- und Assetmanagement

Seit Anfang 2016 hat die DIC Asset AG ihre strategische Ausrichtung unter anderem auf den weiteren dynamischen Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds konzentriert. Dazu haben wir im Laufe des Geschäftsjahres die Kapazitäten vor allem in den Bereichen Fonds- und Assetmanagement verstärkt. Die Mitarbeiterzahl erhöhte sich um insgesamt zehn gegenüber dem Jahresende 2015. Zum Stichtag 31.12.2016 waren 184 Mitarbeiter angestellt.

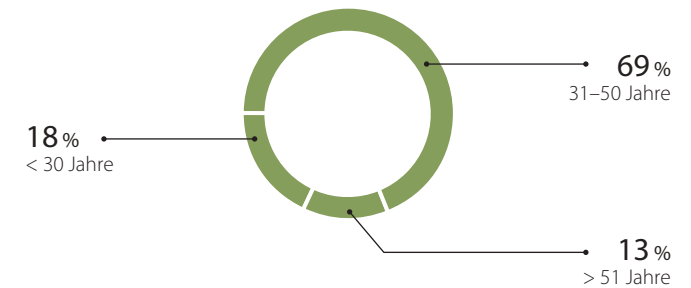
ANZAHL MITARBEITER



VERHÄLTNIS WEIBLICHE/MÄNNLICHE MITARBEITER



ALTERSSTRUKTUR



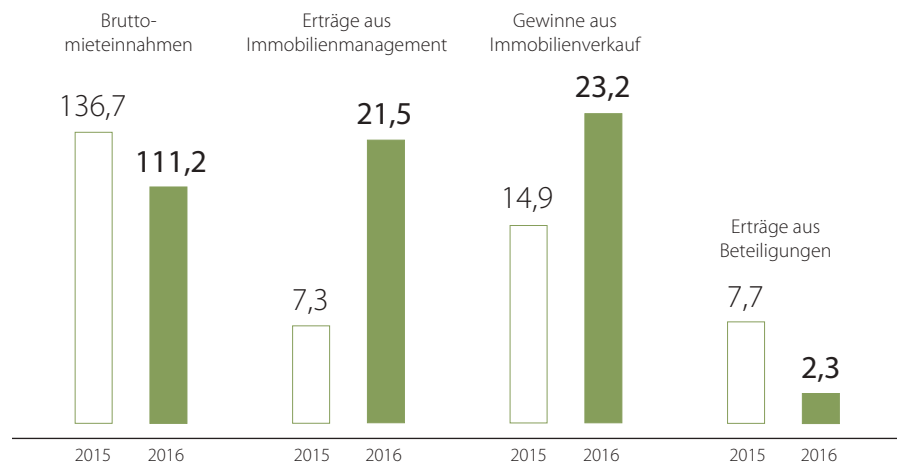
FINANZINFORMATIONEN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

- Unternehmensstrategie erfolgreich neu ausgerichtet – unterjährig erhöhte Ziele vollständig erreicht
- FFO mit 47,0 Mio. Euro an der oberen Grenze des Jahresziels
- Bruttomieteinnahmen mit 111,2 Mio. Euro am oberen Ende der erwarteten Zielspanne
- Erträge aus Immobilienmanagement nahezu verdreifacht auf 21,5 Mio. Euro (+14,2 Mio. Euro)
- Starke Verkaufsgewinne von 23,2 Mio. Euro (+56%)
- Bereinigtes Konzernergebnis von 26,9 Mio. Euro vor Einmaleffekt aus Refinanzierung

MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE

in Mio. Euro



Die DIC Asset AG hat 2016 ihre Planungen übertroffen und die im Laufe des Jahres erhöhten Geschäftsziele erreicht. Wesentlich dafür waren die günstige Entwicklung der Mieteinnahmen, vorteilhafte Verkäufe sowie das signifikante Wachstum der Managementenerträge, maßgeblich durch die erfolgreiche Platzierung und den operativen Start des Fonds „DIC Office Balance III“ im Januar 2016. Der FFO, für den eingangs des Geschäftsjahres noch ein Zielkorridor von 43 bis 45 Mio. Euro prognostiziert war, fiel dank des erfolgreichen Assetmanagements im Portfolio mit 47,0 Mio. Euro höher als erwartet aus und ging trotz Effekten aus den wirksamen Verkäufen aus 2015 und in 2016 nur leicht zurück (Vorjahr: 49,0 Mio. Euro).

➔ Mieteinnahmen oberhalb Erwartungen

Die Bruttomieteinnahmen verringerten sich aufgrund der hohen Verkaufsvolumina der vergangenen Jahre von 136,7 Mio. Euro auf 111,2 Mio. Euro ebenso wie die Nettomieteinnahmen von 120,5 Mio. Euro auf 94,5 Mio. Euro. Durch erfolgreiches Assetmanagement konnten die Mieteinnahmen like-for-like um 0,6% gesteigert werden. Das Vermietungsgeschäft und zusätzliche Mieteinnahmen aus Objekten, die im Rahmen des „Warehousings“ für einen geplanten neuen Fonds akquiriert wurden, trugen dazu bei, dass Mieteinnahmen oberhalb der ursprünglich für das Jahr 2016 erwarteten Zielspanne realisiert wurden. Zudem erfolgte der Übergang einiger planmäßiger Verkäufe aus dem Commercial Portfolio später, sodass aus diesen Objekten Mieterlöse länger als ursprünglich prognostiziert vereinnahmt werden konnten.

➔ Attraktive Verkaufsgewinne aus planmäßigem Verkaufsvolumen

In 2016 haben wir mit unseren Verkäufen aus dem Commercial Portfolio einen Nettoerlös von 318,1 Mio. Euro (Vorjahr: 201,3 Mio. Euro) realisiert, woran die Transaktion „DIC Office Balance III“ Anfang 2016 mit rund 234 Mio. Euro und einem Verkaufsgewinn von rd. 10 Mio. Euro einen wesentlichen Anteil hatte. Die Verkaufsgewinne summierten sich auf insgesamt 23,2 Mio. Euro (Vorjahr: 14,9 Mio. Euro).

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE

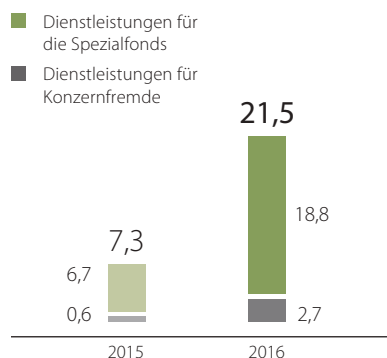
in Mio. EUR	2016	2015	
Bruttomieteinnahmen	111,2	136,7	-19%
Erträge aus Immobilienmanagement	21,5	7,3	>100%
Erlöse aus Verkäufen	318,1	201,3	+58%
Sonstige Erträge	23,0	27,1	-15%
Gesamterträge	473,8	372,4	+27%

➔ Immobilienmanagement-Erträge signifikant gestiegen

Die Erträge aus Immobilienmanagement stiegen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 14,2 Mio. Euro auf 21,5 Mio. Euro und haben sich damit binnen Jahresfrist nahezu verdreifacht. Die Erlöse aus den Dienstleistungen für die Spezialfonds machten 18,8 Mio. Euro (+13,2 Mio. Euro) aus. Mit weiteren 2,7 Mio. Euro (Vorjahr 0,8 Mio. Euro) trugen Dienstleistungen für Konzernfremde zu dem signifikanten Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement bei.

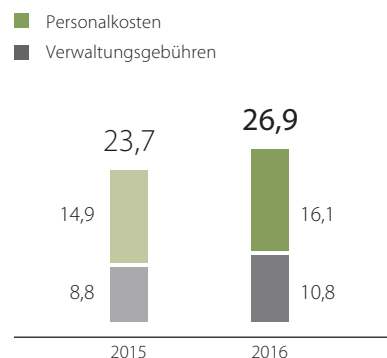
ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT

in Mio. Euro



OPERATIVE KOSTEN

in Mio. Euro



➔ Kostenstruktur spiegelt Wachstumskurs wider

Mit dem Ausbau personeller Kapazitäten im Fondsgeschäft und Immobilienmanagement sind unsere operativen Kosten im Rahmen der Erwartungen gewachsen. Der Personalaufwand erhöhte sich um 1,2 Mio. Euro auf 16,1 Mio. Euro, ein Teil davon bedingt durch im abgelaufenen Jahr angefallene Aufwendungen beim Aufbau neuer Strukturen. Die administrativen Kosten stiegen um 2,0 Mio. Euro auf 10,8 Mio. Euro, vor allem durch Einmalkosten in Form von Recruiting- sowie Rechts- und Beratungskosten zur Strukturierung strategischer Geschäftsaktivitäten und zur Fundierung des weiteren Unternehmenswachstums. Die operative Kostenquote (Personal- und Verwaltungsaufwendungen bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement ohne Set-up-Fees in Relation zu den Bruttomieteinnahmen) betrug im Geschäftsjahr 2016 11,7% nach 12,1% im Vorjahr.

➔ Zinsergebnis konsequent optimiert

Im abgelaufenen Jahr konnten wir unsere Finanzierungsaufwendungen weiter optimieren: zum einen durch die in Vorjahren abgeschlossenen Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen und Darlehensrückführungen nach Verkäufen. Hieraus verbesserte sich das um den Einmaleffekt bereinigte Zinsergebnis im Geschäftsjahr um 13,1 Mio. Euro gegenüber dem Zinsergebnis des Vorjahres.

Zum anderen haben wir die Chance ergriffen, künftige Zins- und Tilgungszahlungen erheblich zu senken und dafür eine einmalige Belastung des Zinsergebnisses in Kauf genommen. Die Ende des Jahres 2016 durchgeführte vorzeitige Ablösung von Alt-Darlehen in Höhe von rund 960 Mio. Euro, durch die wir uns für die kommenden Jahre eine deutliche Senkung der Finan-

ZINSERGEBNIS

in Mio. EUR	2016	2015	Δ
Zinserträge	9,4	10,5	-10%
Zinsaufwendungen	-56,1	-70,3	-20%
Einmalaufwendung Refinanzierung	-56,3	-	-
Zinsergebnis	-103,0	-59,8	72%

zierungskosten und einen höheren Cashflow gesichert haben, führte in 2016 zu Einmalaufwendungen unter anderem für Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von -56,3 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der außerordentlichen Refinanzierungsaktivitäten errechnete sich, nach -59,8 Mio. Euro im Vorjahr, in 2016 ein verbessertes bereinigtes Zinsergebnis von -46,7 Mio. Euro. Zum Durchschnittszins siehe unsere Erläuterungen auf [Seite 54](#).

➔ **FFO über Planziel**

Für den FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der laufenden Portfoliobewirtschaftung wiedergibt, war für 2016 ein Rückgang nach den umfangreichen, noch im Vorjahr initiierten Verkäufen von 49,0 Mio. Euro auf ein Niveau von 43 bis 45 Mio. Euro erwartet worden. Aufgrund der Erfolge in der Portfoliobewirtschaftung im Laufe des Jahres wurde die FFO-Prognose in der zweiten Jahreshälfte erhöht, und der FFO erreichte zum Jahresende mit 47,0 Mio. Euro das obere Ende des anvisierten Zielkorridors.

Die FFO-Marge (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) veränderte sich in Folge gesunkener Finanzierungsaufwendungen um rund sechs Prozentpunkte gegenüber 2015 auf 42%. Der FFO je Aktie betrug 2016 0,69 Euro, nach 0,72 Euro im Vorjahr. Mit der zum Jahresende erfolgreich arrangierten vorzeitigen Refinanzierung über rund 960 Mio. Euro im Commercial Portfolio wird eine deutliche Steigerung der FFO-Marge ab 2017 erwartet.

ÜBERLEITUNG FFO

in Mio. Euro	2016	2015	Δ
Nettomieteinnahmen	94,6	120,5	-21%
Verwaltungsaufwand	-10,7	-8,8	+22%
Personalaufwand	-16,1	-14,9	+8%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,2	0,1	+100%
Erträge aus Immobilienmanagement	21,5	7,3	>100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	5,4	3,9	+38%
Zinsergebnis	-47,9	-59,0	-19%
Funds from Operations	47,0	49,0	-4%

➔ **Beteiligungsergebnis erwartungsgemäß rückläufig**

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) ist in 2016 erwartungsgemäß zurückgegangen, unter anderem durch den weiteren erfolgreichen Abbau der Joint Ventures in 2016. Das Vorjahresergebnis von 7,7 Mio. Euro war zudem insbesondere von der Fertigstellung von Projektentwicklungen mit einem Ergebnisbeitrag von 4,8 Mio. Euro geprägt. In 2016 ist das Beteiligungsergebnis von 2,3 Mio. Euro im Wesentlichen bestimmt von Fondsbeteiligungen (2,4 Mio. Euro), dem Beteiligungsergebnis aus der Unternehmensbeteiligung an der WCM sowie den planmäßig rückläufigen Ergebnissen aus den Joint Venture-Portfolien. Der geringfügige Rückgang um 0,3 Mio. Euro bei den Fondsbeteiligungen ist auf die Reduzierung unserer Beteiligungsquote zurückzuführen, die die DIC Asset AG im Frühjahr 2016 vorgenommen hat.

➔ **Bereinigtes Konzernergebnis deutlich gestiegen**

Das bereinigte Konzernergebnis lag mit 26,9 Mio. Euro um 6,2 Mio. Euro über dem des Vorjahrs (20,7 Mio. Euro), was insbesondere durch ein gestiegenes Verkaufsergebnis erzielt wurde. Unter Berücksichtigung des Effekts aus der Refinanzierung der Alt-Darlehen im Commercial Portfolio im Dezember 2016 wurde das Konzernergebnis zum Jahresende einmalig mit -56,3 Mio. Euro belastet. Je Aktie betrug das Ergebnis -0,41 Euro nach 0,30 Euro im Vorjahr. Ohne die Einmaleffekte der vorzeitigen Refinanzierung beträgt das bereinigte Ergebnis je Aktie 0,39 Euro.

➔ **Segmentergebnisse**

Unsere Segmentdarstellung folgt der internen Berichterstattung und Steuerung nach Regionen anhand operativer Kennzahlen. Umsatz- und Ertragsinformationen sowie Angaben zu Bilanzpositionen werden nicht aufgestellt. Informationen zu den Segmenten sind ab [Seite 119](#) zu finden.

FINANZLAGE

- Refinanzierung des gesamten Commercial Portfolios erfolgreich abgeschlossen
- Durchschnittszins auf 1,7% gesenkt
- Wesentliche Ergebnis- und Liquiditätsvorteile ab 2017
- Einmaleffekt von -56,3 Mio. Euro
- 87% der Finanzierungen festverzinslich oder 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. 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 wurden zum Ende des Jahres neu geordnet. Wir haben unser Commercial Portfolio mit deutlich verbesserten Konditionen frühzeitig über sieben Jahre refinanziert. Die aktuelle Finanzierung erfolgt auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinsschwankungen absichern.

➔ Refinanzierung von 960 Mio. Euro frühzeitig realisiert

Am 14. Dezember 2016 gab die DIC Asset AG die Unterzeichnung eines Kreditvertrags in Höhe von 960 Mio. Euro bekannt. Das Darlehen, das von der Deutschen Hypothekbank als Konsortialführer sowie der Berlin Hyp AG, der HSH Nordbank, der Helaba und der pbb Deutsche Pfandbriefbank gezeichnet wurde, löst die bisherigen Finanzierungen für das Commercial Portfolio vorzeitig ab. Die bestehenden Alt-Finanzierungen wurden somit im Januar 2017 nahezu vollständig abgelöst und bestehende Darlehenskonditionierungen und Zinssicherungsvereinbarungen in Bezug auf die refinanzierten Altdarlehen aufgelöst. Der Abschluss der Transaktion trägt erheblich zur Stärkung der zukünftigen Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG bei. Zum Ende des Geschäftsjahres haben wir hieraus einen erfolgswirksamen Einmaleffekt in Höhe von -56,3 Mio. Euro realisiert. Dieser setzt sich aus der Beendigung von Sicherungsbeziehungen und der daraus resultierenden erfolgswirksamen Erfassung von Ablösebeträgen derivativer Finanzinstrumente sowie Entschädigungsleistungen für die vorzeitige Ablösung von Darlehen zusammen.

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2016 ein Finanzierungsvolumen von rund 1.301 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 670 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Neben den Finanzierungen in Höhe von rund 1.246 Mio. Euro für das Commercial Portfolio wurden 2016 rund 55 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds arrangiert.

ZAHLUNGSWIRKSAME FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2016

in Mio. EUR	
Neuaufnahme von Darlehen	286
Rückführung Darlehen	110
Refinanzierungen Commercial Portfolio (zahlungswirksam in 2017)	960

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2016 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.566,8 Mio. Euro um 7,0 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (77%) Darlehen bei Kreditinstituten sowie Mittel aus unseren Anleihen (17%). Insgesamt wurden 2016 Darlehensrückführungen in Höhe von 109,6 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Verkäufen in Höhe von 75,0 Mio. Euro.

➔ **Restlaufzeiten durch Refinanzierung stark angestiegen**

Durch die Refinanzierung des Commercial Portfolios Ende des Geschäftsjahres hat sich die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden deutlich verlängert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Schulden einschließlich der Anleihen bereinigt um Warehousing betrug per Ende Dezember 5,9 Jahre, nach 4,3 Jahren im Vorjahr. Rund ein Drittel aller Finanzierungen ist mit Laufzeiten größer als fünf Jahren ausgestattet.

➔ **Refinanzierungen für 2017**

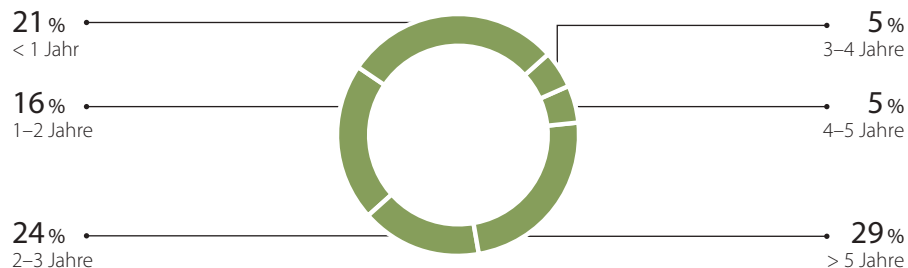
In 2017 stehen keine Refinanzierungen für das Commercial Portfolio an.

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 87% 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 Zins-

LAUFZEIT SCHULDEN

per 31.12.2016



veränderungen wirkten sich grundsätzlich nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. Knapp 13% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht vollständig gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➔ **Durchschnittszins durch Refinanzierung des Commercial Portfolios deutlich gesenkt**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten lag zum 31.12.2016 bei 3,4% und damit auf dem Niveau des Vorjahresstichtags (3,4%). Mit der Refinanzierung des Commercial Portfolios sinkt unser Durchschnittszinssatz über alle Bankverbindlichkeiten auf 1,7% ab 2017.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, bereinigt um den Einmaleffekt aus der Refinanzierung, stieg geringfügig von 171% auf 173%. Auch hier wird die Refinanzierung in 2017 zu einer erheblichen Verbesserung des Zinsdeckungsgrades führen.

➔ **Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

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

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

➔ **Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen**

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Informationen wie Laufzeiten, Fair Value von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten sind im Anhang ab [Seite 112](#) 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 2016 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2016 betrug die freie Liquidität rund 148,2 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 42,1 Mio. Euro zur Verfügung.

➤ **Cashflow geprägt durch Investitionen und Verkäufe zur Optimierung des Commercial Portfolios**

Der Mittelabfluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen geprägt durch die strategischen Investitionen sowohl in das Fondsgeschäft als auch in die Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG. Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit wird vom Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit überkompensiert. Dies führt insgesamt zu einem Mittelabfluss von -52,2 Mio. Euro (Vorjahr: Mittelzufluss von +107,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist erwartungsgemäß 28,2 Mio. Euro geringer als im Vorjahr, was insbesondere auf die planmäßig geringeren Zuflüsse aus Mieteinnahmen zurückzuführen ist. Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug folglich 89,7 Mio. Euro (Vorjahr: 117,9 Mio. Euro). Nach Berücksichtigung von Zinsen und Steuern ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 33,9 Mio. Euro (Vorjahr: 53,0 Mio. Euro). Hier haben insbesondere die deutlich geringeren Zinszahlungen (-11,5 Mio. Euro) aufgrund der geringeren Restvaluten durch Sondertilgungen aus Verkäufen des laufenden und vergangenen Geschäftsjahres einen kompensierenden Effekt gegenüber den verringerten Mieteinnahmen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2016 deutlich von den strategischen Investitionen in unser Fondsgeschäft in Höhe von 272,9 Mio. Euro sowie dem Erwerb unserer Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG geprägt. Unsere Verkäufe des Geschäftsjahres führten zu Mittelzuflüssen von 80,9 Mio. Euro. Insgesamt wiesen wir einen negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -239,0 Mio. Euro aus (2015: +169,3 Mio. Euro). Die Mittelabflüsse für Bestandsinvestitionen lagen aufgrund des deutlich reduzierten Portfolios mit -8,2 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (2015: -10,4 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war in 2016 geprägt durch Mittelaufnahmen zur Finanzierung der strategischen Investitionen in das Fondsgeschäft sowie der Rückführung von Darlehen aufgrund unserer erfolgreichen Verkaufsaktivitäten. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug +152,9 Mio. Euro gegenüber -115,2 Mio. Euro im Vorjahr. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 109,6 Mio. Euro zurück, während wir 285,8 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Für die Zahlung der Dividende wurden im Geschäftsjahr 25,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,0 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Finanzmittelbestand um 52,2 Mio. Euro auf 152,4 Mio. Euro.

CASHFLOW

in Mio. EUR	2016	2015
Konzernergebnis	-29,4	20,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,9	53,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-239,0	169,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	152,9	-115,2
Zahlungswirksame Veränderungen	-52,2	107,2
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	152,4	204,6

VERMÖGENSLAGE

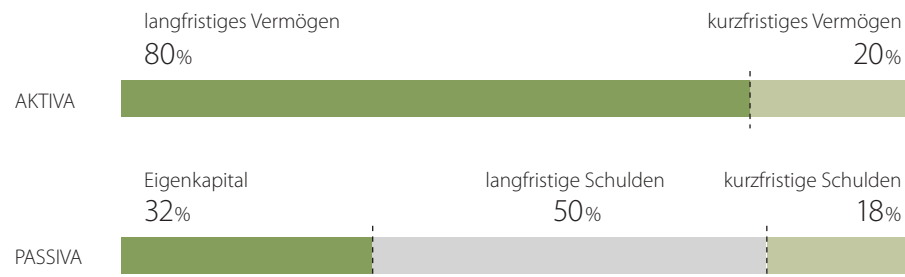
- Immobilienvermögen von rund 1.583,4 Mio. Euro
- Verschuldungsgrad (LtV) bereinigt um Warehousing-Effekte auf 59,9% gesenkt
- Net Asset Value stabil bei 880,0 Mio. Euro
- Bilanzielles Eigenkapital aufgrund Refinanzierung um 35,1 Mio. Euro reduziert

Die Vermögenslage wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen beeinflusst durch den Abgang der Vermögenswerte und korrespondierenden Schulden in den Anfang des Jahres operativ gestarteten Bürofonds „DIC Office Balance III“, die Investition in Immobilien für neue Fondsprodukte sowie die Ende des Geschäftsjahres erfolgreich umgesetzte Refinanzierung des Commercial Portfolios. Darüber hinaus fanden Verkäufe aus dem Commercial Portfolio und den Co-Investments, die zur Optimierung unserer Portfoliostrukturen vorgenommen wurden, sowie die damit verbundene Rückführung von Darlehen ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 7%. Der Net Asset Value blieb auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr und betrug zum Stichtag 880,0 Mio. Euro.

➤ Bilanzierung nach Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. 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 2016 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

BILANZSTRUKTUR



➤ Bilanzsumme leicht gesunken

Die Bilanzsumme lag am 31.12.2016 mit 2.395,5 Mio. Euro um 60,5 Mio. Euro (2%) unter dem Wert zum Vorjahresende. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio) hatten Ende 2016 einen Buchwert von 1.583,4 Mio. Euro gegenüber 1.700,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die Veränderung um 116,7 Mio. Euro (-7%) geht im Wesentlichen auf Abgänge durch Verkäufe zurück.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen aufgrund des Erwerbs der Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG um 89% von 92,7 Mio. Euro auf 175,5 Mio. Euro gestiegen. Darüber hinaus führten das Beteiligungsergebnis sowie weitere Investitionen in unser Fondsgeschäft zum Anstieg. Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 520 Mio. Euro für das Fondsgeschäft vorgenommen, wovon rund 273 Mio. Euro in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in der Bilanz ausgewiesen sind. Gegenläufig wirkte sich die Reduzierung unseres Eigenkapitalanteils am „DIC HighStreet Balance“-Fonds im zweiten Quartal dieses Jahres aus. Aufgrund von geleisteten Tilgungen sind die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen um 11,8 Mio. Euro und die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen um 1,6 Mio. Euro zurückgegangen. Diese Ausleihungen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen.

Während das langfristige Vermögen zum Bilanzstichtag 2016 somit leicht um 3 % oder 52,9 Mio. Euro auf 1.908,6 Mio. Euro (2015: 1.961,5 Mio. Euro) abnahm, blieb das kurzfristige Vermögen nahezu stabil (-2 %). Die für unsere neuen Fondsprodukte erworbenen Immobilien führten zu einem leichten Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag um 42,6 Mio. Euro, während sich die flüssigen Mittel um 52,2 Mio. Euro reduzierten.

➔ Einmaleffekt aus Refinanzierung reduziert Eigenkapital

Das Eigenkapital ist aufgrund des erfolgswirksamen Einmaleffektes aus der vorzeitigen Ablösung weitgehend aller Bankverbindlichkeiten des Commercial Portfolios in Höhe von 56,3 Mio. Euro um 35,1 Mio. Euro (-4 %) auf 757,0 Mio. Euro gesunken. Die Sicherungsbeziehungen der zum 31.12.2016 gekündigten Darlehen wurden zum Bilanzstichtag aufgehoben, was zu einer entsprechenden erfolgswirksamen Auflösung der Hedging-Rücklage zum 31.12.2016 führte. Der Bilanzgewinn hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 53,6 Mio. Euro reduziert.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote reduzierte sich geringfügig im Vergleich zum Vorjahr (32,3 %) um 0,7 Prozentpunkte auf 31,6 %. Den Verschuldungsgrad (LtV) reduzierten wir, bereinigt um die temporären Effekte der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Schulden für unsere neuen Fondsprodukte, um 2,7 Prozentpunkte von 62,6 % auf 59,9 %.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. EUR	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	2.395,5	2.456,1
Langfristiges Vermögen	1.908,6	1.961,6
Kurzfristiges Vermögen	486,9	494,5
Eigenkapital	757,0	792,1
Langfristige Finanzschulden	1.181,4	1.300,5
Kurzfristige Finanzschulden	268,9	35,5
Sonstige Verbindlichkeiten	188,2	328,0
Summe Schulden	1.638,5	1.664,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote	31,6%	32,3%
Loan-to-Value*	59,9%	62,6%

* 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. In 2016 bereinigt um die nicht nachhaltigen Effekte aus Warehousing.

➔ Net Asset Value mit rund 880 Mio. Euro stabil

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 880,0 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2016.

Je Aktie betrug der Net Asset Value 12,83 Euro, nach 12,89 Euro im Vorjahr. Der NNNAV (siehe Anhang S. 103) je Aktie belief sich auf 11,97 Euro (2015: 12,14 Euro).

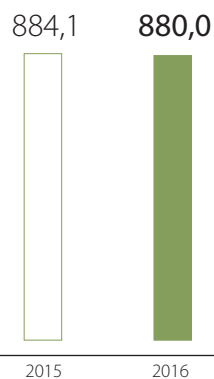
NET ASSET VALUE

in Mio. EUR	31.12.2016	31.12.2015
Marktwerte Immobilienvermögen*	1.948,3	2.007,1
Marktwerte Beteiligungen	191,1	96,6
+/- Sonstige Aktiva/Passiva*	307,4	354,2
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.566,8	-1.573,8
Net Asset Value (NAV)	880,0	884,1
Anzahl Aktien (Tsd.)	68.578	68.578
NAV pro Aktie in Euro	12,83	12,89
NNNAV pro Aktie in Euro	11,97	12,14

* inkl. Minderheiten

NET ASSET VALUE

in Mio. Euro



Weitere Angaben

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

2016 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 121](#).

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 Februar 2017 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im November 2016 notariell beurkundete Immobilie für das Commercial Portfolio statt.

Ebenso wurde für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio im Januar 2017 die Beurkundung durchgeführt. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist voraussichtlich Ende März 2017.

Im Januar 2017 wurden die Mittelzu- und -abflüsse im Rahmen der Ende 2016 vereinbarten Refinanzierung realisiert.

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT



RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

PROGNOSEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DIC ASSET AG

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem 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.

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 Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartalsweise und bei plötzlich auftretenden, gravierenden Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. So wird sichergestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig und zeitnah über wesentliche Risiken informiert sind.

> Chancenmanagement

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

> Risikosteuerung und -controlling

Der Analyse- und Prognoseprozess versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. Generalunternehmer-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 Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiter der zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling oder Recht prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch den Vorstand und den Aufsichtsrat (hier insbesondere durch den Prüfungsausschuss) sowie durch 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 Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

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

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

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

<p>Externes Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gesamtwirtschaft ■ Immobilienbranche ■ Regulatorische und politische Veränderungen ■ Recht
<p>Finanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zinsen ■ Finanzierung und Liquidität ■ Bewertung
<p>Strategie</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Portfoliomanagement ■ Fonds ■ Projektentwicklungen
<p>Operatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 2017 für Deutschland wieder ein moderates Wirtschaftswachstum, das vor allem aufgrund von Kalendereffekten etwas schwächer ausfallen dürfte als 2016. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich – mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen. Der private Konsum bleibt der Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft, auch wenn die insbesondere durch steigende Energiepreise anziehende Inflation die Entwicklung der Realeinkommen belastet. Und auch der Bausektor wird, gestützt durch den regen Wohnungsbau und den öffentlichen Bau, mit verminderter Kraft weiter expandieren.

Dem positiven Binnenklima stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Zwar hellte sich die Lage der Weltwirtschaft zuletzt – auch aufgrund steigender Öl- und Rohstoffpreise – etwas auf, was einen positiven Effekt auf den deutschen Außenhandel haben dürfte. Dagegen ist nicht absehbar, in welche Richtung sich die Brexit-Verhandlungen entwickeln und ob es zu Beeinträchtigungen für die Wirtschaft in der EU und Großbritannien kommt. Zudem bleibt die politische Unsicherheit in Europa hoch – im kommenden Jahr stehen richtungsweisende Wahlen in Frankreich, den Niederlanden und in Deutschland an, die die aufkommenden Desintegrationstendenzen verstärken könnten. Global könnten aufflammende protektionistische Tendenzen die Weltwirtschaft beeinträchtigen.

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.

Aufgrund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch bei

ausländischen Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führt das zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten. Im Jahr 2016 lagen dort die Spitzenrenditen von Büroimmobilien erstmals unterhalb der Marke von 4%.

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

Um die Risiken zu minimieren, haben wir unser Unternehmen breit vernetzt aufgestellt. Als vor Ort agierender aktiver Investor und Assetmanager haben wir zum einen gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Zum anderen ermöglichen uns unsere deutschlandweite Marktdurchdringung und unsere fundierten Kenntnisse auch der B-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an A-Standorten auszugleichen. Die Mietrenditen in den A-Lagen der B-Städte liegen aktuell deutlich über den Mietrenditen von A-Lagen in A-Städten, so dass wir durch unsere breite regionale Vernetzung hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden.

Wir gehen auch für 2017 davon aus, dass der Vermietungsmarkt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der starken Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekten mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2017 auf Verkäuferseite auf Grund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken und auf Käuferseite auf Grund unserer breiten und lokalen Vernetzung weiterhin adäquate Chancen.

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

> Regulatorische und politische Veränderungen

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

Im Jahr 2017 stehen in Deutschland Bundestagswahlen an. Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse verbunden mit der zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem – weltweit zu befürchtenden – möglichen Trend zu mehr Protektionismus könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft haben.

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

Für das Geschäftsjahr 2017 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 (Marktzinvolatilität) 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 setzten wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2016 sind 87% (VJ: 89%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 0,1 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirkten sich über die Finanzinstrumente bis zum 31.12.2016 vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 3,4% zum 31.12.2016 (VJ: 3,4%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

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

Im Dezember 2016 haben wir diese Chance ergriffen und unser Commercial Portfolio durch den Abschluss eines Kreditvertrages in Höhe von 960 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 7 Jahren refinanziert. Wir konnten mit dieser Transaktion die Finanzierungskosten um 170 Basispunkte auf rund 1,7% senken und die mittlere Laufzeit unserer Finanzschulden auf 5,9 Jahre erhöhen. Durch die sich daraus ergebende hohe Planungssicherheit in unserer Businessplanung ist das Zinsrisiko für das Unternehmen deutlich gesunken.

Wir erwarten für 2017 leicht steigende Zinsen auf niedrigem Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer 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 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.

Am 14. Dezember 2016 gab die DIC Asset AG die Unterzeichnung eines Kreditvertrags in Höhe von 960 Mio. Euro bekannt. Das Darlehen, das von der Deutschen Hypothekenbank als Konsortialführer sowie der Berlin Hyp AG, der HSH Nordbank, der Helaba und der pbb Deutsche Pfandbriefbank gezeichnet wurde, löst die bisherigen Finanzierungen für das Commercial Portfolio vorzeitig ab. Die bestehenden Alt-Finanzierungen wurden

somit im Januar 2017 nahezu vollständig abgelöst und bestehende Darlehenskonditionierungen und Zinssicherungsvereinbarungen in Bezug auf die refinanzierten Altdarlehen aufgelöst. Der Abschluss der Transaktion trägt erheblich zur Stärkung der zukünftigen Finanz- und Ertragslage der DIC Asset AG bei.

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

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

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

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 Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 42,2 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 gering 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 27,5 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 72,5 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Sensitivitätsbetrachtung:

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios (ohne Warehousing)

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25 %	-72,5 Mio. Euro	-27,5 Mio. Euro	+22,2 Mio. Euro
	0 %	-37,6 Mio. Euro	+/-0,0	+59,3 Mio. Euro
	-0,25 %	+/-0,0	+45,1 Mio. Euro	+97,7 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 2017 mit einer geringen bis mittel-hohen 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 aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2017 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 4,6% bis 10% 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 das Leiden unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir jeweils mit einem signifikanten Eigenkapitalanteil 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 umsetzungsstarkes Immobilienmanagement, das die Fondsobjekte betreut (vgl. dazu „operative Risiken – Vermietung“).

Seit 2010 hat die DIC insgesamt vier Fonds aufgelegt: den Retailfonds „DIC HighStreet Balance“, die Bürofonds „DIC Office Balance I“ und „DIC Office Balance II“ sowie – mit Wirkung zum 1. Januar 2016 – den Bürofonds „DIC Office Balance III“. Im Laufe des Geschäftsjahres 2016 erhöhte sich durch Ankäufe das Fondsvolumen auf aktuell rund 1,2 Mrd. Euro. In Vorbereitung sind unter anderem derzeit ein Retailfonds sowie ein Bürofonds die 2017 operativ starten sollen.

Aufgrund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten in 2017 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 Repositionierung 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 Einzelgewer-

kevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Das Projektentwicklungsrisiko konnte im Geschäftsjahr 2016 signifikant reduziert werden. Die Projektentwicklung „Opera Offices NEO“ in Hamburg konnte 2016 mit dem Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im September 2016 an den Käufer Berenberg Bank erfolgreich abgeschlossen werden.

Damit verfolgen wir derzeit mit dem MainTor-Projekt in Frankfurt nur noch eine größere Projektentwicklung:

	Gesamtvolumen	Anteil DIC Asset AG
MainTor Frankfurt	rund 800 Mio. Euro	40,0%

Alle sechs Bauabschnitte des „MainTor“-Projekts wurden vorab verkauft und vermarktet. In 2016 erfolgte die Fertigstellung des Teilprojekts „Panorama“, damit sind inzwischen fünf der sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben. Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde der Rohbau des letzten Bauabschnitts „WINX-Tower“ fertiggestellt, bis 2018 soll dann das gesamte MainTor-Quartier in Betrieb genommen sein. Im Oktober 2016 konnte ein langfristiger Mietvertrag im WINX-Tower mit der Anwaltskanzlei DLA Piper über die obersten sechs Etagen mit insgesamt rund 5.400 m² Bürofläche abgeschlossen werden. Damit ist der Büroturm bereits über ein Jahr vor der Fertigstellung zu mehr als 75% vermietet, der Vermietungsstand des gesamten MainTor-Areals stieg auf über 90%.

Da die auf die Projektlaufzeit abgestimmten Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Entwicklungsprojekte abgeschlossen sind, bestehen Restrisiken 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 2017 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2017 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2017 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 aufgrund 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 2016 entfallen rund 42% 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 Metro AG, Freie und Hansestadt Hamburg und Hessische Landesregierung hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2017 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 10,7 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 11,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2017 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,7 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 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 Wirtschaftswachstum und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2017 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. Aufgrund 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. 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.

Im Geschäftsjahr wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert und dadurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert.

Aufgrund 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 Gesamtrisikübersicht zusammengefasst.

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

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 eine deutliche Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Projektentwicklungsrisiken: Durch den erfolgreichen Abschluss der Projektentwicklung „Opera Offices NEO“ in Hamburg in 2016 ist die DIC Asset AG nur noch an einer größeren Projektentwicklung beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung „MainTor“ sind durch den BNL-Übergang von zwei weiteren Teilprojekten in 2016 bereits fünf von sechs Bauabschnitte an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt „WINX“ schreitet planmäßig voran und wird voraussichtlich Mitte 2018 abgeschlossen sein.
- Strategierisiken: Mit dem sich abzeichnenden erfolgreichen Abschluss der großen Projektentwicklungen sowie dem sukzessiven Abbau von Joint Ventures aus dem Segment Co-Investments durch Verkauf verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Geschäftsfelder. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das signifikant wachsende Fondsgeschäft.
- Finanzierungsrisiken: Durch die Refinanzierung unseres Commercial Portfolios im Dezember 2016 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, der Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt.
- Mietausfallrisiken: Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2016 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positiven Wachstum unserer Mieteinnahmen like-for-like.

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

Allerdings nehmen weltweit die Unsicherheiten zu. Mit dem Brexit-Referendum, der US-Präsidentenwahl und der gescheiterten Verfassungsreform in Italien hat sich die globale politische Landschaft verändert, mögliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und Deutschland sind derzeit noch nicht absehbar. Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus anstehenden richtungsweisenden Wahlen innerhalb der EU, durch die es zu einer zunehmenden politischen und wirtschaftlichen Desintegration in Europa kommen könnte.

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 aufgrund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2016

Die zu Jahresbeginn für unsere Leistungsindikatoren prognostizierten Ziele haben wir alle erreicht und größtenteils übertrifften, wobei wir schon unterjährig einzelne Prognosen angehoben haben.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten durch erfolgreiche Vermietungsarbeit die prognostizierten Mieteinnahmen übertrifften werden. Im Juli 2016 erwarb die DIC Asset AG für einen geplanten Einzelhandelsfonds Immobilien im Volumen von 220 Mio. Euro. Bis zum operativen Start des Fonds werden diese von der DIC Asset AG zwischenverwaltet und trugen so zusätzlich zum Ergebnis bei. Zudem erfolgte der BNL-Übergang bei Verkäufen aus dem Commercial Portfolio später als geplant, so dass Mieterlöse länger vereinnahmt wurden als ursprünglich prognostiziert.

Die Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 111 Mio. Euro lagen somit zum Jahresende 2016 am oberen Ende unserer im September 2016 auf 109–111 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne. Zu Jahresbeginn 2016 wurden Mieteinnahmen von rund 100 Mio. Euro erwartet.

Folglich belief sich der FFO für das Geschäftsjahr 2016 auf 47,0 Mio. Euro und lag damit am oberen Ende der ebenfalls im September 2016 von ursprünglich 43–45 Mio. Euro auf 46–47 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne.

Dank unserer deutschlandweit agierenden leistungsfähigen Immobilienmanagement-Plattform sind wir jederzeit in der Lage, Opportunitäten auf den Immobilienmärkten zu erkennen und zu ergreifen. Mit einem Ankaufovolumen von rund 520 Mio. Euro übertrafen wir auch unsere im August von ursprünglich 400–450 Mio. Euro auf 500 Mio. Euro erhöhte Prognose. Das Fondsgeschäft bleibt damit wie prognostiziert auf einem kräftigen Wachstumskurs.

Mit einem Verkaufsvolumen von rund 108 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio haben wir ebenfalls unsere Prognosespanne von 80–100 Mio. Euro übertrifften. Zusätzlich haben wir Immobilien im Volumen von rund 93 Mio. Euro aus unseren Co-Investments verkaufen können und damit unsere Joint Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut. Die erzielten Verkaufspreise lagen im Durchschnitt rund 11 Prozent über dem zuletzt festgestellten Marktwert.

Gesamtaussage 2017

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2017 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG.

Wir planen unser Bestandsportfolio 2017 weiter zu optimieren, den Fondsbereich erneut deutlich auszubauen und über das damit einhergehende Asset- und Propertymanagement die Ertragskraft weiter zu stärken.

Unser direkt gehaltenes Commercial Portfolio wollen wir 2017 durch aktives Assetmanagement und durch selektive Transaktionen optimieren. Neben gezielten Verkäufen unter Ausnutzung des gegenwärtigen Marktumfelds sollen dabei auch ergänzende Ankäufe die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Portfolios weiter stärken.

Im Fondsgeschäft planen wir erneut mit einem deutlichen Wachstum der „Assets under Management“. Damit erwarten wir, signifikante Ergebnisbeiträge für das zukünftige Geschäftsergebnis der DIC Asset AG erwirtschaften zu können.

Das Gesamtergebnis in 2017 wird durch Immobilienverkäufe aus dem gesamten betreuten Portfolio, laufende Erträge aus dem Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) und das weitere Wachstum des Fondsgeschäfts geprägt sein.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2017

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

Die deutsche Wirtschaft ist 2016 in einem weltwirtschaftlich schwierigen Umfeld weiter auf Wachstumskurs geblieben. Gestützt auf einen stabilen Arbeitsmarkt und kräftigen Konsum lag das Bruttoinlandsprodukt um 1,9% höher als im Vorjahr (2015: 1,7%).

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres deutlich verbessert, sowohl die Einschätzungen zur aktuellen Lage als auch die Geschäftserwartungen werden positiver beurteilt als vor Jahresfrist. Bis Dezember 2016 stieg der ifo Geschäftsklimaindex, nach kurzer Irritation im Nachgang zum Brexit-Votum, auf 111,0 Punkte und damit den höchsten Stand seit Februar 2012. Insbesondere das Bauhauptgewerbe beurteilte die aktuelle Geschäftslage so gut wie noch nie seit der Wiedervereinigung.

Die deutsche Wirtschaft kann weiterhin mit günstigen Rahmenbedingungen rechnen. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich – mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen. Die staatlichen und privaten Konsumausgaben bleiben Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft, auch wenn die anziehende Inflation die Entwicklung der Realeinkommen belastet. Die Geldpolitik wirkt weiter expansiv mit vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für neue Unternehmens- und Bauinvestitionen.

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 stellen Abwärtsrisiken dar. Nach den Präsidentschaftswahlen im November 2016 ist die zukünftige Ausrichtung der US-amerikanischen Wirtschaftspolitik noch unklar, mit möglichen Risiken für den Außenhandel. Die politische Unsicherheit in Europa ist mit bevorstehenden Wahlen in Frankreich, den Niederlanden und in Deutschland hoch, zudem sind das Brexit-Votum und die anhaltende Flüchtlingsproblematik für die EU zu einer Belastungsprobe mit ungewissem Ausgang geworden.

Wir erwarten 2017 für Deutschland ein moderates Wirtschaftswachstum von 1,4%, das vor allem aufgrund von Kalendereffekten etwas schwächer ausfallen dürfte als 2016 (1,9%).

Einschätzung der Branchenentwicklung

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

Am Vermietungsmarkt für Büroimmobilien endete das Jahr 2016 mit einem Anstieg von 9% auf 3,9 Mio. m² im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Dies ist ein historischer Höchstwert, mit dem der 5-Jahresdurchschnitt um 24% übertroffen wurde. Trotz eines um fast 30% über dem Vorjahreswert liegenden Fertigstellungsvolumens von rund 1,1 Mio. m² sank der Leerstand in den Top-7-Standorten weiter, zum Jahresende wurde mit einer Leerstandsquote von 5,5% erstmals die Marke von 6% unterschritten. Neben der erfolgreichen Vermietungsarbeit trugen hierzu auch zunehmende Umnutzungen von Büroflächen in Wohnen- oder Hotelnutzung bei. Mit der hohen Nachfrage und der Flächenverknappung zogen sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten an.

Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2017 aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit eine insgesamt leicht rückläufige Entwicklung des Bürovermietungsmarktes. Das Fertigstellungsvolumen wird mit ca. 1 Mio. m² leicht unter dem Niveau von 2016 liegen – bei etwas steigendem Anteil verfügbarer Flächen. Der aggregierte Leerstand in den Top-7-Städten dürfte 2017 weiter leicht fallen. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach den wenigen verfügbaren Top-Flächen in den Innenstädten der Top-7-Städte wird erneut mit einem Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

Nach sechs Anstiegen in Folge konnte der deutsche Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt in 2016 erstmals kein Wachstum mehr verzeichnen. Das Transaktionsvolumen lag 2016 bei rund 52,9 Mrd. Euro und damit rund 4% niedriger als 2015. Allerdings ist der Rückgang vor allem auf den Mangel an adäquaten Angeboten zurückzuführen.

Aufgrund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt auch für ausländische Investoren weiterhin sehr attraktiv. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führt das zu einer Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite. Im Jahr 2016 lagen die Spitzenrenditen von Büroimmobilien in A-Lagen mit 3,6% erstmals unterhalb der Marke von 4%.

Trotz zunehmender Kritik an der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sollten die Finanzierungsbedingungen auch weiterhin günstig bleiben. Zugleich suchen 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.

Die anhaltend guten Rahmenbedingungen weisen darauf hin, dass das Transaktionsvolumen 2017 auf ähnlich hohem Niveau wie 2016 bleiben wird. Durch die über alle Assetklassen hinweg zu beobachtenden sinkenden Renditen erwarten wir eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf Standorte abseits der Metropolen sowie weg von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

➔ Wachsende „Assets under Management“

Im Jahr 2017 rechnen wir mit einem signifikanten Wachstum der Assets under Management. Im Fondsgeschäft planen wir den operativen Start eines Retailfonds mit dem Transfer von Einzelhandelsimmobilien im Wert von mehr als 200 Mio. Euro, die gegenwärtig von uns zwischenverwaltet werden. Ein weiterer Bürofonds soll 2017 gestartet werden. In Summe rechnen wir über alle Geschäftsbereiche wie in 2016 mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Euro. Der Großteil des Ankaufsvolumens dient dem weiteren Wachstum unseres Fondsgeschäfts.

➔ Weitere Optimierung des Commercial Portfolios

In einem weiter starken Investmentmarkt und bei dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt zu bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stehen 2017 neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne die weitere Optimierung des Commercial Portfolios mit gezielten Verkäufen in einem Volumen von rund 200 Mio. Euro.

➔ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2017

Auf Basis der geplanten Vermietungsleistung, der in 2016 erfolgten Verkäufe und der geplanten Transaktionsaktivitäten in 2017 rechnen wir mit Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98–103 Mio. Euro nach 111 Mio. Euro in 2016. Unser operativer Aufwand wird mit dem weiteren Ausbau unserer Immobilienmanagement-Plattform insbesondere zum Management und zur Betreuung des Fondsgeschäft-Wachstums leicht steigen. Für 2017 erwarten wir nach der erfolgreichen Refinanzierung des Commercial Portfolios ein gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessertes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 57 und 60 Mio. Euro (ca. 0,83–0,88 Euro pro Aktie).

➔ Erwartete Finanzlage 2017

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2017 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, als Co-Investor Akquisitionen für das Wachstum des Fondsgeschäfts zu begleiten und vorzunehmen. In diesen Fällen können in Absprache mit den weiteren Fondsinvestoren zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

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

Wesentliche 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 und kein globaler Protektionismus in der Wirtschaftspolitik auf.
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone.
- Die 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.
- Mieteinnahmefälle 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 2016 war im Wesentlichen geprägt durch unser Fondsgeschäft, das in 2016 einen wesentlichen Teil zu den Beteiligungserträgen beigetragen hat. Darüber hinaus haben Transaktionen in den Beteiligungsgesellschaften zu Beteiligungserträgen auf Ebene der DIC Asset AG geführt. Gegenläufig wirkten sich die Einmalwirkungen der zum Jahresende durchgeführten Refinanzierung weitgehend aller Darlehen des Commercial Portfolios innerhalb der Beteiligungsgesellschaften auf die Beteiligungserträge aus. Trotzdem haben wir unsere Beteiligungserträge zum wiederholten Male gegenüber dem Vorjahr um 6,0 Mio. Euro (20%) auf 35,3 Mio. Euro steigern können.

Die Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 10,4 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (2015: 13,9 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Der Vorjahreswert war im

Wesentlichen beeinflusst durch Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen. In 2016 wurden geringere Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen erzielt, so dass sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen auf -10,3 Mio. Euro (2015: -7,3 Mio. Euro) verringert hat. Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren Anleihen betrugen 13,8 Mio. Euro, ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (13,1 Mio. Euro). Die leichte Erhöhung ist auf die Aufstockung unserer in 2014 aufgelegte Anleihe um 50 Mio. Euro in 2015 zurückzuführen.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 32,2 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf einen verringerten Saldo aus Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften zurückzuführen sowie auf angepasste Finanzierungsbedingungen. Der Jahresüberschuss konnte erneut insgesamt um 1,6 Mio. Euro (+6%) auf 27,9 Mio. Euro gesteigert werden. Damit haben wir unseren Wachstumskurs fortgesetzt und das Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv.

Die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen, Ausleihungen an Beteiligungen und sonstige Ausleihungen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 610,8 Mio. Euro und stiegen damit um 39,6 Mio. Euro (+6,9%). Hierfür war insbesondere der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen verantwortlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich stiegen um 18,1 Mio. Euro (+3%) auf 597,5 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stiegen stark an auf 148,3 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31.12.2016 von 1.048,6 Mio. Euro um 11,4 Mio. Euro auf 1.060,0 Mio. Euro gestiegen (+1,1%).

Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb mit 845,5 Mio. Euro weitestgehend stabil (+0,3%). Die Bilanzsumme stieg um 48,8 Mio. Euro auf 1.283,8 Mio. Euro (+4,0%), was zu einer Verringerung der bilanziellen Eigenkapitalquote auf 65,9% (2015: 68,3%) 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 2016 erwarteten wir ein Jahresergebnis auf Niveau des Jahres 2015. Dieses Ziel haben wir im Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 27,9 Mio. Euro geringfügig übertroffen.

Für 2017 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung, der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns und eines kontinuierlichen Wachstums im Fondsbereich sowie durch die deutlich günstigeren Finanzierungsbedingungen aufgrund der Refinanzierung des Commercial Portfolios in 2016 ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Informationen verweisen wir auf den [Prognosebericht des Konzerns \(Seite 72\)](#).

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 Aktiengattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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 2016 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 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 abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder 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 unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals

sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.
- (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.
- (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die auf Grund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2016 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 aufgrund 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 Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbenennung im Gesamtnennbetrag von bis zu 450.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 34.288.873,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens

oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder -pflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

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

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

ausgegeben werden, angerechnet. Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

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

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

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewäh-

ren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

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

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

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

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

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

re 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.

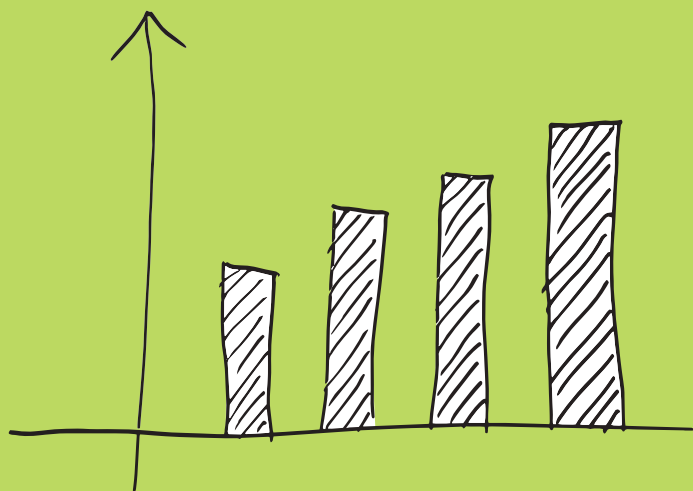
Die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2013 (ISIN DE000A1TNJ22) mit einem Volumen von 100 Mio. Euro (fällig Juli 2018) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2014 (ISIN DE000A12T648) mit einem Volumen von 175 Mio. Euro (fällig September 2019) 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 aufgrund 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 eingliedert 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

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

BILANZ

KAPITALFLUSSRECHNUNG

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Anhang Nr.	2016	2015
Gesamterträge		473.794	372.387
Gesamtaufwendungen		-396.464	-296.116
Bruttomieteinnahmen	1	111.168	136.678
Erbbauzinsen		-1.240	-1.250
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	22.479	26.459
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-23.704	-27.749
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-14.159	-13.688
Nettomieteinnahmen		94.544	120.450
Verwaltungsaufwand	4	-10.760	-8.848
Personalaufwand	5	-16.056	-14.893
Abschreibungen	6	-35.233	-42.686
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	21.540	7.257
Sonstige betriebliche Erträge	8	467	741
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-360	-668
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		107	73
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	318.140	201.252
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	-294.952	-186.335
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		23.188	14.917
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		77.330	76.270
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	2.314	7.675
Zinserträge	11	9.352	10.468
Zinsaufwand	11	-112.391	-70.265
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-23.395	24.148
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-2.321	-9.786
Latente Steuern	12	-3.670	6.354
Konzernergebnis		-29.386	20.716
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		-28.214	20.414
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		-1.172	302
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	13	-0,41	0,30

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

in TEUR	2016	2015
Konzernergebnis	-29.386	20.716
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten	-456	3.527
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*		
Cashflow-Hedges	20.327	17.055
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	99	-21
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	19.970	20.561
Gesamtergebnis	-9.416	41.277
Konzernaktionäre	-8.244	40.975
Minderheitenanteile	-1.172	302

* nach Steuern

KONZERN-BILANZ

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	1.583.432	1.700.151
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	582	579
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	175.491	92.677
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	98.402	110.222
Beteiligungen	18	23.664	33.397
Immaterielle Vermögenswerte	19	658	1.003
Aktive latente Steuern	12	26.403	23.515
Langfristiges Vermögen		1.908.632	1.961.544
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		3.872	1.249
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	3.679	7.062
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	8.625	10.271
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	12.109	8.629
Sonstige Forderungen	23	8.381	6.393
Sonstige Vermögenswerte	24	5.337	6.455
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	152.414	204.590
		194.417	244.649
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	292.499	249.876
Kurzfristiges Vermögen		486.916	494.525
Summe Aktiva		2.395.548	2.456.069

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2016	31.12.2015
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	27	68.578	68.578
Kapitalrücklage	27	732.846	732.846
Hedgingrücklage	27	-206	-20.632
Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	27	3.162	3.618
Bilanzgewinn	27	-50.925	2.663
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		753.455	787.073
Minderheitenanteile		3.518	5.010
Summe Eigenkapital		756.973	792.083
SCHULDEN			
Unternehmensanleihen	28	272.121	270.871
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	909.328	1.029.606
Rückstellungen	30	0	10
Passive latente Steuern	12	15.653	14.735
Derivate	29	113	26.955
Summe langfristiger Schulden		1.197.215	1.342.177
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	268.916	35.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	1.408	827
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	12.024	3.271
Derivate	29	21.579	0
Rückstellungen	30	10	500
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	2.088	6.290
Sonstige Verbindlichkeiten	33	18.878	26.361
Summe kurzfristiger Schulden		441.360	321.809
Summe Schulden		1.638.575	1.663.986
Summe Passiva		2.395.548	2.456.069

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

in TEUR	2016	2015
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	21.043	81.344
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.188	-14.917
Abschreibungen	35.233	42.686
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.926	14.110
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	49.648	-5.360
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	89.662	117.863
Gezahlte Zinsen		
Erhaltene Zinsen	3.155	3.331
Gezahlte/erhaltene Steuern	-6.317	-4.039
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.948	53.015
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	80.931	205.607
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-272.926	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.154	-10.446
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-63.981	-27.499
Darlehen an andere Unternehmen	24.736	1.857
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	342	-209
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-239.052	169.310
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	0	51.500
Einzahlungen von Darlehen	285.841	141.415
Rückzahlung von Darlehen	-109.639	-282.639
Sicherheitsleistungen	2.100	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	0	-1.430
Gezahlte Dividenden	-25.374	-24.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	152.928	-115.156
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-52.176	107.169
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	204.590	97.421
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	152.414	204.590

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für zur Veräußerung gehaltene Finanzinstrumente	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2014	68.578	732.846	-37.667	91	6.252	770.100	4.744	774.844
Konzernergebnis					20.414	20.414	302	20.716
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			17.055			17.055		17.055
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-21			-21		-21
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				3.527		3.527		3.527
Gesamtergebnis			17.034	3.527	20.414	40.975	302	41.277
Dividendenzahlung für 2014					-24.002	-24.002		-24.002
Rückzahlung Minderheitenanteile						0	-36	-36
Stand am 31. Dezember 2015	68.578	732.846	-20.632	3.618	2.663	787.073	5.010	792.083
Konzernergebnis					-28.214	-28.214	-1.172	-29.386
Sonstiges Ergebnis								
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			20.327			20.327		20.327
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			99			99		99
Gewinn aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Finanzinstrumenten				-456		-456		-456
Gesamtergebnis			20.426	-456	-28.214	-8.244	-1.172	-9.416
Dividendenzahlung für 2015					-25.374	-25.374		-25.374
Rückzahlung Minderheitenanteile							-320	-320
Stand am 31. Dezember 2016	68.578	732.846	-206	3.162	-50.925	753.455	3.518	756.973

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2016

90 UNTERNEHMENSBEZOGENE INFORMATIONEN

90 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung 90

– Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 90

– Neue Standards und Interpretationen 91

– Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 93

Konsolidierung 97

– Tochterunternehmen 97

– Assoziierte Unternehmen 98

– Beteiligungen 98

EPRA-Ergebnis 98

99 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen 99

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten 99

3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen 99

4. Verwaltungsaufwand 99

5. Personalaufwand 100

6. Abschreibungen 100

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren 100

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen 100

9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 100

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen 101

11. Zinsaufwendungen und -erträge 101

12. Ertragsteuern 101

13. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie 103

104 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 104

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung 105

16. Anteile an assoziierten Unternehmen 106

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen 107

18. Beteiligungen 107

19. Immaterielle Vermögenswerte 107

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 107

<p>21. <u>Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen</u> 108</p> <p>22. <u>Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u> 108</p> <p>23. <u>Sonstige Forderungen</u> 108</p> <p>24. <u>Sonstige Vermögenswerte</u> 108</p> <p>25. <u>Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand</u> 108</p> <p>26. <u>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</u> 108</p> <p>27. <u>Eigenkapital</u> 109</p> <p>28. <u>Verzinsliche Finanzschulden</u> 112</p> <p>29. <u>Derivate</u> 113</p> <p>30. <u>Rückstellungen</u> 114</p> <p>31. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u> 114</p> <p>32. <u>Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u> 114</p> <p>33. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u> 114</p> <p>34. <u>Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten</u> 115</p>	<p>122 <u>BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT</u></p> <p>↓</p> <p>125 <u>HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</u></p> <p>↓</p> <p>126 <u>KAPITALMANAGEMENT</u></p> <p>↓</p> <p>127 <u>ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</u></p> <p style="padding-left: 20px;"> <u>Nahestehende Unternehmen und Personen</u> 127 <u>Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen</u> 127 </p> <p>↓</p> <p>132 <u>SONSTIGE ANGABEN</u></p> <p>↓</p> <p>150 <u>ÜBERSICHTEN</u></p>
<p>119 <u>ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG</u></p> <p>↓</p> <p>119 <u>SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</u></p> <p>↓</p> <p>121 <u>LEASINGVERHÄLTNISSE</u></p>	

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 21. Februar 2017 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2016 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 2016 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2015 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 2016) 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 2016 wendete der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

> 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.

> 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 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 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.

> IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“

Durch die Änderungen wird die Anwendung der Konsolidierungsausnahme, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, klarer geregelt.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 22. September 2016.

> 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.

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 2016 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 erfolgte am 29. November 2016.

> 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 erfolgte am 29. Oktober 2016.

> IAS 16 „Leasingverhältnisse“

Der IASB hat am 13. Januar 2016 mit IFRS 16 den neuen Standard zur Leasingbilanzierung verabschiedet. Ziel ist die einheitliche bilanzwirksame Behandlung sämtlicher Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer. Für den Leasinggeber ergeben sich faktisch keine Änderungen.

IFRS 16 ist erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern die Vorschriften des IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden gleichzeitig angewendet werden. Das EU-Endorsement wird für das 1. Halbjahr 2017 erwartet.

> IAS 12 „Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste“

Der IASB veröffentlichte am 19. Januar 2016 Änderungen am IAS 12, Ertragssteuern. Daraus ergibt sich eine Klarstellung, dass Abwertungen auf zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schuldinstrumente zum Ansatz von aktiven latenten Steuern für nicht realisierte Verluste führen, wenn der steuerliche Wert seinen Anschaffungskosten entspricht. Latente Steuern auf Posten, die im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden daher ebenfalls im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2017 anzuwenden. Das EU-Endorsement wird für das 1. Halbjahr 2017 erwartet.

> IAS 7 „Anhanginitiative“

Der IASB veröffentlichte am 29. Januar 2016 Änderungen am IAS 7, Kapitalflussrechnung. Daraus soll eine Verbesserung von Informationen zur Fremdfinanzierungstätigkeit und Liquidität von Unternehmen bewirkt werden.

Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2017 anzuwenden. Das EU-Endorsement wird für das 1. Halbjahr 2017 erwartet.

> IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“

Der IASB hat am 20. Juni 2016 Änderungen an IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung verabschiedet. Die Änderungen betreffen die Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen. Klargestellt bzw. neu geregelt wurden die Berücksichtigung von Ausübungsbedingungen bei der Bilanzierung in bar erfüllter anteilsbasierter Vergütungen, die Klassifizierung anteilsbasierter Vergütungen, die zum Nettobetrag erfüllt werden, und die Bilanzierung eines Wechsels von in bar erfüllter anteilsbasierter Vergütungen zu in Eigenkapitaltiteln erfüllter anteilsbasierter Vergütung.

Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Eine rückwirkende Anwendung ist nur dann gestattet, wenn keine späteren besseren Erkenntnisse hinzugezogen werden. Das EU-Endorsement wird für das 2. Halbjahr 2017 erwartet.

> IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“

Der IASB hat am 8. Dezember 2016 eine Änderung an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verabschiedet. Die Änderung betrifft die Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien und stellt klar, in welchen Fällen die Klassifizierung einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet.

Die Änderung ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Das EU-Endorsement wird für das 2. Halbjahr 2017 erwartet.

> Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)

Der IASB hat die „Jährlichen Verbesserungen der IFRS des Zyklus 2014–2016“ veröffentlicht. Hierdurch erfolgen Klarstellungen zu folgenden Standards und Themenbereichen:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS: Streichung einer kurzzeitige Erleichterungsvorschrift für Erstanwender
- IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen: Klarstellung, dass die Angaben auch für Anteile gelten, die in den Anwendungsbereich von IFRS 5 fallen
- IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen: Klarstellung, dass das Wahlrecht zur erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen beim erstmaligen Ansatz für jede Beteiligung unterschiedlich ausgeübt werden kann.

Die Änderungen an IFRS 12 sind ab dem 1. Januar 2017, die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Das EU-Endorsement für den Zyklus 2014–2016 erfolgte am 8. Dezember 2016.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren**

Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 17.50 linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des 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 Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

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

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Textziffer 14). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder sofern verfügbar anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

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 Vermögens-

werte“ 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 rätierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der

Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

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

Latente Steuern

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

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

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

Laufende Ertragsteuern

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

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für Steuerverpflichtungen (Steuer-rückstellungen) 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 Eigenkapitalspiegel 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 aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach zu beeinflussen.

Die Konsolidierung eines Beteiligungsunternehmens beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

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

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinn von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt.

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

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen 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 2016 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 164 (2015: 169) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 150 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 zwölf Gesellschaften verschmolzen und 17 Gesellschaften neu gegründet. An zehn Gesellschaften wurden die Besitzanteile reduziert; sie werden nun nicht mehr voll konsolidiert.

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 Anteils erwerbs 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 (2015: 13) 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. 152).

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 2016 und 2015 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2016	2015
Ergebnis nach IFRS	-28.214	20.414
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.826	42.259
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.188	-14.917
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.669	2.361
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	407	426
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten und Sonstiges	-1.030	1.193
Einmaleffekt Refinanzierung	56.331	0
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-527	-693
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	3.003	-3.772
Minderheitsanteile	-1.172	302
EPRA-Ergebnis	44.105	47.573
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,64	0,69

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Hinsichtlich der Verteilung der Bruttomieteinnahmen auf die Regionen verweisen wir auf die [Segmentberichterstattung auf Seite 119 ff.](#)

Die Objektverkäufe der Jahre 2015 und 2016 verursachten einen Abgang von Bruttomieteinnahmen in Höhe von 26.286 TEUR bzw. 1.196 TEUR.

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen, die den Mietvertragsbeendigungen entgegenwirkten. Aus den Neuverträgen resultieren zeitanteilige Mieteinnahmen von 4.960 TEUR, während durch Vertragsbeendigungen Mieteinnahmen in Höhe von 5.912 TEUR wegfielen. Aus Ankäufen resultieren Zugänge von 2.879 TEUR.

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 aufgrund 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 1.225 TEUR (2015: 1.290 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund 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 80 TEUR (2015: 61 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	2016	2015
Rechts- und Beratungskosten	3.058	2.002
Miet- und Nebenkosten	1.716	1.393
Marketing/Investor Relations	1.165	781
Nebenkosten der Geldbeschaffung	639	368
Kfz-Kosten	567	574
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	548	320
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	514	435
Prüfungskosten	504	594
EDV-Kosten	419	374
Vorsteuerschaden	413	531
Aufsichtsratsvergütung (inkl. AR-Steuer)	411	239
Fremdleistungen	210	271
Übrige	596	966
Gesamt	10.760	8.848

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Vergütungen von insgesamt 395 TEUR an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 9 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 2016 und 2015 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2016	2015
Abschlussprüfungen/Prüferische Durchsicht	494	527
Sonstige Leistungen	10	67
Gesamt	504	594

Die Honorare für Abschlussprüfungen und prüferische Durchsicht betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses und der gesetzlich vorgeschriebenen Abschlüsse der DIC Asset AG und ihrer verbundenen Unternehmen sowie die prüferische Durchsicht der Zwischenabschlüsse nach IFRS.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG, der DIC Onsite GmbH und der DIC Fund Balance GmbH in Höhe von 14.079 TEUR (2015: 13.083 TEUR) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von 1.977 TEUR (2015: 1.810 TEUR). Hiervon entfallen 897 TEUR (2015: 831 TEUR) auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 16.056 TEUR (2015: 14.893 TEUR) über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist im Wesentlichen begründet durch den strategischen Aufbau neuer Strukturen im Bereich des Fonds Business und unserer Assetmanagement-Plattform.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 160 Mitarbeitern 2015 auf 168 Mitarbeiter 2016 angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 63 Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 104 Mitarbeiter und bei der DIC Fund Balance GmbH 1 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 35.233 TEUR (2015: 42.686 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	2016	2015
DIC Office Balance I	2.504	2.595
DIC HighStreet Balance	1.412	1.509
DIC Office Balance II	2.051	1.477
DIC Office Balance III	12.812	0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	1.189	332
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	271	412
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	154	127
DIC MainTor GmbH	207	256
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA & Tochtergesellschaften	348	126
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	0	42
German Estate Group GmbH & Co. KG	582	374
Kunden der DIC Onsite GmbH	10	7
Gesamt	21.540	7.257

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 im Wesentlichen Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 318 TEUR (2015: 301 TEUR), die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben, sowie Erträge aus Haftungsvergütungen in Höhe von 119 TEUR (2015: 7 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für Verkaufskosten aus Vorjahren in Höhe von 203 TEUR (2015: 129 TEUR).

9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt sowie durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 23.188 TEUR (2015: 14.917 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 7% (2015: 7%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 334.294 TEUR (2015: 209.541 TEUR) wurden Verkaufskosten von 16.154 TEUR (2015: 8.289 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 2.314 TEUR (2015: 7.675 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Jahr 2016 ist wesentlich geprägt durch die Ergebnisbeiträge aus den bestehenden Fonds „DIC Office Balance I“, „DIC Office Balance II“, „DIC Office Balance III“ und „DIC HighStreet Balance“, dem Beteiligungsergebnis aus der WCM-Beteiligung sowie den planmäßig rückläufigen Ergebnissen aus Vermietung und Verkauf von Immobilien aus Joint Venture-Portfolien. Das Vorjahr war zusätzlich durch die Ergebnisrealisierungen der Projektentwicklungen geprägt.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte betrug im Geschäftsjahr 12.537 TEUR (2015: 4.225 TEUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch den Einmaleffekt aus der Refinanzierung zum Ende des Geschäftsjahres.

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 15.493 TEUR (2015: 14.604 TEUR).

Auf Grund der Refinanzierung wurden die bestehenden Sicherungsbeziehungen fast vollständig beendet. Hieraus ergeben sich im Geschäftsjahr ergebniswirksame Auflösungen der Hedging-Rücklage in Höhe von -20.502 TEUR (2015: -1.119 TEUR).

12. Ertragsteuern

in TEUR	2016	2015
Laufende Steuern	-2.321	-9.786
Latente Steuern	-3.670	6.354
Gesamt	-5.991	-3.432

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 1.268 TEUR (2015: 6.727 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 1.053 TEUR (2015: 2.535 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 aufgrund 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 75 Mio. Euro (2015: 36 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 102 Mio. Euro (2015: 60 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 Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2016	2015
Steuerliche Verlustvorräte	4.594	-2.266
Immobilienbewertung	-4.602	8.706
Derivate	-3.281	-29
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	-60	9
Anleihebegebung	-21	-21
Übrige Anpassungen	-300	-46
Gesamt	-3.670	+6.354

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorräte	20.791	0	16.196	0
Immobilien	5.242	14.113	2.638	11.891
Derivate	18	215	4.336	325
Kapitaltransaktionen	343	1.071	343	1.810
Übrige	9	254	1	618
Summe	26.403	15.653	23.515	14.735

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen 39 TEUR (2015: 4.079 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns 18 TEUR (2015: 4.118 TEUR) und auf die der assoziierten Unternehmen 21 TEUR (2015: -39 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 11,0 Mio. Euro (2015: 9,2 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 1,0 Mio. Euro (2015: 0,6 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2016	2015
Konzernergebnis vor Steuern	-23.395	24.148
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	-7.469	7.709
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-6.440	-6.245
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	5.454	4.823
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-739	-2.450
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	14.277	-1.128
Steuern für Vorperioden	557	588
Sonstige Effekte	351	135
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	5.991	3.432

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2016 und 2015 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 Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter und der Zahl der im Jahresdurchschnitt im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

in TEUR	2016	2015
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-28.214.271,44	20.413.528,69
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	68.577.747	68.577.747
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,41*	0,30

* Bereinigt um den Einmaleffekt der Refinanzierungskosten nach Steuern i.H.v. 56.331 TEUR beläuft sich das unverwässerte Ergebnis je Aktie auf 0,39 Euro.

Für 2016 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 27.431 TEUR (0,40 Euro pro Aktie) zu beschließen. Die Dividende wird in Höhe von 5.761 TEUR der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 1.519 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 2016 und 31. Dezember 2015 berechnet:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Buchwert der Immobilien	1.583.432	1.700.151
Immobilien gemäß IFRS 5	292.499	227.794
Wertdifferenz zum Zeitwert	72.334	79.197
Marktwert der Immobilien*	1.948.265	2.007.142
Beteiligungsbuchwert Co-Investments	175.491	92.677
Wertdifferenz zum Zeitwert	15.634	3.899
Marktwert der Beteiligungen	191.125	96.576
+/- sonstige Aktiva/Passiva	312.670	361.289
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.450.365	-1.335.998
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-116.458	-237.775
Minderheitenanteile	-5.278	-7.085
NAV	879.959	884.148
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-13.920	-13.150
NNAV	866.039	870.998
Zeitwert der Derivate	-21.692	-22.854
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-23.338	-15.684
NNNAV	821.009	832.460
NAV/Anteil	12,83	12,89
NNAV/Anteil	12,63	12,70
NNNAV/Anteil	11,97	12,14

* inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Objekte

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2016	2015
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.900.053	2.368.680
Zugänge aus Erwerb	0	0
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	6.154	11.200
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-81.535	-269.273
Abgänge	-21.409	-210.554
Stand 31.12.	1.803.263	1.900.053
Abschreibungen		
Stand 01.01.	199.902	224.741
Zugänge	34.353	42.049
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	-12.588	-41.355
Abgänge	-1.836	-25.533
Stand 31.12.	219.831	199.902
Buchwert 01.01.	1.700.151	2.143.939
Buchwert 31.12.	1.583.432	1.700.151
Beizulegender Zeitwert*	1.948.265	2.007.142

* 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 2016 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016	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	1.948.265			1.948.265

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 immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,23 % bis 2,16 % (2015: 0,46 % bis 2,53 %). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 2,09 % bis 5,84 % (2015: 3,22 % bis 5,54 %). Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug 4,25 % bis 8,0 % (2015: 5,75 % bis 6,25 %).

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 4,5 % und 7,25 % (2015: 5,00 % und 8,50 %).

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 aufgrund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 67 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 (ohne Warehousing)

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25 %	-106,0 Mio. Euro	-43,1 Mio. Euro	+26,0 Mio. Euro
	0 %	-63,8 Mio. Euro	+/-0,0	+71,0 Mio. Euro
	-0,25 %	-18,8 Mio. Euro	+43,9 Mio. Euro	+116,9 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 106,0 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 116,9 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31.12.2016 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 686 TEUR (2015: 539 TEUR) enthalten. Im Geschäftsjahr 2016 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt „Trio Offenbach“ Fremdkapitalkosten in Höhe von 157 TEUR (2015: 166 TEUR) aktiviert. Der Fremdkapitalkostensatz beträgt 2,17% (2015: 2,94%).

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 2017 und 2018 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 5,5 Mio. Euro und aus Kaufverträgen 0,3 Mio. Euro (2015: 0,6 Mio. Euro).

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2016	2015
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.819	1.686
Zugänge	233	133
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2.052	1.819
Abschreibungen		
Stand 01.01.	1.240	1.082
Zugänge	230	158
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.470	1.240
Buchwert 01.01.	579	604
Buchwert 31.12.	582	579

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2016 aufgeführt. Die unten aufgeführten Unternehmen haben sämtlich Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
Beteiligungen an:	Stimmrechts- anteil	Buchwert	Stimmrechts- anteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5%	22.171	12,5%	22.301
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0%	8.783	0,0%	5.817
DIC Office Balance III (Fonds)	0,0%	7.933		
DIC HighStreet Balance (Fonds)	0,0%	6.771	12,5%	24.650
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	23.955	40,0%	26.009
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	4.918	20,0%	4.759
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	6.108	20,0%	5.323
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	2.910	20,0%	3.634
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG*	24,7%	91.754		
Übrige		188		184
		175.491		92.677

* Zeitwert zum 31.12.2016: 84.903 TEUR

in TEUR	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG**	DIC Office Balance I	DIC HighStreet Balance	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	WCM *	Sonstige assoziierte Unternehmen	Gesamt 2016	Gesamt 2015
Vermögenswerte	436.770	426.162	231.462	257.933	191.025	660.332	138.751	2.342.435	1.427.430
Schulden	406.292	201.677	96.179	109.971	509	346.800	66.863	1.228.291	854.334
Nettovermögen	30.478	224.485	135.283	147.962	190.516	313.532	71.888	1.114.144	573.098
Erträge	13.042	27.907	11.986	3.436	11.597	39.012	37.933	144.913	120.817
Aufwendungen	10.592	14.190	5.544	2.693	1.125	22.084	34.689	88.205	86.278
Jahresergebnis	2.450	13.717	6.442	743	10.472	16.928	3.244	56.708	34.539
Sonstiges Ergebnis	12						470	482	50
Gesamtergebnis	2.462	13.717	6.442	743	10.472	16.928	3.714	57.190	34.588

* Werte zum 30.09.2016

** Jahresergebnis nach HGB

Die DIC Asset AG ist mit 10,0% am Kapital des Fonds „DIC Office Balance I“, mit 6,0% am „DIC Office Balance II“, mit 5,0% am „DIC HighStreet Balance“ und mit 4,6% am „DIC Office Balance III“ 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, DIC Office Balance III, DIC HighStreet Balance und die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG.

Obwohl der Konzern mit 4,6%, 5,0%, 6,0% bzw. 10% am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit indirekt am Fonds beteiligt ist, hat er aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie 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).

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die langfristigen Darlehen an unten aufgelistete nahestehende Unternehmen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“.

in TEUR	IAS 24.9	2016	2015
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	34.434	44.679
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	28.568	29.504
DIC MainTor GmbH	b (ii)	12.975	14.166
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	20.131	18.771
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	2.294	3.102
Summe		98.402	110.222

18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH, die zum Bilanzstichtag mit ihrem beizulegenden Zeitwert von 23.664 TEUR (2015: 24.120 TEUR) angesetzt wurde. Im Vorjahr wurde hier ebenfalls die Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von 9.277 TEUR ausgewiesen, die im Geschäftsjahr in die Anteile an assoziierten Unternehmen umgliedert wurde.

19. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2016	2015
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.849	2.640
Zugänge	82	209
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2.931	2.849
Amortisation		
Stand 01.01.	1.846	1.367
Zugänge	427	479
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2.273	1.846
Buchwert 01.01.	1.003	1.273
Buchwert 31.12.	658	1.003

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 1.206 TEUR (2015: 1.116 TEUR).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2016	2015
Stand 01.01.	1.116	1.262
Zugänge	777	1.003
Verbrauch	-362	-505
Auflösung	-325	-644
Stand 31.12.	1.206	1.116

Es wurden Forderungen in Höhe von 362 TEUR (2015: 505 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 Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015		
	IAS 24.9	Forde- run- gen	Verbind- lich- keiten	Forde- run- gen	Verbind- lich- keiten
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	1.652		1.669	
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	1.384	791	2.241	791
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)		272	703	7
DIC MainTor GmbH	b (ii)		5.727	1.965	1.151
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	3.446	533	2.912	484
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)		3.476		
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	58	58	661	83
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	1.329	354	97	126
GEG Real Estate Management GmbH	b (ii)	233	130		
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		657		620
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	404			
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	19			
DIC Starwood Immobilien GmbH	b (ii)	89			
Sonstige	b (ii)	11	26	23	9
Summe		8.625	12.024	10.271	3.271

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	2016	2015
Kautionen	3.373	3.619
Forderungen „Mietfreie Zeit“	1.670	1.290
Umsatzsteuer	1.550	873
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	335	529
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	1.005	0
Übrige	448	82
Summe	8.381	6.393

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt neben den bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mitteln in Höhe von 3.000 TEUR (2015: 5.100 TEUR) vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.223 TEUR (2015: 1.235 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 4.212 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die für das strategische Wachstum des Fonds Business in 2016 erworbenen vier Immobilien wurden als Disposal Group einschließlich der sonstigen Vermögenswerte und korrespondierenden Schulden in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in der Bilanz ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden die Veräußerungen von drei Immobilien ebenfalls aus dem Commercial Portfolio Ende 2016 beurkundet, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2017 stattfindet. Diese Immobilien wurden ebenso in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Der voraussichtliche Abgang dieser Objekte wird im ersten Halbjahr 2017 erfolgen.

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten des Vorjahres entstanden 2016 Gewinne in Höhe von 9.756 TEUR (2015: 355 TEUR).

27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

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

b. Genehmigtes Kapital

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

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

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

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

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

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 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 2016 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 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 abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden: (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt. (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsen-

notierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden. (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (scrip dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden. (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG zu unmittelbar oder mittelbar 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

Zum 31. Dezember 2016 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 (2015: 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.

Im Rahmen der neuen Strukturierung der Bankdarlehen der Objekte des Commercial Portfolios und des damit verbundenen Abschlusses eines Darlehensvertrages zu deutlich verbesserten Konditionen im Dezember 2016 wurden die sog. „Alt-Darlehen“ sowie die korrespondierenden Sicherungsgeschäfte zum 31.12.2016 gekündigt. Folglich haben wir das Hedge-Accounting für die in dem neuen Darlehensvertrag enthaltenen Grundgeschäfte zum 31.12.2016 beendet. Die Hedging-Rücklage wurde diesbezüglich zum Jahresende 2016 in Höhe von 20.502 TEUR erfolgswirksam aufgelöst. Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von vollkonsolidierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 18 TEUR (2015: 4.118 TEUR) unrealisierte Verluste

in Höhe von -95 TEUR (2015: -20.422 TEUR) sowie aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von -21 TEUR (2015: -39 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von -111 TEUR (2015: -210 TEUR) (vgl. Abschnitt 29 Derivate).

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	31.12.2016	31.12.2015
Gewinn-/Verlustvortrag	2.663	6.252
Konzernjahresüberschuss	-29.386	20.716
Gewinnausschüttung	-25.374	-24.002
Gewinnanteile Konzernfremder	1.172	-302
Konzernbilanzgewinn	-50.925	2.663

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2015 0,37 Euro pro Aktie und für das Jahr 2014 0,35 Euro pro Aktie.

28. Verzinssliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinssliche Finanzschulden				
Variabel verzinssliche Finanzschulden	5.565	5.565	456.390	456.390
Festverzinssliche Finanzschulden	1.175.884	1.187.624	844.088	817.740
	1.181.449	1.193.189	1.300.478	1.274.130
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinssliche Finanzschulden				
Variabel verzinssliche Finanzschulden	70.344	70.344	108.035	108.035
Festverzinssliche Finanzschulden	315.029	287.995	165.261	155.777
	385.373	358.339	273.296	263.812
	1.566.822	1.551.528	1.573.774	1.537.942

Die Zeitwerte der festverzinsslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2016 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde zudem die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge auf 2,12 % (2015: 1,62 %) bei den Finanzinstrumenten erhöht hat. Die Buchwerte variabel verzinsslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

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

in TEUR	31.12.2016			31.12.2015		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	70.344	315.029	3,19%	108.035	165.261	2,82%
1–5 Jahre	1.040	646.884	2,81%	417.395	675.443	3,08%
> 5 Jahre	4.525	529.000	1,27%	38.995	168.645	2,25%
	75.909	1.490.913		564.425	1.009.349	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,34% (2015: 2,01%) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rd. 2,35% (2015: 2,72%) verzinst.

Der Kurs für die im September 2014 begebene Anleihe mit einem Nominalvolumen von 175 Mio. Euro beträgt zum Bilanzstichtag 106,0%. Der Kurswert für die im Juli 2013 mit einem Nominalvolumen von 100 Mio. Euro begebene Anleihe beträgt zum Bilanzstichtag 104,5%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 272.121 TEUR (2015: 270.871 TEUR) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten zur Zwischenfinanzierung (Warehousing) von 73.600 TEUR durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Passiva				
Zinnsicherungskontrakte (Swaps)	432.927	21.692	476.618	26.955

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

Zum 31. Dezember 2016 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit 113 TEUR (2015: 20.422 TEUR) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinnsicherungskontrakte haben Restlaufzeiten zwischen sechs Monaten und sechs Jahren.

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	428.227	21.579	8.505	43
Laufzeit > 1 Jahr	4.700	113	468.113	26.912

Im Geschäftsjahr 2016 bestanden bei den Beteiligungsgesellschaften, an denen die DIC Asset AG mittelbar und unmittelbar zu 18,8% bis 40% beteiligt ist, Zinnsicherungskontrakte 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	31.12.2016		31.12.2015	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Swap	19.000	-132	19.000	-249

Die Objektgesellschaften zahlen 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 -111 TEUR (2015: -210 TEUR) nach Abzug latenter Steuern gemäß IAS 28.39 im Konzerneigenkapital in der Hedging-Rücklage aus.

30. Rückstellungen

Im Konzern bestehen Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten sowie Rechts- und Beratungskosten, die sich in Folge der aktuellen Entwicklungen und Einschätzungen um 500 TEUR auf 10 TEUR (2015: 510 TEUR) vermindert haben.

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.408 TEUR (2015: 827 TEUR) resultieren in Höhe von 374 TEUR (2015: 240 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	31.12.2016	31.12.2015
Gewerbesteuer	2.085	4.152
Körperschaftsteuer	0	2.136
Kapitalertragsteuer	3	2
	2.088	6.290

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Ausstehende Rechnungen	7.258	9.919
Kautionen	3.397	3.624
Tantiemen	2.083	1.917
Sicherheitseinbehalte	806	911
Umsatzsteuer	663	1.805
Im Voraus bezahlte Mieten	624	2.417
Prüfungskosten	542	562
Urlaubsvergütung	424	316
Aufsichtsratsvergütungen	395	218
Steuerberatungskosten	311	332
Anteilsbasierte Vergütungen	245	265
Zuschüsse für TI-Maßnahmen	0	1.492
Übrige	2.130	2.584
	18.878	26.362

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 2016 Optionen auf 175.000 (2015: 162.000) so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft, davon wurden 75.000 Optionen in 2016 an Herrn Karaduman 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 31.12.2016 mit je 3,00 Euro für Frau Wärntges, 3,02 Euro für Herrn Karaduman und 3,00 Euro bzw. 3,16 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 9,10 Euro, der Ausübungspreis von je 5,88 Euro, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 21,94% sowie der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,01%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Herr Pillmayer und Frau Wäntges haben mit Erreichen der Voraussetzungen für ihre aus dem Jahr 2013 stammenden „virtuellen Aktienoptionen“ ihre Ansprüche ausgeübt. Die insgesamt 62.000 Stück „virtueller Aktien“ wurden mit dem Durchschnittskurs über die letzten zehn Handelstage (Xetra-Schlusskurs) zum Ausübungszeitpunkt in Höhe von 8,60 Euro bzw. 8,58 Euro bewertet. Insgesamt ergab sich ein Barausgleichsvolumen in Höhe von 168 TEUR, davon wurde im Berichtsjahr kein Aufwand (2015: 145 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 127 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die 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 -456 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 104 f.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.16	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.16
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	
Aktiva					
Beteiligungen	AfS	23.664		23.664	23.664
Sonstige Ausleihungen	LaR	98.402	98.402		98.402
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	3.872	3.872		3.872
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.679	3.679		3.679
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	8.625	8.625		8.625
Sonstige Forderungen	LaR	8.381	8.381		8.381
Sonstige Vermögenswerte	LaR	5.337	5.337		5.337
Flüssige Mittel	LaR	152.414	152.414		152.414
Summe	LaR	280.710	280.710		280.710
Passiva					
Derivate mit Hedge-Beziehung	n. a.	113		113	113
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	21.579			21.579
Unternehmensanleihe	FLAC	272.121	272.121		290.000
Langfristige verzinliche Finanzschulden	FLAC	909.328	909.328		906.570
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	268.916	268.916		241.939
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.408	1.408		1.408
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	12.024	12.024		12.024
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	18.878	18.878		18.878
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	116.457	116.457		116.457
Summe	FLAC	1.599.132	1.599.132		1.587.276

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.15	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value 31.12.15
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	
Aktiva					
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
Summe	LaR	346.242	346.242		346.242
Passiva					
Derivate mit Hedge-Beziehung	n. a.	22.787		22.787	0
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHFT	4.168			4.168
Unternehmensanleihe	FLAC	270.871	270.871		287.610
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.029.606	1.029.606		1.003.257
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
Summe	FLAC	1.615.496	1.615.496		1.596.402

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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2016	2015	2016	2015
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	9.352	10.468		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			-74.176	47.459

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 2016 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	23.664			23.664
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung	113		113	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	21.579		21.579	

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

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

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

in TEUR	2016	2015
01.01.	24.120	20.593
Zugang	0	0
Bewertungseffekt	-456	3.527
31.12.	23.664	24.120

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

in TEUR	2016	2015
Beteiligungen (AfS)	-456	+3.527
Derivate ohne Hedge-Beziehung (FAHfT)	+82	+210
Derivate mit Hedge-Beziehung	-19.965	+183

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 ihre 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 2016

in TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	17.853	11.039	26.469	30.861	18.241	104.463	111.168
Co-Investments	724	792	2.476	1.624	2.208	7.824	
Gesamt	18.577	11.831	28.945	32.485	20.449	112.287	

SEGMENTVERMÖGEN ZUM 31.12.2016

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2016	Gesamt 2015
Anzahl Objekte	32	23	38	53	54	200	215
Marktwert (in Mio. Euro)	433,3	236,3	586,5	580,5	291,5	2.128,1	2.199,2
Mietlaufzeit (in Jahren)*	6,5	3,4	4,5	3,8	3,5	4,3	4,4
Mietrendite*	6,7%	6,9%	6,2%	6,3%	7,0%	6,5%	6,4%
Leerstandsquote*	6,3%	8,5%	16,7%	12,3%	10,5%	11,3%	11,3%

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	123.528	136.678
Co-Investments	676	910	2.415	1.529	3.652	9.182	
Gesamt	21.536	15.396	29.776	40.724	25.278	132.710	136.678

SEGMENTVERMÖGEN ZUM 31.12.2015

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

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen und Warehousing

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2016 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 6.705 TEUR (2015: 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 2016 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

in Mio. Euro	2016	2015
Marktwert	2.128,1	2.199,2
abzgl. Co-Investments	208,7	223,4
abzgl. Zeitwertdifferenz	72,3	79,1
abzgl. IFRS-5-Objekte	292,5	227,8
zzgl. Minderheiten	28,8	31,3
	1.583,4	1.700,2

ÜBERLEITUNG MARKTWERT 2015 – BUCHWERT DER FINANZIMMOBILIEN

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

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 1.583.432 TEUR (2015: 1.700.151 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	2016	2015
< 1 Jahr	108.318	111.275
1–5 Jahre	299.035	161.148
> 5 Jahre	100.665	349.318
	508.018	621.741

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 2016 bestanden im Konzern bei Einzelhandels- und Gastronomieflächen Mietverträge mit einer umsatzabhängigen teilweise indexierten Mietzinsvereinbarung. Aus diesen Mietverträgen flossen dem Konzern Sockelmieten von 1.052 TEUR (2015: 1.427 TEUR) zu. Darüber hinaus sind keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) angefallen.

Hinsichtlich der in 2016 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	2016	2015
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.937	2.232
Immobilien, die leer stehen	0	0

Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 1.613 TEUR (2015: 1.829 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. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten:

in TEUR	2016	2015
< 1 Jahr	1.613	1.110
1–5 Jahre	5.576	3.702
> 5 Jahre	2.970	2.830
	10.159	7.642

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 Vertragspartnern Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Gestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche 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 2016 bestanden Garantien in Höhe von 174.848 TEUR (2015: 197.839 TEUR). Der Anteil, der auf die DIC Asset AG fällt, beträgt zum Stichtag 138.668 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 2016 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2017 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 152.414 TEUR (2015: 204.590 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 42.100 TEUR (2015: 26.291 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 510 Mio. Euro (2015: 512 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	2017	2018 bis 2021	2022 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	0	648.039	533.410
Kurzfristige Finanzschulden	268.916		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.408		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	12.024		
Sonstige Verbindlichkeiten	18.878		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	116.457		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	21.579	113	0
	439.262	648.152	533.410

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2016	2017 bis 2020	2021 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
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		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	8.685	25.145	237
	347.734	1.238.313	210.245

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	2016		2015	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	428.227	-21.579	8.505	-43
Laufzeit 1–5 Jahre	4.700	-113	440.924	-23.365
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	27.189	-3.547

Zum 31. Dezember 2016 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps im Jahresdurchschnitt 87 % (2015: 89 %) 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 2016 durchschnittlich 13 % (2015: 11 %) 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 variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden wird die Annahme getroffen, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode für das gesamte Jahr ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2016		2015	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-59	+59	- 1.419	+1.419
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten	0	0	1.667	136
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swap)	+53	-53	+12.338	-6.367

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 Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypotheken Bank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG	Darlehensvertrag Commercial Portfolio	58.000	58.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	105	105
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 Panorama	15.333	15.333
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG	Bauvorhaben MT Palazzi	3.350	3.350
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Dr. Gerhard Wächter	Sicherheiten für DIC HighStreet Balance GmbH	537	537
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
Garantieerklärung	Berlin Hyp AG	Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	2.000	2.000
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
Patronats-/Garantieerklärung	Bilfinger Hochbau GmbH	Garantie für sämtliche Zahlungsansprüche Opera Offices NEO	1.785	357
Kreditsicherungsgarantie	Bankhaus Lampe KG	Darlehensvertrag DIC Office Balance I GmbH	20.000	20.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	2.300	460
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG	Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.840	368

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

Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, 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 (1. OG bis 31.03.2019) für die Räumlichkeiten im MainTor-Areal. Aus diesem Vertrag gehen jährliche Zahlungen in Höhe von 778 TEUR zzgl. 156 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Asset AG und 217 TEUR zzgl. 42 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. 96.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S. 104f.

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.

in TEUR	2016	2015
Eigenkapital	756.973	792.083
Bilanzsumme	2.395.547	2.456.069
Bilanzielle Eigenkapitalquote	31,6%	32,3%

Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte gesunken.

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. Herr Ulrich Höller ist Aufsichtsrat der DIC Asset AG und der DIC Beteiligungs AG.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 23 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 2016 vereinnahmten Vergütungen betrug 21.540 TEUR (2015: 7.257 TEUR). Davon entfiel auf von vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlten Vergütungen ein Betrag von 348 TEUR (2015: 168 TEUR).

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Als Zinsen sind 3% über 3-Monats-Euribor (Vorjahr 6%) p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme 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 31.12.2016 auf 28.362 TEUR (2015: 29.513 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 840 TEUR (2015: 1.284 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

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	2016	2015
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	0	166
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	5	108
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	-3	75

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2016 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 778 TEUR (2015: 525 TEUR) für die DIC Asset AG und 217 TEUR für die DIC Onsite AG. Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt 34.411 TEUR zum 31. Dezember 2016 (2015: 44.679 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 2.362 TEUR (2015: 2.473 TEUR).

Die DIC OF RE 2 GmbH (100%ige Tochter der DIC Asset AG) hat gegenüber der DIC Opportunistic GmbH eine Darlehensforderung, die mit 4% gemäß Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 1. April 2008 verzinst wird, und eine Darlehensverbindlichkeit, die mit 0,5% gemäß Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 18. August 2009 verzinst wird. Die Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu entrichten. Die Darlehen haben eine unbestimmte Laufzeit. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC OF RE 2 GmbH im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von TEUR 67 (2015: TEUR 446). Der Zinsaufwand gegenüber der DIC Opportunistic GmbH beträgt im Berichtsjahr TEUR 528.

Die DIC Opportunistic GmbH hält 75 % der Anteile an der DIC Hamburg Portfolio GmbH und der DIC HI Portfolio GmbH, die DIC Asset AG hält die übrigen 92,5 % der Anteile. Da die DIC Opportunistic GmbH grundsätzlich bereit wäre, diese Anteile zu veräußern, die DIC Asset AG aber ein Interesse daran hat, die Struktur aufrecht zu erhalten, um die Einflussnahme einer dritten Partei oder das Auslösen von Grunderwerbssteuer zu vermeiden, zahlt diese einen jährlichen Finanzausgleich in Höhe von 5 % der Anschaffungskosten der Anteile (TEUR 285).

DIC MainTor GmbH

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen in Höhe von bis zu 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 12. Dezember 2016 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2018. 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 valutierete dieses Darlehen mit 12.975 TEUR (2015: 14.166 TEUR). Im Geschäftsjahr 2016 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 2.809 TEUR (2015: 2.551 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“, „DIC Office Balance III“ und „DIC HighStreet Balance“

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 2.523 TEUR (2015: 2.595 TEUR) für Leistungen an den Fonds „DIC Office Balance I“, 2.057 TEUR (2015: 1.477 TEUR) für Leistungen an den „DIC Office Balance II“, 1.854 TEUR (2015: 0,0 TEUR) für Leistungen an den „DIC Office Balance III“ sowie 1.417 TEUR (2015: 1.509 TEUR) für Leistungen an den „DIC HighStreet Balance“.

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

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

DIENSTLEISTUNGSVEREINBARUNGEN

Gesellschaften

DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH
 DIC MSREF Hochtief Portfolio GmbH
 DIC 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 2016 und 2015 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	2016	23	392	76	0	0	491
	2015	39	354	81	18	0	492
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2016	22	0	54	0	0	76
	2015	21	0	54	0	0	75
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2016	76	880	66	0	1.460	2.482
	2015	97	0	65	0	0	162
Gesamtsummen	2016	121	1.272	196	0	1.460	3.049
	2015	157	354	200	18	0	729

Die DIC Beteiligungs AG beschäftigt außer den Vorständen eine weitere Mitarbeiterin und bediente sich im Berichtsjahr bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Onsite GmbH. Aufgrund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 31. Juli 2012 berechnet die DIC Onsite GmbH (100%-Tochtergesellschaft der DIC Asset AG) dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

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

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

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 2016 mit 599 TEUR (2015: 573 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 Prolongationen für bestehende Finanzierungen

In den Jahren 2016 und 2015 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	2016	0	0	0	112	0	112
	2015	0	0	0	154	0	154
Gesamtsummen	2016	0	0	0	112	0	112
	2015	0	0	0	154	0	154

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. Aufgrund 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. Die Dienstleistungsvereinbarung wurde fristgerecht zum 31.12.2016 gekündigt.

Die DIC Asset AG hat mit der GEG Real Estate Management GmbH mit Wirkung vom 01.01.2015 eine Vereinbarung über die Erbringung von HR- und IT-Dienstleistungen durch die DIC Asset AG geschlossen. Im Gegenzug erhält die DIC Asset AG für die von ihr erbrachten Dienstleistungen eine jährliche Vergütung von TEUR 260, die quartalsweise in Höhe von TEUR 65 zu zahlen ist. Die Parteien haben eine jährliche Angemessenheitsprüfung der Vergütung vereinbart. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 01.01.2018.

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	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	1.994	2.004
Anteilsbasierte Vergütung	152	354
Gesamt	2.146	2.358

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den [Vergütungsbericht ab Seite 142 ff.](#), welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	395	218
Gesamt	395	218

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben. Die Aufsichtsratssteuern in Höhe von 6 TEUR wurden durch die Gesellschaft übernommen. Zusätzlich wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 9 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 sowie Verauslagung von Gebühren und Kosten 103 TEUR für das Geschäftsjahr 2016 und 116 TEUR für das Geschäftsjahr 2015 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 31,1 % 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 Februar 2017 fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für eine im November 2016 notariell beurkundete Immobilie für das Commercial Portfolio statt.

Ebenso wurde für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio im Januar 2017 die Beurkundung durchgeführt. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist voraussichtlich Ende März 2017.

Im Januar 2017 wurden die Mittelzu- und -abflüsse im Rahmen der Ende 2016 vereinbarten Refinanzierung realisiert.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Corporate Governance-Bericht

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite [„http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/entsprechenserklaerung.php“](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 Ulrich Höller, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Frankfurt am Main (seit 11.01.2016)
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter, Landrat des Landkreises Aschaffenburg, Kleinostheim
- Herr Dr. Anton Wieggers, ehemaliger Vorstand Finanzen i.R. der Provinzial Rheinland Holding, Provinzial Rheinland Versicherung AG und Provinzial Rheinland Lebensversicherung AG, Winterbach

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*	Ulrich Höller	DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats	
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 25.01.2016)	
	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands	
	DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats*		Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats	
	DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats		Prof. Dr. Ulrich Reuter	Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats			Bayerische Landesbrandversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**			Bayern-Versicherung Lebensversicherung Aktiengesellschaft, München: Mitglied des Aufsichtsrats
	DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**			Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau, Aschaffenburg: Vorsitzender des Verwaltungsrats
	DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**			Sparkassenverband Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats
	DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats**			Sparkassenverband Bayern, München: Verbandsvorsitzender
DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/ Geschäftsführender Direktor**	Versicherungskammer Bayern, München: Mitglied des Verwaltungsrats			
Klaus-Jürgen Sontowski	Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Dr. Anton Wieggers	GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats	
	Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats		Tresides Asset Management GmbH, Stuttgart: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.09.2016)	
	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats		Savills Fund Management Holding AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	
	Pegasus CP Holding GmbH, Erlangen: Vorsitzender des Beirats		Savills Investment Management KVG GmbH, Düsseldorf: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	
Michael Bock	DICP Capital SE, München: Mitglied des Verwaltungsrats	Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Lippische Landes-Brandversicherungsanstalt, Detmold: Stellvertretender Vorsitzender der Gewährträgerversammlung	
	MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats			

* Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

** Aufsichtsrat ist nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

- Herr Aydin Karaduman (Vorsitzender), CEO, Diplom-Wirtschaftsingenieur, Altstadt (seit 01.01.2016)

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)
 - DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.03.2016)
- Frau Sonja Wärtges, CFO, Diplom-Ökonom, Frankfurt am Main

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

 - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats (seit 22.01.2016)
 - Leifheit AG, Nassau an der Lahn: Mitglied des Aufsichtsrats (seit 05.02.2016)
- Herr Johannes von Mutius, CIO, Diplom-Kaufmann, Königstein

Herr Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

 - DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 29.02.2016)
- Herr Rainer Pillmayer, COO, Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main (bis 31.05.2016)

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 21. Februar 2017

Der Vorstand


Aydin Karaduman


Sonja Wärtges


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 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den 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 aufgrund 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 21. Februar 2017

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

CORPORATE GOVERNANCE



BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG
VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VERGÜTUNGSBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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, 315 Abs. 5 HGB. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt 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 Mitarbeiter der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und regelmäßigen Handeln verpflichten. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Im aktuellen Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft, einzusehen auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.dic-asset.de, sind detaillierte Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben. Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze bedarf es aufgrund 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 2016 mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 13.02.2017, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 3.8 Abs. 3 bei Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Die DIC Asset AG hatte und hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt der Aufsichtsratsmitglieder vorsieht. Wir sind der Ansicht, dass die Motivation und Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch einen Selbstbehalt in der D&O-Versicherung nicht verbessert würden.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.1.5 bei der Besetzung von Führungsfunktionen insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand hat sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen an den Unternehmensinteressen sowie an den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei mit Priorität vor allem auf die

fachliche und persönliche Qualifikation von Kandidaten/-innen – unabhängig von deren Geschlecht – abgestellt und wird dies auch künftig so handhaben. Den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands sind wir nachgekommen.

- > Den Mitgliedern des Vorstands sind als variable Vergütungsteile leistungsbezogene Zahlungen (Tantiemen) und Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien zugesagt. Die variablen Vergütungsteile tragen gemäß Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 4 des Kodexes positiven und negativen Entwicklungen innerhalb des vereinbarten Bemessungszeitraums insoweit Rechnung, als die Zahlungen entsprechend höher oder niedriger ausfallen oder ganz entfallen können. Bei Ausübung der Optionen erhalten die Vorstandsmitglieder aktienkursabhängige Zahlungen, die sich allein am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft innerhalb eines Referenzzeitraums orientieren. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 7 des Kodexes waren und sind die Optionen auf virtuelle Aktien daher nicht auf „anspruchsvolle, relevante Vergleichsparameter“ im Sinne des Kodexes bezogen. Wir sind der Ansicht, dass durch zusätzliche Vergleichsparameter keine Erhöhung von Motivation und Verantwortungsgefühl erreicht werden kann.
- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist bei den amtierenden Vorstandsmitgliedern vertraglich nicht begrenzt. Wir erachten eine vertragliche betragsmäßige Begrenzung der Tantieme für nicht erforderlich, da der Aufsichtsrat jährlich über die Höhe der Tantieme 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 Kurssteigerungspotential der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotential 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 Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.

- > Der Kodex empfiehlt in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4, im Vergütungsbericht die Vorstandsvergütung für jedes Vorstandsmitglied anhand von Mustertabellen darzustellen, die bestimmte, vom Kodex vorgegebene Informationen beinhalten. Soweit die Gesellschaft nach dem oben Gesagten von der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 zur Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung abweicht, kann auch der hierauf bezogene Empfehlung zur Offenlegung nicht entsprochen werden. Darüber hinaus sind weitere der in den Mustertabellen geforderten Angaben für die Vergütungsstruktur des Vorstands der DIC Asset AG nicht einschlägig. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist daher ein Mehrwert an Informationen für die Aktionäre nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund hält die Gesellschaft daran fest, die Vorstandsvergütung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Von den Empfehlungen in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 und Abs. 4 des Kodexes wurde und wird daher abgewichen.

- > Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde und wird kein Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- > Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes 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 entsprechenden 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 13.02.2017

Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der DIC Asset AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens und des Konzerns arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Dies garantiert die optimale Nutzung der fachlichen Kompetenz der Gremienmitglieder und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über Strategie, Planung, Risikolage und Risikomanagement, internes Kontrollsystem und Compliance sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Auch zwischen den Sitzungen wird der Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Ge-

schaftsführung. 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 2016 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 seit 1. Juni 2016 aus drei Mitgliedern, mit Aydin Karaduman als Vorsitzendem (CEO), Sonja Wärtges, zuständig für Finanzen & Controlling (CFO) sowie Johannes von Mutius, zuständig für Ankauf 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 aufgrund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2016 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 zuletzt 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 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 bereits 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.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in ihrer Gesamtheit mit dem für die Tätigkeit der Gesellschaft relevanten Immobiliensektor vertraut, wobei mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügt. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an, darunter der Vorsitzende des Prüfungsausschusses. Mit Ulrich Höller ist ein ehemaliges Vorstandsmitglied der DIC Asset AG im Aufsichtsrat vertreten.

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

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

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.

Die Zielgröße für den Vorstand wurde im Berichtszeitraum erreicht; aktuell beträgt der Frauenanteil rund 33%. Der Aufsichtsrat setzte sich bei Festlegung der Zielgröße für den Aufsichtsrat 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. Der Frauenanteil für die Führungsebene unterhalb des Vorstands lag bei Festlegung bei rund 11%.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2016 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 konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen) und legt in Abstimmung mit ihm die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Prof. Dr. Ulrich Reuter

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt aus seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand eines Versicherungsunternehmens über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut.

D&O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die DIC Asset AG. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

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 war für das bis 31. Mai 2016 amtierende Vorstandsmitglied vertraglich auf ein Drittel der Gesamtvergütung und ist 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 Parti-

zipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2016 betrug 245 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 Halbjahrs, 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 2016

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

in Euro	Feste Vergütung	Tantieme*	Aktienkursorientierte Vergütung**	Sonstiges***	Summe 2016	Summe 2015
Aydin Karaduman (ab 01.01.2016)	480.000,00	240.000,00	75.500,00	35.360,95	830.860,95	0,00
Sonja Wärntges	350.000,00	175.000,00	25.600,00	24.971,51	575.571,51	636.423,64
Johannes von Mutius	350.000,00	175.000,00	51.000,00	24.517,10	600.517,10	430.717,16
Rainer Pillmayer (bis 31.05.2016)	87.500,00	43.800,00	0,00	7.708,15	139.008,15	377.508,56
Ulrich Höller (bis 31.12.2015)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	913.003,76
Gesamt	1.267.500,00	633.800,00	152.100,00	92.557,71	2.145.957,71	2.357.653,12

* Rückstellungsbetrag zum 31.12.2016; die über den Rückstellungsbetrag hinausgehende Auszahlung für das Vorjahr betrug 70.000 Euro

** Rückstellungsbetrag zum 31.12.2016; aus der Rückstellung des Vorjahres wurden 4.050 Euro aufgelöst

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

VIRTUELLE AKTIONSOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Aydin Karaduman	75.000	31.12.2018
Sonja Wärntges	40.000	31.05.2016 (im Juni 2016 ausgeübt)
	50.000	31.12.2018
Johannes von Mutius	20.000	31.05.2017
	30.000	31.12.2018
Rainer Pillmayer (bis 31.05.2016)	22.000	31.05.2016 (im Juni 2016 ausgeübt)

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG, der durch Beschluss der Hauptversammlung der DIC Asset AG vom 5. Juli 2016 mit Wirkung zum 1. Januar 2016 geändert wurde. Das System der Vergütung als solches und der jeweilige Faktor, mit dem dem Vorsitz bzw. stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat sowie dem Vorsitz in einem Ausschuss Rechnung getragen wird, blieben dabei unverändert. Geändert wurden jedoch die Beträge der jährlichen fixen und variablen Vergütung für das einzelne Aufsichtsratsmitglied und der Betrag der jährlichen Vergütung für das einzelne Ausschussmitglied (Erhöhung „Hurdle Rate“), um so den gestiegenen inhaltlichen und zeitlichen Anforderungen an die Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses Rechnung zu tragen und es der Gesellschaft besser zu ermöglichen, qualifizierte Kandidatinnen und Kandidaten für eine Mitarbeit in ihrem Aufsichtsrat zu gewinnen.

Jedes Mitglied erhält danach eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare, über den Aufwand zu verbuchende Vergütung in Höhe von jeweils 25.000,00 Euro (bis 31.12.2015: 15.000,00 Euro). Ferner erhält das einzelne Mitglied jährlich 2.500,00 Euro (bis 31.12.2015: 2.556,46 Euro) für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von zehn (bis 31.12.2015: sieben) Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 25.000,00 Euro (bis 31.12.2015: 12.782,30 Euro). Der Vorsitzende erhält das Doppelte und der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache der festen Vergütung und der variablen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss des Aufsichtsrats angehören, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 5.000,00 Euro (bis 31.12.2015: 2.500,00 Euro) pro Ausschuss, insgesamt jedoch

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

in Euro	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2016	Gesamt 2015
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	50.000,00	50.000,00	5.000,00	105.000,00	58.065,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	37.500,00	37.500,00		75.000,00	41.673,00
Michael Bock	25.000,00	25.000,00	10.000,00	60.000,00	32.782,00
Prof. Dr. Ulrich Reuter	25.000,00	25.000,00	5.000,00	55.000,00	13.891,00
Dr. Anton Wieggers	25.000,00	25.000,00		50.000,00	13.891,00
Ulrich Höller (seit 11.01.2016)	25.000,00	25.000,00		50.000,00	0,00
Summe der in 2015 ausgeschiedenen*					58.064,00
Gesamtsumme	187.500,00	187.500,00	20.000,00	395.000,00	218.366,00

* in 2015 ausgeschieden sind Dr. Solf, Herr Platt und Herr Wegener

höchstens 10.000,00 Euro (bis 31.12.2015: 5.000,00 Euro). Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer. Die Gesellschaft übernimmt die vom Aufsichtsrat geschuldete Steuer in Höhe von 6 TEUR und führt sie an das Finanzamt ab.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug 395 TEUR im Jahr 2016. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 9 TEUR erstattet. An die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner beteiligt ist, wurden 62 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen gezahlt. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung im November 2016 unter Enthaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2016 vergüteten Leistungen betrafen projektbezogene Rechtsberatung zu speziellen aktienrechtlichen und prozessualen Fragen.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß § 15a WpHG bzw. seit 03.07.2016 gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DIC Asset AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder 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 2016 wurden keine Wertpapiertransaktionen nach § 15a WpHG bzw. Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung 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 31,1 % 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 2016 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Risikolage, zu dem internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Abweichungen vom geplanten Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung erteilt.

2016 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und weiteren neun außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden zum Teil als Telefonkonferenzen abgehalten. Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei rund 94 Prozent. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat während seiner Amtszeit nur an der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats 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.

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

> Januar 2016

In der außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Budgetplanung für das Jahr 2016 und berichtete über den Sachstand der Verkaufsaktivitäten aus dem Commercial Portfolio. Der Aufsichtsrat ließ sich über den Sachstand der Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG berichten. Der Vorstand erläuterte die Relevanz und wesentliche Inhalte der 2016 in Kraft tretenden Abschlussprüfungsreform für die DIC Asset AG. Nach ausführlicher Diskussion sprach sich der Aufsichtsrat für eine Ausschreibung nach den neuen Vorgaben zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 unter der Verantwortung des Prüfungsausschusses aus.

> Februar 2016

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargelegt und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Darüber hinaus erfolgte die Prüfung des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2015. Der Aufsichtsrat prüfte auch den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und schloss sich diesem an. Er verabschiedete den schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung. Des Weiteren wurden die aktuelle Geschäftsentwicklung, die nächsten operativen Schritte in der Portfolioplanung und -steuerung sowie die weitere Ankaufplanung im Fondsbereich ausführlich besprochen.

> März 2016

Gegenstand der außerordentlichen Sitzung war insbesondere das Fondsgeschäft. Der Vorstand berichtete über den Planungsstatus von zwei neuen Fonds. Sowohl für die geplanten Fonds als auch für die Bestandsfonds wurden Kennzahlen und mögliche Ankaufobjekte vorgestellt. Ein weiteres Thema war die Bestandsoptimierung im Portfolio durch aktives Asset Management. Hierzu diskutierte der Aufsichtsrat die Projektidee „Junges Quartier Obersendling“ und stimmte der Durchführung des Projekts zu.

> April 2016

In der außerordentlichen Sitzung im April berichtete der Vorstand über Refinanzierungspläne für das Commercial Portfolio. Des Weiteren diskutierte der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2016, die im Nachgang im Mai 2016 im schriftlichen Umlaufverfahren verabschiedet wurden. Dabei schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag von Aktionären mit mehr als 25 % der Stimmrechte zur Wahl von Ulrich Höller in den Aufsichtsrat an und beschloss außerdem, gestützt auf die Empfehlung und Präferenz des Prüfungsausschusses nach Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens, der Hauptversammlung erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich zudem eingehend mit dem Modell des „Warehousing“ in der Auflagephase von neuen Fondsprodukten und erörterte den aktuellen Sachstand bezüglich der Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG.

> Mai 2016

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

> Juni 2016

In der außerordentlichen Sitzung wurde mögliche Ansätze zur weiteren Optimierung und Weiterentwicklung der Portfoliosteuerung diskutiert. Der Vorstand stellte unter anderem strategische Ansätze zur Leerstandsreduzierung vor und ging insbesondere auf Repositionierungsmaßnahmen ein. Im weiteren Verlauf der Sitzung wurden das identifizierte Startportfolio für den geplanten Retailfonds und die geplante Finanzierungsstruktur präsentiert.

> Juli 2016

In der außerordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die konkretisierten Eckdaten des Startportfolios für einen geplanten neu aufzulegenden Retailfonds. Dabei wurden die Ergebnisse der Due Diligence und die ausgearbeiteten Verträge für alle Ankaufobjekte im Detail präsentiert und der Businessplan sowie die gesellschaftsrechtliche Struktur des Warehousing-Modells vorgestellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ankauf nach umfassender Erörterung zu.

> August 2016

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung Anfang August befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2016 und stimmte der Veröffentlichung des prüferisch durchgesehenen Halbjahresfinanzberichts nach ausführlicher Diskussion zu.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung, die sich hauptsächlich mit der geplanten Refinanzierung des Commercial Portfolios befasste, stellte der Vorstand zwei konkretisierte Refinanzierungsvarianten vor. Der Aufsichtsrat stimmte nach Analyse des Konditionenvergleichs der Weiterverfolgung beider Varianten zu. In einer Strategiediskussion befasste sich der Aufsichtsrat mit der künftigen Ausrichtung des Unternehmens insbesondere in Hinblick auf das weitere Wachstum des Fondsgeschäfts.

> September 2016

In der ordentlichen Sitzung wurde die aktuelle Geschäftsentwicklung im Fondsgeschäft sowie bei den Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten erörtert. Der Vorstand stellte den aktuellen Sachstand der beiden Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices“ sowie den Umsetzungsstand der strategischen Reduzierung der Joint Ventures vor. Der Aufsichtsrat befasste sich darüber hinaus mit den Ende 2015 eingeführten Erleichterungen, statt vollumfänglicher Zwischenberichte nach Wertpapierhandelsgesetz für Q1 und Q3 auch sogenannte Quartalsmitteilungen erstellen zu können. Nach eingehender Diskussion mit dem Vorstand stimmte der Aufsichtsrat zu, die vereinfachte Berichtsform ab Q3 2016 für die DIC Asset AG umzusetzen.

> Oktober 2016

In der außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die Pläne für die Auflage eines neuen Bürofonds vor und präsentierte dafür vorgesehene Ankaufobjekte.

> November 2016

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 der Quartalsmitteilung zu. Der Vorstand stellte den Sachstand bezüglich der geplanten Refinanzierung des Commercial Portfolios und den angedachten Zeitplan der Umsetzung vor. Darüber hinaus erläuterte der Vorstand den aktuellen Stand der geplanten Platzierung von zwei neu aufzulegenden Fonds bei institutionellen Investoren.

> Dezember 2016

In der ordentlichen Sitzung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Refinanzierung des Commercial Portfolios. Die Finanzierungsstruktur, wesentliche Bedingungen und der Zeitplan wurden eingehend diskutiert und der Aufsichtsrat stimmte nach finaler Beratung zu, den Kreditvertrag zur Refinanzierung abzuschließen.

Weitere Themen in der Sitzung waren die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2016 unter Berücksichtigung der Refinanzierung. Ebenso wurden die operative Planung, die Ergebnis- und Bilanzplanung sowie die aktuelle Entwicklung des Fondsgeschäfts vorgestellt und diskutiert.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2016 einmal zusammentrat. In der Sitzung im Februar 2016, an der alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen haben, standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2015 im Vordergrund.

Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte – insbesondere die Verkäufe in 2015 sowie das Fondsgeschäft – wurden in der Sitzung der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 Ergebnis der Immobilienbewertung, über Buchung und Auswirkung der „DIC Office Balance III“-Transaktion sowie über das Ergebnis der Betriebsprüfung der Jahre 2007 bis 2009 informieren. Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2015 wurden Empfehlungen verabschiedet.

Darüber hinaus führte der Prüfungsausschuss eine Ausschreibung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 vor dem Hintergrund der im Juni 2016 in Kraft tretenden Vorgaben zur externen Abschlussprüferrotation durch die bevorstehende Abschlussprüfungsreform durch. Nach sorgfältiger Bewertung aller Angebote empfahl der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren im Mai 2016 als Präferenz, der Hauptversammlung die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft erneut zur Wahl als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 vorzuschlagen. Von der Unabhängigkeit des vorgeschlagenen Abschlussprüfers hatte sich der Prüfungsausschuss zuvor überzeugt.

Rödl & Partner GmbH ist Abschlussprüfer des Jahres- und Konzernabschlusses sowie Prüfer für die prüferische Durchsicht der Zwischenfinanzberichte und -mitteilungen der DIC Asset AG. Verantwortlicher Abschlussprüfer ist seit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2015 (01.01.2015–31.12.2015) Wirtschaftsprüfer Herr Karsten Luce. Neben Herrn Karsten Luce ist Herr Heinrich Hübschmann für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf das Geschäftsjahr 2016 vorgesehen.

Im Dezember legte der Prüfungsausschuss gemeinsam mit dem Abschlussprüfer im schriftlichen Umlaufverfahren die Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2016 fest.

Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt und auch die Effizienz seiner Tätigkeit überprüft.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Februar 2017 die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 5. Mai 2015 abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite unter dem Kapitel Corporate Governance zugänglich gemacht. Die von der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex avisierten Kodexänderungen waren bei Verabschiedung der aktuellen Entsprechenserklärung noch nicht in Kraft getreten. Im Kapitel „Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ des Geschäftsberichts berichtet der Vorstand zugleich für den Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung in Gesellschaft und Konzern.

Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2016 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 2016 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

Jahres- und Konzernabschluss 2016 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 5. Juli 2016 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 20. Februar 2017 und des Aufsichtsrats am 21. Februar 2017, 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 des Vorstands und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung

stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG wurde damit festgestellt.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2016. 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. Januar 2016 ist Herr Aydin Karaduman neu in den Vorstand der DIC Asset AG eingetreten und hat in Nachfolge von Herrn Ulrich Höller die Position des Vorstandsvorsitzenden (CEO) übernommen.

Zum 31. Mai 2016 ist Herr Rainer Pillmayer mit Auslauf seines Vertrags aus dem Vorstand ausgeschieden. Wir danken Herrn Pillmayer für seine Leistungen, insbesondere für die erfolgreiche Etablierung und den Aufbau des Fondsgeschäfts in den letzten Jahren.

Im Aufsichtsrat haben sich folgende Änderungen ergeben:

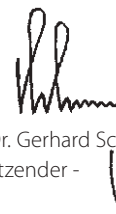
Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 11. Januar 2016 wurde Herr Ulrich Höller zum Mitglied des Aufsichtsrats der DIC Asset AG bestellt und folgte damit auf Dr. Michael Peter Solf, der zum 31. Dezember 2015 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Die Wirkung der gerichtlichen Bestellung von Herrn Höller endete mit der Beendigung der Hauptversammlung am 5. Juli 2016.

In der Hauptversammlung am 5. Juli 2016 wurde Herr Ulrich Höller für eine Amtszeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Frankfurt am Main, 21. Februar 2017

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Vorsitzender -

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR	100,0	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OB III Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Lichtenfels GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
		DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
		DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
		DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
		DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
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 Halenreihe 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
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	99,4
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln 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 Mozartstraße 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	90,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC 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 3 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 Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH, 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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
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 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

Übersicht Beteiligungen:

Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40% bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)*
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC Blue GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	10,0
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main***	6,0
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main***	4,6
OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC HighStreet Balance, Frankfurt am Main***	5,0
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG	24,7

* 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.

- a. Old Mutual Plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. Januar 2017 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,03% (2.076.838 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Old Mutual Plc 3,03% (2.076.838 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- b. Die GMO Credit Opportunities Fund, L.P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.
- c. Die Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns als Manager/Investmentberater der GMO Credit Opportunities Fund, L.P. mit eigenen Entscheidungsbefugnissen hinsichtlich der Investition und Reinvestition des Fondsvermögens gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr Stimmrechten ist GMO Credit Opportunities Fund, L.P.
- d. 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 24. Juni 2016 die Schwelle von 5% überschritten hat

und zu diesem Tag 5,02% (3.444.522 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 5,02% (3.444.522 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.

- e. Die British Empire Trust plc, Exeter, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Mai 2016 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,24% (3.594.963 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der British Empire Trust plc 5,24% (3.594.963 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.
- f. Die Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Mai 2016 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,33% (3.653.096 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Asset Value Investors Limited 5,33% (3.653.096 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- g. Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 41 Abs. 4 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 26. November 2015 4,76% (3.262.022 Stimmrechte) beträgt.
- h. 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.

- i. 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.
- j. 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.
- k. 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.
- l. 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.

- m. 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.
- n. 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
- o. 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% (entspre-

chend 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

- p. 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.
- q. Die DICP Capital SE, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. September 2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 39,37 % (entsprechend 12.342.634 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 39,37 % der Stimmrechte (entsprechend 12.342.634 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Zurechnung erfolgt über die von der DICP Capital SE kontrollierten Unternehmen DIC ML GmbH, DIC Opportunity Fund GmbH, Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, DIC Grund- und Beteiligungs GmbH und DIC Capital Partners (Europe) GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3 % oder mehr beträgt.
- r. 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.

- s. 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.
- t. 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.

- u. 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.
- v. 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.

- w. 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.
- x. 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.
- y. 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.
- z. 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.
- aa. 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 Ankaufspreise 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“.

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

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern im Bereich Co-Investments, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von bis zu 40% maßgeblich beteiligt ist.

Like-for-like-Mieteinnahmen

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozu- und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird unter anderem die Auswirkung der Vermietungstätigkeit deutlich.

Loan-to-Value

siehe Verschuldungsgrad

Marktkapitalisierung

Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt.

NAV (Net Asset Value)

Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

Non-Recourse-Finanzierung

Finanzierung auf Objekt- oder Portfolioebene, bei der der Rückgriff auf weiteres Vermögen im Konzernumfeld ausgeschlossen ist. Bei Non-Recourse-Finanzierungen stellen die Darlehensgeber auf das Objekt beziehungsweise das Portfolio sowie den Cashflow aus den Mieteinnahmen ab.

Operating Leasing

Begriff im Zusammenhang 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.

Warehousing

Siehe Erläuterung auf [Seite 40](#).

Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von Zinsaufwand zu Nettomieteinnahmen.

Zinsswap

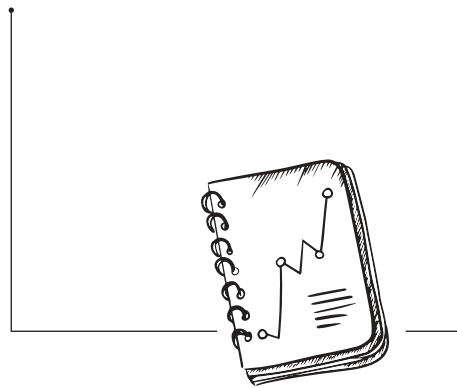
Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch können beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.

QUARTALSÜBERSICHT 2016



Finanzkennzahlen in Mio. Euro	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
Bruttomieteinnahmen	27,6	27,0	26,8	29,8
Nettomieteinnahmen	23,5	23,0	23,0	25,0
Erträge aus Immobilienmanagement	7,4	7,6	3,0	3,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	237,6	27,9	16,1	36,5
Gesamterträge	278,3	68,0	51,6	75,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	9,9	7,0	2,0	4,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,3	0,0	0,9	0,1
Funds from Operations (FFO)	14,5	13,2	9,2	10,1
EBITDA	36,1	31,1	22,1	25,6
EBIT	27,0	22,1	13,4	17,1
EPRA-Ergebnis	13,6	12,9	9,5	8,1
Bereinigtes Konzernergebnis	11,8	8,4	2,3	4,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6,6	5,0	8,4	13,9
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.03.2016	30.06.2016	30.09.2016	31.12.2016
Loan-to-Value (LtV) in %	58,8	57,2	58,8	59,9*
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.675,9	1.659,0	1.627,6	1.583,4
Bilanzsumme	2.200,4	2.185,7	2.220,0	2.395,5
*Ohne Warehousing				
Kennzahlen je Aktie in Euro	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016
FFO	0,21	0,19	0,14	0,15
EPRA-Ergebnis	0,20	0,19	0,13	0,12
Bereinigtes Ergebnis	0,17	0,13	0,03	0,06

5-JAHRESÜBERSICHT

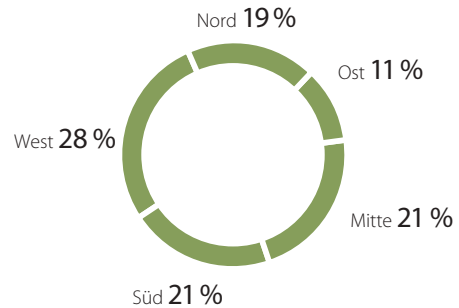


Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2012	2013	2014	2015	2016
Bruttomieteinnahmen	126,5	125,2	147,5	136,7	111,2
Nettomieteinnahmen	113,2	112,3	132,2	120,4	94,5
Erträge aus Immobilienmanagement	5,7	6,5	5,2	7,3	21,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	75,7	81,1	90,5	201,3	318,1
Gesamterträge	229,1	236,1	277,6	372,4	473,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	3,8	7,6	6,8	14,9	23,2
Ergebnis assoziierter Unternehmen	1,8	1,6	6,6	7,7	2,3
Funds from Operations (FFO)	44,9	45,9	47,9	49,0	47,0
EBITDA	102,1	106,3	128,3	126,6	114,9
EBIT	68,5	70,9	85,2	83,9	79,6
EPRA-Ergebnis	41,7	45,5	47,6	47,6	44,1
Bereinigtes Konzernergebnis	11,8	16,0	14,0	20,7	26,9
Konzernergebnis	11,8	16,0	14,0	20,7	-29,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,9	42,0	34,9	53,0	33,9
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.847,4	2.256,4	2.143,9	1.700,2	1.583,4
Net Asset Value	685,4	862,4	864,8	884,1	880,0
Bilanzsumme	2.210,2	2.596,0	2.537,0	2.456,1	2.395,5
Eigenkapital	614,3	793,1	774,8	792,1	757,0
Schulden	1.595,9	1.802,9	1.762,1	1.664,0	1.638,6
Kennzahlen je Aktie in Euro	2012	2013	2014	2015	2016
FFO	0,95	0,94	0,70	0,72	0,69
EPRA-Ergebnis	0,89	0,93	0,69	0,69	0,64
Net Asset Value	14,99	12,58	12,61	12,89	12,83
Dividende	0,35	0,35	0,35	0,37	0,40*

* vorgeschlagene Dividende

PORTFOLIO NACH REGIONEN*

Portfolioanteil nach Mietfläche



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

Anzahl Immobilien

	2016	2015
Nord	32	33
Ost	23	25
Mitte	38	42
West	53	54
Süd	54	61
Gesamt	200	215

Miete in Euro pro m²

	2016	2015
Nord	8,4	8,4
Ost	9,1	9,5
Mitte	12,3	12,7
West	10,1	10,0
Süd	8,2	7,9
Gesamt	9,7	9,6

Marktwert in Mio. Euro

	2016	2015
Nord	433,3	330,0
Ost	236,3	220,0
Mitte	586,5	610,2
West	580,5	666,9
Süd	291,5	372,1
Gesamt	2.128,1	2.199,2

Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren

	2016	2015
Nord	6,5	5,9
Ost	3,4	4,9
Mitte	4,5	4,1
West	3,8	4,4
Süd	3,5	3,5
Gesamt	4,3	4,4

Mietfläche in m²

	2016	2015
Nord	196.000	226.500
Ost	116.400	141.100
Mitte	227.200	242.800
West	296.600	368.600
Süd	218.600	277.000
Gesamt	1.054.800	1.256.000

Bruttomietrendite

	2016	2015
Nord	6,7%	6,6%
Ost	6,9%	7,0%
Mitte	6,2%	5,9%
West	6,3%	6,2%
Süd	7,0%	6,8%
Gesamt	6,5%	6,4%

Annualisierte Miete (Mio. Euro)

	2016	2015
Nord	18,6	21,5
Ost	11,8	15,4
Mitte	28,9	29,8
West	32,5	40,7
Süd	20,5	25,3
Gesamt	112,3	132,7

Leerstandsquote

	2016	2015
Nord	6,3%	6,1%
Ost	8,5%	7,0%
Mitte	16,7%	22,2%
West	12,3%	10,7%
Süd	10,5%	9,0%
Gesamt	11,3%	11,3%

PORTFOLIO NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

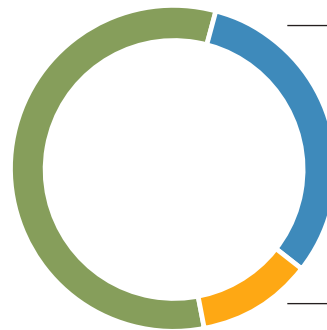
ASSETS UNDER MANAGEMENT

Basis: Marktwert betreutes Portfolio, in Mrd. Euro

Commercial Portfolio* (Direktinvestments)

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

● 2,0



Fonds

- 48 Objekte
- Core-Immobilien in großen Städten und regionalen Wirtschaftszentren
- DIC Asset AG als Dienstleister im Asset- und Propertymanagement

Other

- 10 Objekte
- Projektentwicklungen und andere Joint Ventures

*inkl. Warehousing-Immobilien

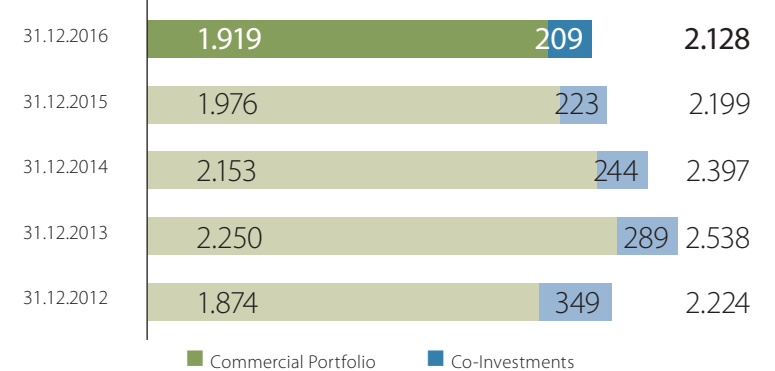
ÜBERBLICK*

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt 2016	Gesamt 2015
Anzahl Immobilien	142	58	200	215
Marktwert in Mio. Euro	1.919,4	208,7	2.128,1	2.199,2
Mietfläche in m ²	1.000.200	54.600	1.054.800	1.256.000
Portfolioanteil nach Mietfläche	95 %	5 %	100 %	100 %
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	104,5	7,8	112,3	132,7
Miete in Euro pro m ²	9,6	11,7	9,7	9,6
Durchschnittliche Mietlaufzeit in Jahren	4,4	3,5	4,3	4,4
Bruttomietrendite	6,5 %	6,6 %	6,5 %	6,4 %
Leerstandsquote	11,8 %	2,5 %	11,3 %	11,3 %

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

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS

in Mio. Euro



VORSTAND



Sonja Wärtges
(Vorstand Finanzen und Controlling)

Aydin Karaduman
(Vorsitzender des Vorstands)

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

© Februar 2017 • Herausgeber: DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main

www.linuscontent.com

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis:

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).