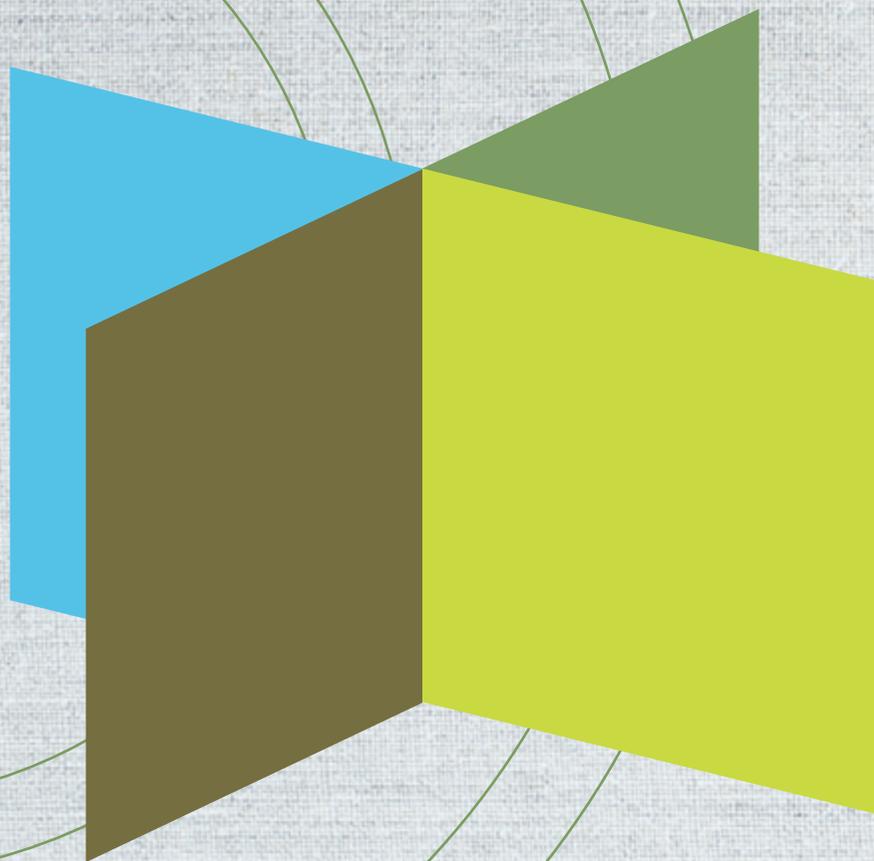


DIC ■



GESCHÄFTSBERICHT
2013

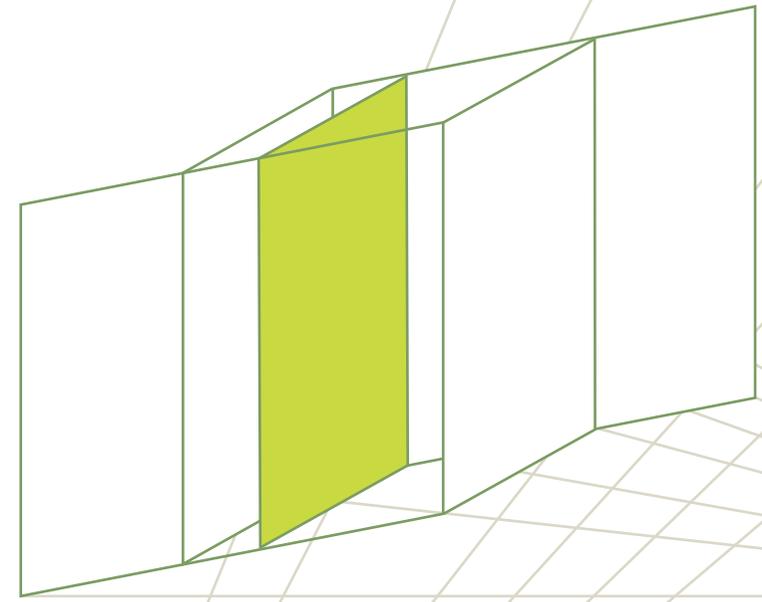
DIE DIC ASSET AG AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Mio. Euro	2013	2012	
Bruttomieteinnahmen	125,2	126,5	-1%
Nettomieteinnahmen	112,3	113,2	-1%
Erträge aus Immobilienmanagement	6,5	5,7	+14%
Erlöse aus Immobilienverkauf	81,1	75,7	+7%
Gesamterträge	236,1	229,1	+3%
Gewinne aus Immobilienverkauf	7,6	3,8	+100%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,6	1,8	-11%
Funds from Operations (FFO)	45,9	44,9	+2%
EBITDA	104,8	102,1	+3%
EBIT	69,4	68,5	+1%
EPRA-Ergebnis	45,4	41,7	+9%
Konzernüberschuss	16,0	11,8	+36%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,0	43,9	-4%
Finanzkennzahlen je Aktie in Euro	2013	2012	
EPRA-Ergebnis *	0,93	0,89	+4%
FFO *	0,94	0,95	-1%
Net Asset Value	12,58	14,99	
Bilanzkennzahlen in Mio. Euro	2013	2012	
Netto-Eigenkapitalquote	32,6%	31,6%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.256,4	1.847,4	
Net Asset Value	862,4	685,4	
Bilanzsumme	2.596,0	2.210,2	
Operative Kennzahlen	2013	2012	
Vermietungsleistung in m ²	176.400	237.800	
Leerstandsquote	10,7%	10,9%	
Wachstum Mieteinnahmen like-for-like	0,2%	1,0%	

* mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

INHALT

— An die Aktionäre	2	— Übersichten	
— Investor Relations und Kapitalmarkt	4	— Beteiligungsübersichten	129
— Zusammengefasster Lagebericht	13	— Stimmrechtsmitteilungen	131
		— Glossar	136
— Konzernabschluss	67	— Quartalsübersicht	138
— Konzernanhang	74	— 5-Jahresübersicht	139
— Bestätigungsvermerk	116	— Portfolio	140
— Corporate Governance	117	— Impressum	143
— Bericht des Aufsichtsrats	125		





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

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

die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief im vergangenen Jahr stabiler als von zahlreichen Experten erwartet. Die Probleme der Eurozone hatten nur begrenzt Effekte auf die Binnenwirtschaft, beim Beschäftigungsstand wurde bis Ende 2013 eine neue Höchstmarke erreicht. Der niedrige Leitzins der EZB hat, in Verbindung mit der konjunkturellen Erholung, für ein lebhafteres Geschehen auch an den Immobilien-Investmentmärkten gesorgt. Wir haben die Gunst der Märkte genutzt, das Ertrags- und Finanzfundament der DIC Asset AG gestärkt und unsere für 2013 anvisierten Ziele vollumfänglich erreicht. Die drei wichtigsten Ergebnisse für unser Unternehmen waren:

- ◆ Der FFO, die entscheidende Kennziffer für die Ertragsstärke unserer Immobilienbewirtschaftung, konnte um eine Mio. Euro auf 45,9 Mio. Euro erneut gesteigert werden.
- ◆ Das gute Ergebnis veranlasst uns, erneut eine stabil hohe Dividende von 0,35 Euro je Aktie zur Ausschüttung an unsere Aktionäre vorzuschlagen.
- ◆ Die Netto-Eigenkapitalquote nahm von 31,6% auf 32,6% zu und der Verschuldungsgrad (LtV) sank von 68,1% auf 66,9%.

Diese Gesamtentwicklung ergibt sich aus wichtigen Fortschritten im operativen Geschäft:

- ◆ Die Übernahme eines Joint Venture-Portfolios mit einem Marktwert von 481 Mio. Euro hat unser Profil als gewerblicher Immobilieninvestor geschärft. Unsere Portfolio- und Unternehmensstrukturen haben wir dabei gestärkt und deutlich vereinfacht.
- ◆ In unserem Fondsgeschäft stieg das Investmentvolumen um rund 120 Mio. auf aktuell 525 Mio. Euro; es ist weiter auf Wachstumskurs mit deutlich steigenden Ergebnisbeiträgen.
- ◆ Die Projektentwicklungen, an denen wir beteiligt sind, liegen positiv im Plan oder darüber. Bereits fünf der sechs Teilprojekte unseres größten Projekts, der Quartiersentwicklung „MainTor – The Riverside Financial District“, sind erfolgreich vermarktet und das Baugeschehen bewegt sich mit großen Schritten voran.
- ◆ Sowohl bei den Akquisitionen als auch bei den Verkäufen haben wir unsere Planungen übertroffen. Die Verkaufsgewinne haben wesentlich zu dem um 36% auf 16 Mio. Euro gewachsenen Konzernüberschuss beigetragen.

- ◆ Wir haben 2013 ein beachtliches Finanzierungsvolumen von rund 960 Mio. Euro realisiert, mit dem Ergebnis einer deutlich verbesserten Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass 2013 ein Jahr der grundlegenden Stärkung und Vereinfachung unserer Strukturen war. Wir haben in unseren relevanten Märkten erneut an Gewicht und Sichtbarkeit zugelegt. Zudem haben wir uns wesentliches Potenzial gesichert für weitere Optimierungen und anhaltend hohe Erträge in den kommenden Jahren.

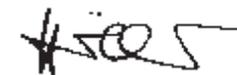
Für unsere Aktionäre ist es wichtig, dass unsere Aktivitäten nicht nur ergebnissteigernd wirken; sie bringen auch nachhaltig positive Effekte für die zukünftige Ertragskraft unseres Unternehmens.

2014 werden wir den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen. Im Interesse unserer Aktionäre richten wir unser Augenmerk auf die Stabilität und Attraktivität der DIC Asset AG, indem wir die Ertragskraft unseres Portfolios erhöhen und gleichzeitig den Verschuldungsgrad weiter zurückführen werden. Mit der erwiesenen Expertise im Immobilien- und im Finanzmanagement sowie mit den verbesserten Kennzahlen, die bereits heute vorliegen, sehen wir uns in einer guten Position dafür.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Mitarbeiterteams, die mit hohem Engagement dazu beigetragen haben, die Erfolgsgeschichte der DIC Asset AG weiterzuschreiben. Wir danken zugleich unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen und wünschen uns, dass sie auch in Zukunft an der positiven Entwicklung des Unternehmens teilhaben.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Ulrich Höller
Vorsitzender des Vorstands

INVESTOR RELATIONS UND KAPITALMARKT

Deutsche Werte stark gefragt

Die Dynamik der Aktienmärkte hat im Laufe des Jahres 2013 stark von anhaltenden geldpolitischen Anreizen profitiert. Die Senkungen des Leitzinses durch die EZB im Mai auf 0,5% sowie im November auf 0,25% stärkten die Aussichten auf eine weitere konjunkturelle Erholung in der Eurozone. Vor dem Hintergrund positiver Konjunkturdaten der deutschen Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte und der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken beendete der DAX das Jahr mit einem Plus von 25,5%. Der EPRA Developed Europe Index, in dem die bedeutendsten europäischen Immobilienaktien zusammengefasst sind, legte im gleichen Zeitraum um knapp 6% zu. Das Bild einer vergleichsweise schwächeren Performance der Immobilienaktien in Europa folgte zu einem großen Teil aus der Unsicherheit über die Perspektive des Finanzsektors und einer Beendigung der lockeren Geldpolitik, die Immobilienwerte deutlich belastete. Hinzu kamen Kapitalmaßnahmen mehrerer Immobilienunternehmen.

DIC Asset-Aktie: Börsenbewertung gewachsen

Ausgehend von einem Kursniveau von 7,27 Euro startete die DIC Asset-Aktie im Januar, in Verbindung mit der Vorschau auf die guten Abschlusszahlen des Geschäftsjahres 2012, deutlich dynamischer als der Gesamtmarkt und stieg bis zum 1. Februar 2013 um mehr als 20% auf ein vorläufiges Jahreshoch von 8,80 Euro.

Schlechte Meldungen aus der Eurozone belasteten im Weiteren vor allem die Finanztitel, dies führte dazu, dass der Kurs nachgab, allerdings konnte die Aktie diesen Rückgang binnen weniger Wochen wieder aufholen. Am 20. Mai, kurz nach Vorlage der Geschäftszahlen für das erste Quartal, kletterte die Aktie auf den Jahreshöchststand von 8,84 Euro.

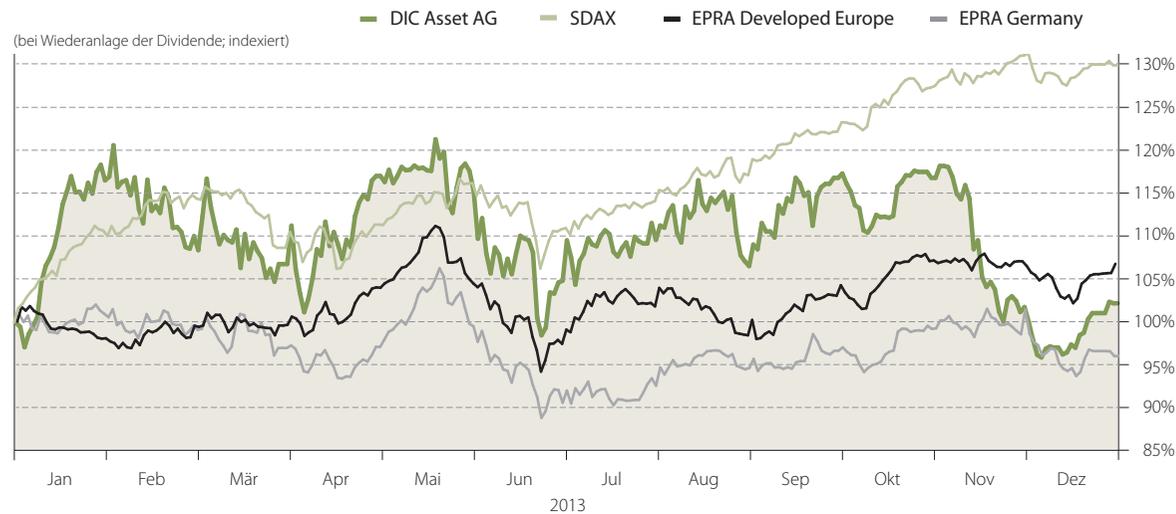
Mitte des Jahres gingen die Aktienkurse weltweit aus Sorge der Marktteilnehmer über eine mögliche Drosselung der lockeren Geldpolitik durch die Notenbanken zurück. Auch die DIC Asset-Aktie gab in dem für die internationalen Börsen turbulenten Monat Juni ihre Kursgewinne ab, behauptete sich in der Konsolidierung an den Aktienmärkten allerdings besser als der relevante Vergleichsindex EPRA.

Im Juli und August entwickelte sich die DIC Asset-Aktie im Vorfeld der Veröffentlichung des Halbjahresberichts erneut positiv und zog nach Vorlage der Geschäftszahlen sowie der Meldung wesentlicher Erfolge im operativen Geschäft der zweiten Jahreshälfte weiter an. Am Ende des dritten Quartals erreichte die Aktie einen Kurs von 8,15 Euro und damit im Neun-Monats-Zeitraum ein Plus von 12%.

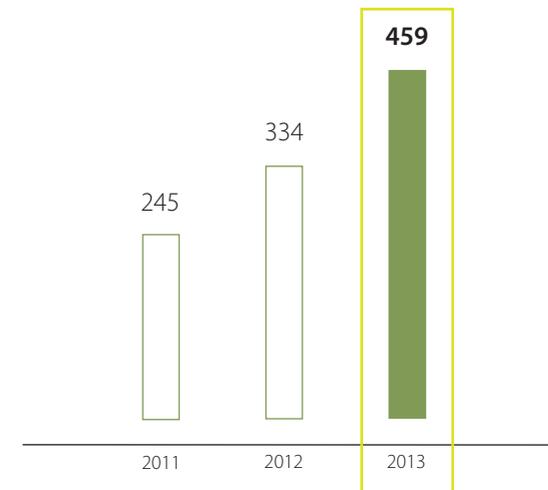
Auf die Bekanntgabe der Begebung neuer Aktien in einer Sach- und Barkapitalerhöhung am 13. November 2013 folgte erwartungsgemäß eine Zäsur im Kurschart, die die Anpassung an die Erhöhung der Aktienanzahl widerspiegelte (Erläuterungen zur Kapitalmaßnahme folgen weiter unten im Abschnitt „Kombinierte Kapitalerhöhung“). Unmittelbar nach dem erfolgreichen Abschluss der Kapitalmaßnahme, mit der das Grundkapital der DIC Asset AG um 50% aufgestockt wurde, notierte die Aktie am 5. Dezember 2013 bei 6,26 Euro, dem Jahrestief.

Bis zum Jahresende legte die Bewertung mit nahezu kontinuierlich anziehendem Kurs wieder zu. Die Aktie schloss das Jahr bei 6,69 Euro ab und hatte damit die Kurszäsur durch die Kapitalerhöhung bereits teilweise wieder aufgeholt. Per 31.12.2013 lag die Börsenkapitalisierung der DIC Asset AG bei rund 460 Mio. Euro und damit um 37% über dem Vorjahr (334 Mio. Euro), ein deutlicher Zuwachs im Börsenwert und in der Liquidität. Unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Dividende betrug die Wertentwicklung der Aktie im Jahr 2013 rund 2,2%.

KURSENTWICKLUNG



BÖRSENKAPITALISIERUNG in Mio. Euro
bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs



BASISDATEN ZUR DIC ASSET-AKTIE

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

KENNZAHLEN ⁽¹⁾

		2013	2012
Net Asset Value je Aktie	Euro	12,58	14,99
FFO je Aktie	Euro	0,94	0,95
FFO-Yield ⁽²⁾		14,1%	13,0%
Dividende je Aktie	Euro	0,35	0,35
Dividendenrendite ⁽²⁾		5,2%	4,8%
Jahresschlusskurs	Euro	6,69	7,31
52-Wochen-Hoch	Euro	8,85	7,96
52-Wochen-Tief	Euro	6,26	5,00
Aktienanzahl am 31.12.	Tsd. Stück	68.578	45.719
Börsenkapitalisierung ⁽²⁾	Mio. Euro	459	334
Kurs am 17.03.2014	Euro	6,75	

(1) jeweils Xetra-Schlusskurse

(2) bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs

Kombinierte Kapitalerhöhung

Am 13. November 2013 gab die DIC Asset AG den Beschluss zur mehrheitlichen Übernahme eines Joint Venture-Portfolios mit einem Marktwert von rund 481 Mio. Euro bekannt. Der Erwerb des Portfolios erfolgte im Zuge einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Darüber hinaus wurde eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht umgesetzt, deren Emissionserlös zum großen Teil der Optimierung der Portfoliofinanzierung sowie allgemeinen Unternehmenszwecken dient.

98,95% der Bezugsrechte wurden durch die Bezugsrechtsinhaber ausgeübt und daraus 16.450.729 neue Aktien zum Bezugspreis von 6,00 Euro je neuer Aktie bezogen. Die übrigen 202.203 neuen Aktien, die nicht auf Grund des Bezugsangebots bezogen wurden, wurden mit Abschluss der Bezugsfrist vollständig am Markt platziert. Insgesamt wurde das Grundkapital der Gesellschaft im Rahmen der Barkapitalerhöhung um 16.652.932 neue Aktien erhöht. Der Bruttoemissionserlös für das Unternehmen betrug damit rund 100 Mio. Euro. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zur Einbringung des Joint Venture-Portfolios wurden weitere 6.206.068 Aktien ausgegeben.

Mit der Ausgabe der insgesamt 22.859.000 neuen Aktien stieg das Grundkapital der Gesellschaft per Ende November um 50% von 45.718.747 Euro auf 68.577.747 Euro. Die neuen Aktien wurden am 29. November 2013 in die Notierung der Aktien der DIC Asset AG an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Streubesitz gestiegen

Die Aktionärsstruktur der DIC Asset AG blieb 2013 bis zur Begebung neuer Aktien weitgehend unverändert. Nach der Kapitalerhöhung hält die DIC-Gruppe 33,2% (2012: 35,4%) der Aktien. Der Streubesitz liegt bei 66,8% (2012: 64,6%). Das höhere Grundkapital und der gestiegene Streubesitz stärken unser Gewicht am Kapitalmarkt und erhöhen die Attraktivität der DIC Asset-Aktie. Die Liquidität der Aktie nahm nach der Kapitalmaßnahme signifikant zu, das durchschnittliche Handelsvolumen hat sich seit Anfang Dezember 2013 verdoppelt.

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.

Analystenempfehlungen für unsere Aktie

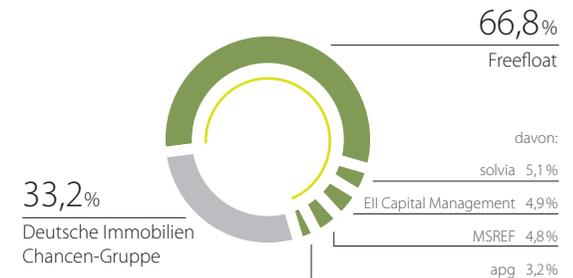
Unsere Aktie genießt bei den Analysten eine hohe Wertschätzung. 13 Analystenhäuser berichten regelmäßig über die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Die große Mehrheit der Analysten sieht für unser Unternehmen ein positives Entwicklungspotenzial und empfiehlt derzeit den Kauf der DIC Asset-Aktie. Im März 2014 raten 11 Analysten zum Kauf – das entspricht einem Anteil von 85%. Zwei Institute empfehlen die Aktie zu halten, Verkaufsempfehlungen gibt es keine. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Website.

Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung
Baader Bank	Andre Remke	Buy
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	Buy
Berenberg Bank	Kai Klose	Buy
Close Brothers Seydler	Manuel Martin	Buy
Commerzbank	Thomas Rothäusler	Buy
DZ Bank	Karsten Oblinger	Buy
HSBC	Thomas Martin	Overweight
Kempen & Co	Thomas van der Meij	Underweight
Kepler Cheuvreux	Dr. Dirk Becker	Buy
KochBank Research	Ralf Groenemeyer	Buy
Metzler	Jochen Schmitt	Buy
Société Générale	Marc Mozzi	Buy
Solventis	Ulf van Lengerich	Buy

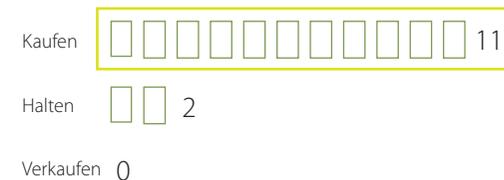
Stand: März 2014



AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTUELLE ANALYSTENBEWERTUNGEN



Erneut erfolgreich Unternehmensanleihen platziert

Ein wichtiges Ziel der DIC Asset AG ist die beständige Optimierung und Sicherung attraktiver Finanzierungsstrukturen. Hierzu nutzen wir auch das Instrument der Unternehmensanleihe, um die Finanzierung auf eine noch breitere Basis zu stellen. Die im Mai 2011 erstmals begebene Unternehmensanleihe der DIC Asset AG wurde im Januar 2013 um 13,1 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt. Die nicht nachrangige, unbesicherte Unternehmensanleihe wurde mit einem Zinssatz von 5,875% p.a. und fünf Jahren Laufzeit aufgelegt und wird seit März 2013 im Prime Standard für Unternehmensanleihen der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Mit durchschnittlich über 180.000 Euro Umsatz pro Tag im Jahr 2013 verzeichnete die Anleihe eine hohe Liquidität. Der Kurs lag im Jahresdurchschnitt 2013 bei 102,40%. Per 30. Dezember 2013 waren es 104,15%.

Die positive Resonanz auf die Platzierung bei institutionellen Investoren und das günstige Marktumfeld stärkten den Entschluss zur Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe, nachdem sich dieses Kapitalmarktinstrument für die DIC Asset AG als flexibler und kosteneffizienter Finanzierungsbaustein etabliert hat. Im Juli 2013 erfolgte die Emission der zweiten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 75 Mio. Euro und einem attraktiven Zinskupon von 5,75%. Die Anleihe wurde am 9. Juli 2013 in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse eingeführt und wie die erste Anleihe in den Prime Standard für Unternehmensanleihen der Deutsche Börse AG aufgenommen. Der Kurs lag seit der Emission in 2013 permanent über dem Ausgabekurs und bis Jahresende durchschnittlich bei 102,6%, bei einem durchschnittlichen Umsatz von rund 173.000 Euro pro Tag. Per 30. Dezember 2013 waren es 104,5%. Am 4. Februar 2014 stockten wir die zweite Unternehmensanleihe erfolgreich um 25 Mio. Euro auf 100 Mio. Euro auf. Der Ausgabepreis im Rahmen der Platzierung wurde bei 101% festgelegt.

BASISDATEN ZU DEN DIC ASSET-ANLEIHEN

	DIC Asset AG Anleihe 11/16	DIC Asset AG Anleihe 13/18
Name	DIC Asset AG Anleihe 11/16	DIC Asset AG Anleihe 13/18
ISIN / WKN	DE000A1KQ1N3 / A1KQ1N	DE000A1TNJ22 / A1TNJ2
Kürzel	DICA	DICB
Segment Deutsche Börse	Prime Standard für Unternehmensanleihen	Prime Standard für Unternehmensanleihen
Mindestanlagesumme	1.000 Euro	1.000 Euro
Kupon	5,875%	5,750%
Emissionsvolumen	100 Mio. Euro	100 Mio. Euro
Fälligkeit	16.05.2016	09.07.2018

KENNZAHLEN

	2013	2012
DIC Asset AG Anleihe 11/16		
Jahresschlusskurs	104,15%	98,75%
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	4,28%	6,28%
Kurs am 17.03.2014	103,40%	
Effektive Rendite	4,43%	
DIC Asset AG Anleihe 13/18		
emittiert am 09.07.2013		
Jahresschlusskurs	104,50%	
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	4,92%	
Kurs am 17.03.2014	103,50%	
Effektive Rendite	4,82%	

Attraktive Dividende vorgesehen

Die DIC Asset AG verfolgt eine stabile Dividendenpolitik, die sich stets primär am operativen Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung orientiert. Dies drückt den Erfolg unseres Geschäftsmodells aus, das auf soliden Erträgen aus einem breit diversifizierten Portfolio basiert. Die aktuelle Unternehmensverfassung sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs sind weitere Einflussfaktoren.

Wir haben 2013 unsere operativen Ziele erreicht und darüber hinaus wichtige strategische Maßnahmen für die erfolgreiche zukünftige Entwicklung der DIC Asset AG realisiert und effektiv vorangetrieben. Dazu gehörten auch die Vereinfachung der Unternehmens- und Portfoliostrukturen, die im Zuge der Kapitalerhöhung erreicht wurde, der Abschluss von langfristigen Refinanzierungen zu guten Konditionen sowie attraktive Verkäufe und wesentliche Fortschritte in den Bereichen Fonds und Projektentwicklungen.

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr sind die in 2013 neu begebenen Aktien voll dividendenberechtigt, die Dividende wird somit erstmalig auf eine erhöhte Anzahl von 68.577.747 Anteilen ausgeschüttet. Die im Wege der Sachkapitalerhöhung geschaffenen Aktien wurden von langjährigen Joint Venture-Partnern gegen Einbringung ihrer direkten Portfoliobeteiligung übernommen. Wir sind daher überzeugt, dass wir mit dem geplanten Ausschüttungsbetrag unsere kontinuierliche Dividendenpolitik fortsetzen können und unsere Anteilseigner angemessen sowie auf hohem Niveau am Geschäftserfolg beteiligen. Für das Geschäftsjahr 2013 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von 0,35 Euro je Aktie vor. Die Dividendenzahlung entspricht einer attraktiven Rendite von rund 5,2% bezogen auf den Jahresschlusskurs.

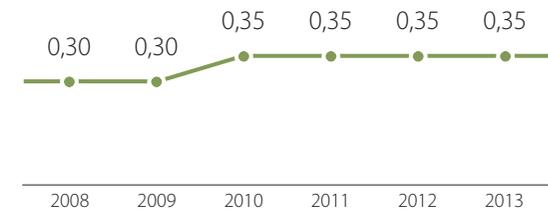
Hauptversammlung

Am 3. Juli 2013 fand die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 statt. Die Aktionäre stimmten bei sämtlichen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit den Vorschlägen der Verwaltung zu. Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,35 Euro je Aktie (insgesamt 16 Mio. Euro) beschlossen, deren Zahlung am 4. Juli 2013 erfolgte. Zudem nahm die Aktionärsversammlung den Vorschlag zur Umstellung der Aktien der DIC Asset AG von Inhaber- auf Namensaktien an. Die Umstellung erfolgte zeitnah am 26. August 2013.

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Ziel unserer Investor-Relations-Arbeit ist eine offene, transparente und faire Finanzmarktkommunikation. Um dies umfassend und zeitnah zu gewährleisten, arbeiten wir täglich daran, allen Investoren und Analysten aussagekräftige Informationen zu unserer Strategie und Geschäftsentwicklung zur Verfügung zu stellen. Der Wichtigkeit dieser Informationsaufgaben entsprechend ist das Ressort Investor Relations direkt dem Vorstand unterstellt.

DIVIDENDE JE AKTIE in Euro



Bei den renommierten Wettbewerben der weltbesten Geschäftsberichte der ARC und LACP ist der Report 2012 der DIC Asset AG mit Silber und Bronze ausgezeichnet worden.

IR-AKTIVITÄTEN 2013

1. Quartal

21.01.	DIC Asset-Analystenabend zum Jahresauftakt	Frankfurt
05.-06.02.	Close Brothers Seydler Small & Mid Cap Conference	Frankfurt
28.02.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
05.03.	Veröffentlichung Finanzbericht 2012*	Frankfurt
07.-08.03.	Kempen Property Seminar	New York
14.03.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012	
06.-19.03.	Roadshows in Frankfurt, Boston, Hamburg, Zürich, London	

2. Quartal

12.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
18.-19.04.	DIC Investors' Day	Frankfurt
14.05.	Veröffentlichung Q1 2013*	
29.05.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam
04.06.	Analysten-Lunch Frankfurt	Frankfurt
04.-26.06.	Roadshows in Frankfurt, London, Zürich, Düsseldorf, Köln, Hamburg, München	

3. Quartal

03.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
29.-30.07.	Roadshows in New York, London	
13.08.	Veröffentlichung Q2 2013*	
04.-06.09.	EPRA Annual Conference 2013	Paris
25.09.	Baader Investment Conference	München
26.09.	UniCredit German Investment Conference	München

4. Quartal

24.10.	Konferenz „Initiative Immobilienaktie“	Frankfurt
13.11.	Veröffentlichung Q3 2013*	
13.-22.11.	Roadshows in Frankfurt, München, Düsseldorf, Köln, London, Amsterdam, New York, Zürich	
11.12.	Close Brothers Seydler Small & Mid Cap Conference	Genf

*mit Conference Call

Wir haben im abgelaufenen Jahr intensiv daran gearbeitet, unseren Investoren und auch potenziellen neuen Anteilseignern unser Geschäftsmodell näherzubringen, die Besonderheiten zu erläutern und die Grundlagen für fundierte Investitionsentscheidungen zu verbessern. Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus erläutern wir stets unmittelbar nach der Veröffentlichung der Jahresabschluss- und Quartalszahlen in Telefonkonferenzen unsere Ergebnisse und beantworten Fragen.

Der Vorstand und das IR-Team haben 2013 eine sehr intensive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt gepflegt und an insgesamt zehn Investorenkonferenzen und 21 Roadshows bei institutionellen Anlegern in sechs Ländern an 13 Standorten teilgenommen. Zusätzlich fanden drei eigene Veranstaltungen für unsere Analysten statt. Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr rund 280 Gespräche geführt sowie zusätzlich Immobilienbesichtigungen mit unseren Aktionären, Investoren und Analysten vorgenommen.

Am 18. April trafen sich zum zweiten Mal deutsche und internationale Experten aus der Immobilien- und Finanzbranche zum DIC Investors' Day. Geladen waren 300 Investoren, Finanzpartner sowie Branchenteilnehmer aus dem In- und Ausland. Namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik diskutierten über aktuelle Herausforderungen der Immobilienbranche und branchenübergreifende Impulse.



Alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um die DIC Asset AG werden zeitnah auch auf der Website des Unternehmens verfügbar gemacht. Zu den laufenden Aktualisierungen, die online präsentiert werden, zählen unter anderem die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Jahres- und Quartalsberichterstattung, die detaillierte Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen sowie Unternehmenspräsentationen, die kontinuierlich gepflegt werden und es Interessierten jederzeit ermöglichen, sich ein Bild von der Geschäftsentwicklung zu machen. 2013 haben wir zudem von unseren Aktionären das

Votum erhalten, sie mit relevanten Daten und Drucksachen direkt ansprechen zu können. Im Bemühen um eine aktive Vermittlung und Verbreitung aktueller Unternehmensinformationen wurde mit der Umstellung auf Namensaktien die Voraussetzung für eine noch schnellere und effizientere Kommunikation mit unseren Aktionären geschaffen.

Die kontinuierliche und umfassende Kapitalmarktkommunikation der DIC Asset AG ist beim Deutschen IR Preis 2013 im SDAX mit dem 5. Platz honoriert worden, nach Platz 19 im Vorjahr.

Aktive Verbandsarbeit

Um gemeinsam mit weiteren Branchenteilnehmern die Wahrnehmung von Immobilienunternehmen und von deren Belangen zu stärken, engagieren wir uns vor allem in den einschlägigen Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association). Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller ist als Executive Board Member bzw. Vizepräsident in den Vorstandsgremien von EPRA und ZIA aktiv. CFO Sonja Wärtnges bringt ihre Expertise im EPRA Reporting & Accounting Committee und im entsprechenden ZIA-Ausschuss ein. Immo von Homeyer, Leiter Investor Relations & Corporate Communications, unterstützt zudem verschiedene Aktivitäten sowohl im EPRA Investor Relations Committee als auch beim ZIA, um die professionelle Investoren- und Medienansprache in der Branche weiterzuentwickeln.



Immo von Homeyer
Head of Investor Relations &
Corporate Communications



Peer Schlinkmann
Investor Relations Manager

Kontakt IR

Tel. (0 69) 9 45 48 58-12 40
Fax (0 69) 9 45 48 58-93 99
ir@dic-asset.de

IR-KALENDER 2014 (Stand März 2014)

1. Quartal

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

2. Quartal

03.04.	HSBC Real Estate and Construction Conference	Frankfurt
04.04.	Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz	Baden-Baden
08.05.	Analysten-/Investorenfrühstück „Update MainTor“	Frankfurt
12.05.	Veröffentlichung Q1 2014*	
14.-15.05.	Commerzbank German Mid Cap Investment Conference	Boston, New York
19./23.05.	Kepler Cheuvreux Mid Cap Week	London/Paris
04.06.	Kempen European Property Seminar	Amsterdam

3. Quartal

02.07.	Hauptversammlung	Frankfurt
14.08.	Veröffentlichung Q2 2014*	
22.-24.09.	Berenberg / Goldman Sachs German Corporate Conference	München
23.-24.09.	EPRA Annual Conference 2014	London
23.-25.09.	Baader Investment Conference	München

4. Quartal

16.10.	Konferenz „Initiative Immobilienaktie“	Frankfurt
11.11.	Veröffentlichung Q3 2014*	

*mit Conference Call

INVESTMENTPROFIL DIC ASSET AG

- **Klarer Fokus** als Direktinvestor im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- **Ausgewogene Investments** in großen Bürostandorten und starken Wirtschaftsregionen
- Langfristig gesicherte und **kontinuierliche Einnahmen** aus Mieten und Managementgebühren
- **Attraktive Ergebnisse** aus Verkäufen und Co-Investments (Fonds, Projektentwicklungen)
- **Ausgewogene Finanzierungsstruktur**, hoher Zinsdeckungsgrad
- Ertragsstarkes und diversifiziertes **Portfolio mit hohem FFO**
- **Eigenes Asset- und Propertymanagement** mit rund 120 erfahrenen Immobilienprofis vor Ort
- Kontinuierliche und **attraktive Dividendenpolitik**
- **Erfahrenes Management** mit starkem Track Record

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Kurzprofil

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

Das betreute Immobilienvermögen summiert sich auf rund 3,4 Mrd. Euro, der anteilige Immobilienbestand der DIC Asset AG beläuft sich auf 2,5 Mrd. Euro.

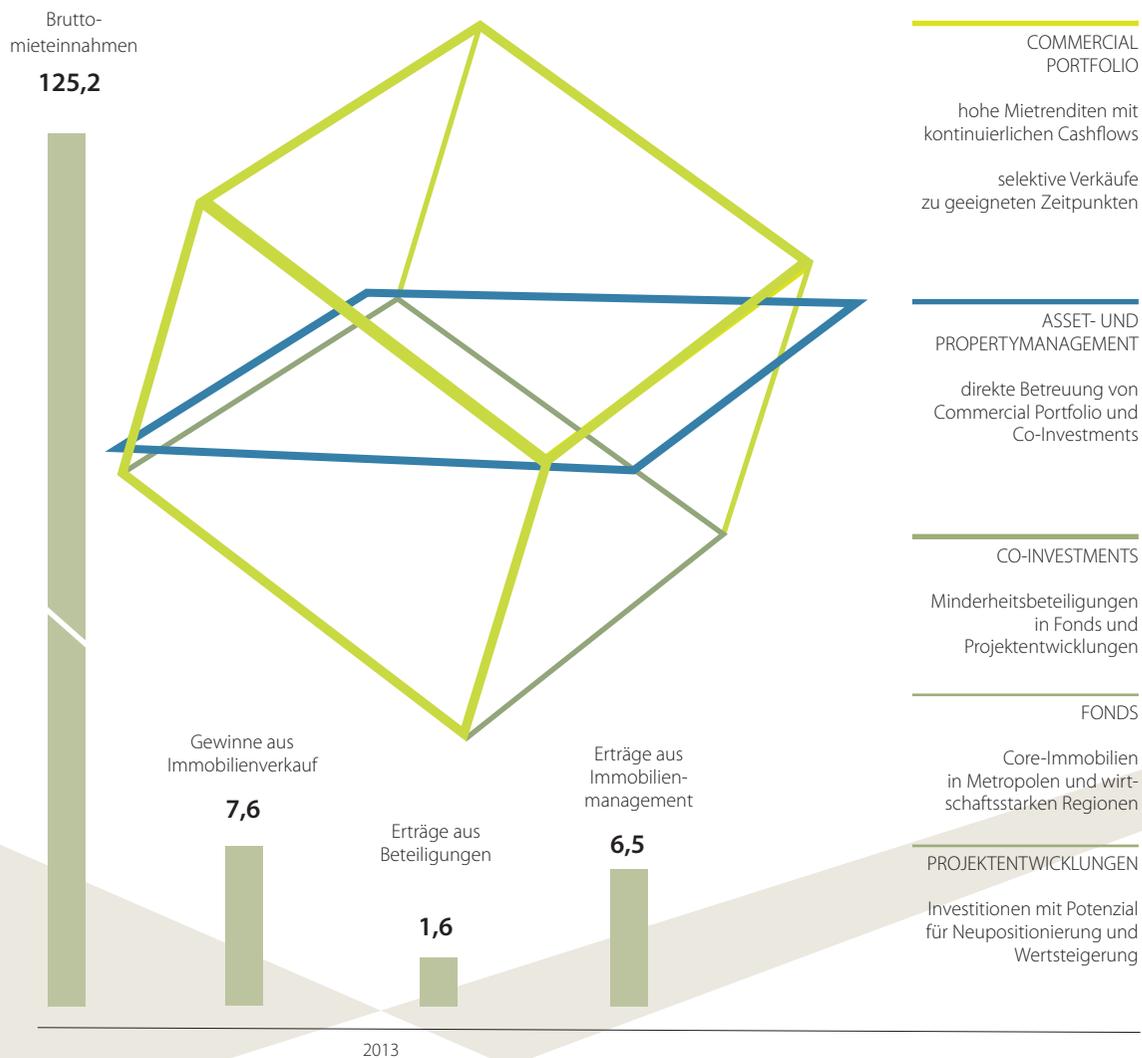
Das Immobilienportfolio ist in zwei Segmente gegliedert:

- ◆ Das „Commercial Portfolio“ (Portfoliomarktwert 2,2 Mrd. Euro) umfasst Bestandsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und attraktiven Mietrenditen im Eigentum der DIC Asset AG.
- ◆ Das Segment „Co-Investments“ (0,3 Mrd. Euro) enthält Fondsbeteiligungen, Beteiligungen an Projektentwicklungen sowie Joint Venture-Investments.

Eigene Immobilienmanagement-Teams in sechs Niederlassungen an regionalen Portfolio-Schwerpunkten betreuen die Mieter und Objekte direkt.

ROBUSTES GESCHÄFTSMODELL

Volles Investmentspektrum, kontinuierliche Erträge



COMMERCIAL PORTFOLIO

hohe Mietrenditen mit kontinuierlichen Cashflows

selektive Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

ASSET- UND PROPERTYMANAGEMENT

direkte Betreuung von Commercial Portfolio und Co-Investments

CO-INVESTMENTS

Minderheitsbeteiligungen in Fonds und Projektentwicklungen

FONDS

Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Investitionen mit Potenzial für Neupositionierung und Wertsteigerung

Ertrags- und Investmentstruktur

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

Aus unserem Bestandsportfolio mit **direkten Immobilieninvestments** (Commercial Portfolio) erzielen wir mit aktuell rund 200 Objekten regelmäßige **Mieteinnahmen** aus attraktiven und langfristigen Verträgen. Die Mieterträge sind regional, sektoral und mieterseitig breit diversifiziert.

Hinzu kommen **Beteiligungserträge** aus unseren **Co-Investments** (etwa 50 Immobilien). In diesem Portfoliosegment investieren wir über Minderheitsbeteiligungen in **Fonds** sowie **Projektentwicklungen**.

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

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

Mieteinnahmen und Erträge in Mio. Euro

Vielschichtiger deutscher Markt

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen. Maßgeblicher Grund dafür ist die föderale Wirtschaftsstruktur in Deutschland mit zahlreichen leistungsstarken Wirtschaftszentren in den Regionen.

- ◆ Charakteristisch für die großen Wirtschaftszentren Frankfurt, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln und München sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit und ein liquider Handel, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch höherer Leerstand.
- ◆ Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen regionalen Zentren sind der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil.

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

Das Portfolio der DIC Asset AG verteilt sich etwa je zur Hälfte auf die großen Bürometropolen und auf Regionalzentren.

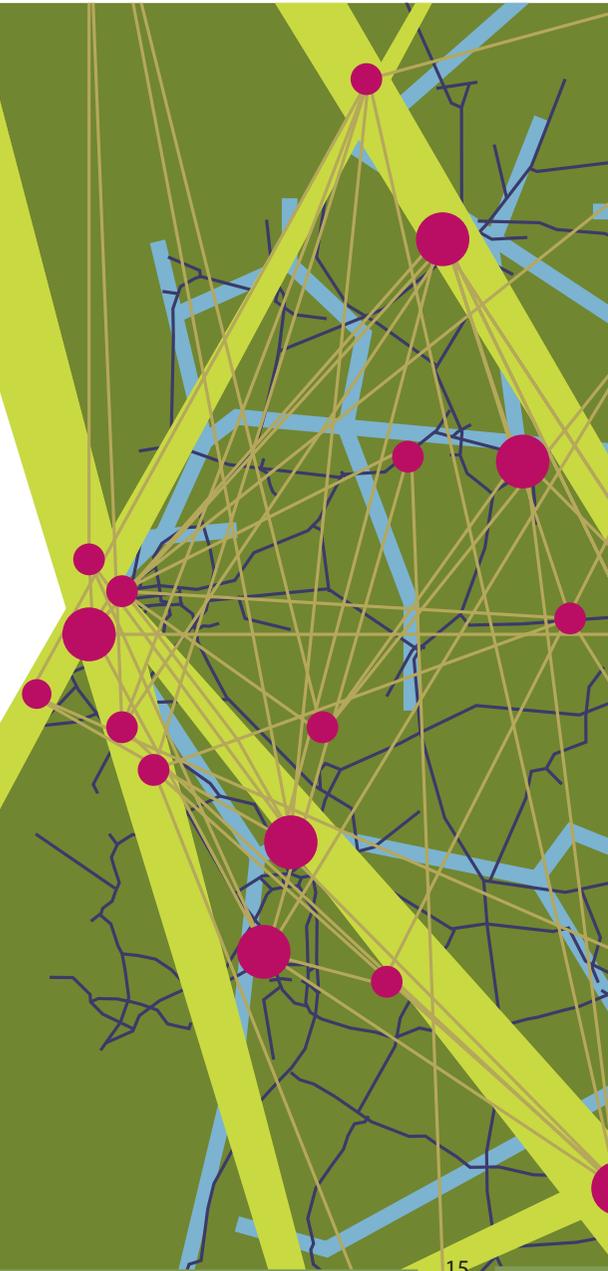
LOKALE EXPERTISE
Starke regionale Präsenz im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Regionale Segmentierung und Unternehmensstandorte

Das DIC-Niederlassungsnetz gliedert Deutschland in fünf Portfolioregionen: Nord (Hamburg), West (Düsseldorf), Mitte (Frankfurt), Süd (München/Mannheim) und Ost (Berlin).

Der große Teil unserer Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist (rund 120), verteilt sich auf die Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Mannheim, München und Frankfurt am Main. Ebenfalls in Frankfurt befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale. Von dort werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen (weitere circa 20 Mitarbeiter).

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

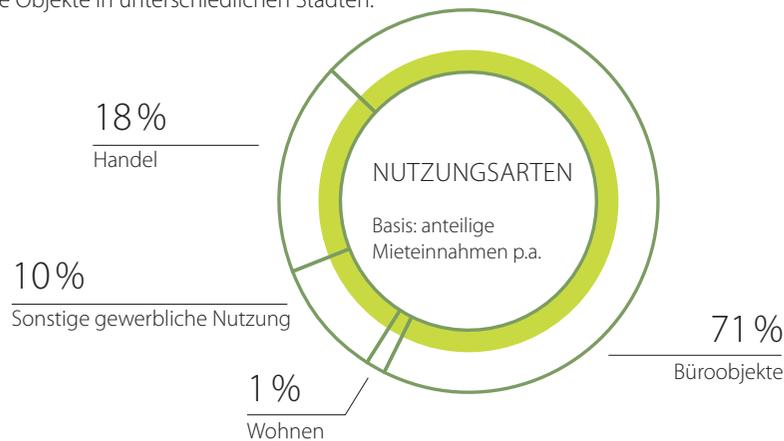


Unser ertragsstarkes Portfolio umfasst ein betreutes Immobilienvermögen von 3,4 Mrd. Euro mit 1,9 Mio. m² Mietfläche und erwirtschaftet anteilige jährliche Mieteinnahmen von 159 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive). Der Fokus liegt auf Büroimmobilien (rund 70%) und Einzelhandel (rund 20%).

Die Portfolioschwerpunkte befinden sich in den wirtschaftsstarke westlichen und südlichen Bundesländern (Region West rund 30%, Region Süd etwa 22%), die Regionen Nord und Mitte stellen jeweils knapp 20%. Wir sind dabei ausgewogen zu jeweils etwa 50% in den großen Bürometropolen und in den regionalen Wirtschaftszentren vertreten.

Eine Vermietungsquote von über 89% und eine hohe, stabile Mietvertragslaufzeit von durchschnittlich rund fünf Jahren sind eine verlässliche Grundlage für stabile Cashflows. Im Branchenvergleich ist unser Portfolio regional und sektoral breit diversifiziert und weist dadurch eine günstige Risikoverteilung mit geringem Klumpenrisiko auch in der Mieterstruktur auf. So besteht unsere Mieterschaft ausgewogen aus kleinen und großen Mietern; insgesamt umfasst sie rund 1.400 gewerbliche Mietverhältnisse, mit Mietern aus den verschiedensten wirtschaftsstarke Branchen. 30% von ihnen sind kleine und mittelgroße Unternehmen, mehr als ein Viertel rekrutiert sich aus dem öffentlichen Sektor.

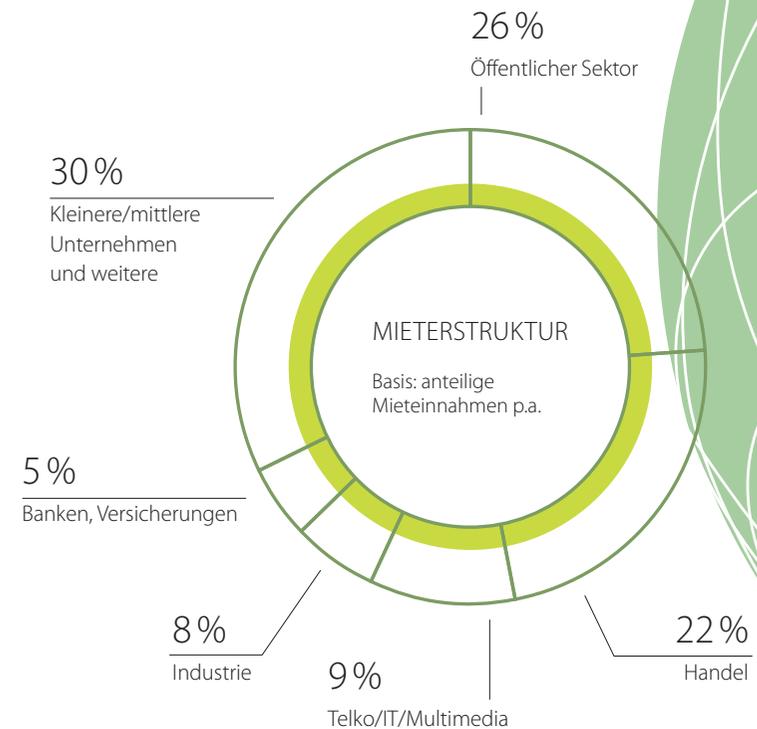
Auf die größten 10 Mieter entfallen rund 39% der Einnahmen, auf die größten 20 rund 55%. In der Regel sind mit unseren großen Mietern mehrere Mietverträge abgeschlossen, häufig verteilt auf verschiedene Objekte in unterschiedlichen Städten.



IN BALANCE

Portfolio mit breit diversifizierter Branchen- und Mieterstruktur

Das Portfolio zeichnet sich durch eine seit Jahren stabile, gut diversifizierte Mieterstruktur aus. Zu unserem Mieterkreis zählen die öffentliche Hand, große nationale und internationale Unternehmen, die großen Einzelhändler Deutschlands, Telekommunikationsdienstleister, aber auch viele kleine und mittelständische Unternehmen. Auch mit den regelmäßigen An- und Verkäufen in den vergangenen Jahren haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Risikostruktur ergeben.



IN BEWEGUNG

Risikoarme Portfoliooptimierung
und Reduzierung des Verschuldungsgrads

Perfekte Passform

Das 2013 in die eigene Bilanz übernommene Joint Venture-Portfolio aus 54 Objekten mit einem Marktwert von **481 Mio. Euro** stärkt das Profil des DIC Asset-Portfolios mit überwiegend langfristig gut vermieteten Immobilien.

Starkes Potenzial

Die Portfolioakquisition eröffnet uns Potenzial für die weitere signifikante Senkung des Verschuldungsgrads sowie für die Optimierung des Gesamtportfolios mit höheren Verkäufen in den kommenden Jahren.

Integration Joint Venture-Portfolio

Mit der mehrheitlichen Übernahme eines qualitativ hochwertigen Joint Venture-Portfolios, an dem die DIC Asset AG bereits seit mehreren Jahren beteiligt ist und das Asset- und Propertymanagement verantwortet, wuchs 2013 der Anteil der Direktinvestments im Portfolio der DIC Asset AG von 84% auf 89%.

Die Akquisition des Büroimmobilien-Portfolios trägt wesentlich zu einer Vereinfachung der Portfolio- und Unternehmensstrukturen bei, steigert die jährlichen Mieteinnahmen und brachte dabei, dank der bereits gut bekannten Objekte, kein Transaktionsrisiko mit sich.

Ziele und Strategien

Klarer Fokus: in Deutschland in Gewerbeimmobilien investieren

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

Unser Geschäftsmodell ist darauf gerichtet, mit Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien langfristig gesicherte und hohe Mieteinnahmen zu erzielen und bei Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial dieses durch Vermietungsarbeit, Repositionierung und Projektentwicklung zu heben.

Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf Büroimmobilien – diese bieten eine hohe Flexibilität bei der Vermietung und in aller Regel eine gute Wiederverwendungsfähigkeit.

Ertragsstarkes Portfolio: ein regional diversifiziertes Portfolio mit hohen Mietrenditen managen

Wir betreiben ein Qualitätsportfolio, das kräftige, langfristig gesicherte Erträge erwirtschaftet und dank breiter Diversifizierung Risiken abfedert.

Unser Portfolio besteht aus Immobilien mit hoher Mietrendite von durchschnittlich 6,6%, die nach Deckung des Finanzierungs- und Managementaufwands einen attraktiven Überschuss erwirtschaften.

Wir achten auf eine ausgewogene Diversifizierung, die sowohl Chancen bietet als auch Klumpenrisiken vermeidet. Unsere Mieterstruktur ist regional und branchenbezogen breit verteilt, rund 1.400 gewerbliche Mietverhältnisse schaffen eine hohe Risikostreuung.

Regionale Präsenz: permanent im Markt sein, um schnell und mit lokaler Expertise zu agieren

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

Sowohl Immobilienhochburgen als auch regionale Zentren weisen spezifische Vorteile und Risiken auf. Diese Eigenheiten machen wir uns für den Ausbau unseres ertragskräftigen und zugleich robusten Portfolios zunutze.

Eigenes Immobilienmanagement: professionelle Betreuung mit eigenen Expertenteams gewährleisten

Durch das interne Management des Bestands zielen wir auf die Steigerung von Mieteinnahmen und Ertragskraft sowie die qualitative Verbesserung unseres Portfolios.

Über sechs Niederlassungen und Büros an den Portfolioschwerpunkten verteilt betreuen rund 120 Mitarbeiter die Objekte sowie unsere Mieter in alltäglichen Immobilienfragen. Wir kümmern uns zudem um die Potenziale unserer Immobilien und Beteiligungen, die wir durch langfristige Mietabschlüsse, Aufwertungen oder Revitalisierungen profitabel heben.

Ausgewogene Finanzstruktur: langfristig abgesicherte Finanzierungen über Eigen- und Fremdmittel darstellen

Wir haben mit Verlässlichkeit und wirtschaftlicher Stärke eine hohe Reputation bei unseren Bankpartnern sowie am Kapitalmarkt aufgebaut und sichern so den Zugang zu unterschiedlichen Finanzquellen. So können wir flexibel verschiedene Finanzierungsformen kombinieren und erreichen optimierte Konditionen für eine über lange Zeiträume überschaubare, tragfähige Finanzarchitektur.

Weil unsere Einnahmen langfristig gesichert und gut kalkulierbar sind, bieten sie eine verlässliche Basis für den Fremdkapitaleinsatz. Unsere Immobilienfinanzierungen vereinbaren wir grundsätzlich langfristig. Unsere Finanzierungsstruktur verhindert einen unbegrenzten Durchgriff auf die Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolios. Die Darlehen nehmen wir zu attraktiven Konditionen auf und sichern sie gegen Zinssteigerungen angemessen ab.

Auch wenn unsere Finanzstrukturen bereits risikoarm ausbalanciert sind, verfolgen wir das Ziel, mit höheren Verkaufsvolumina bis 2016 unsere Netto-Eigenkapitalquote auf über 40% auszubauen bzw. den Verschuldungsgrad (LtV) auf unter 60% zu reduzieren.

Diversifizierte Ertragsquellen: hoch rentierliche Bestandsimmobilien und interessante Co-Investments ausge- wogen kombinieren

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus unserem Bestandsportfolio (Commercial Portfolio). Um weitere interessante Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Direktinvestments als Co-Investor bei Fonds und ausgewählten Projektentwicklungen. Zur weiteren Verstetigung unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft, maßgeblich für Investitionen im Core-Segment, die sich vom Investmentprofil unseres Commercial Portfolios abheben.

An den Co-Investments beteiligen wir uns überwiegend mit einem signifikanten Anteil von bis zu 20%. In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das Immobilienmanagement ein. Mit diesen Leistungen erzielt die DIC Asset AG regelmäßige Managementerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen.

Diese Ertragsstruktur macht uns weniger abhängig von Marktschwankungen und generiert kontinuierlich hohe und zugleich kapitaleffiziente Einnahmen.

Internes und externes Portfoliowachstum: Wertsteigerungspotenziale sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt nutzen

Wir streben weiteres externes und internes Wachstum an, um unser Immobilienportfolio profitabel auszubauen und dabei für unser Unternehmen auch ein weiter steigen des Gewicht am Kapitalmarkt zu erreichen.

Wir sind kontinuierlich, aktuell maßgeblich im Fondsgeschäft, als Käufer am Markt aktiv und investieren in Immobilien und Beteiligungen mit hoher Mietrendite und kontinuierlichem Cashflow. Internes Wachstum realisieren wir beispielsweise durch fortgesetzten Leerstandsabbau und Repositionierungen über unser eigenes Immobilienmanagement.

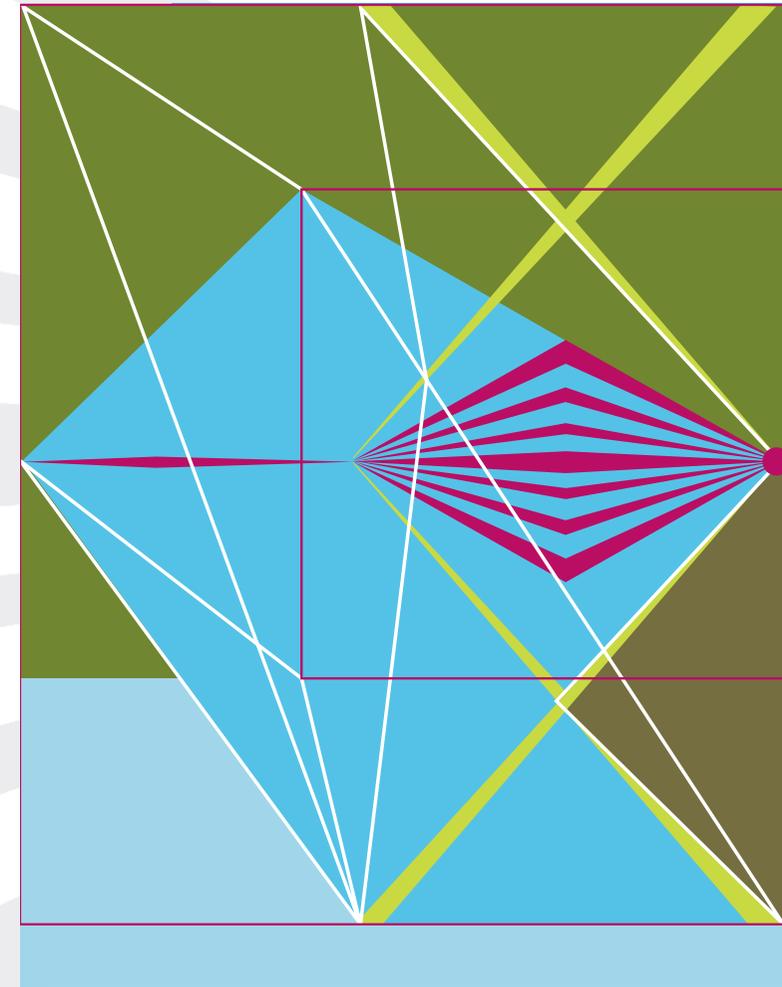
Verkäufe sind dabei integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel für neue Akquisitionen freizusetzen sowie um die Finanz- und Kapitalstruktur zu optimieren.

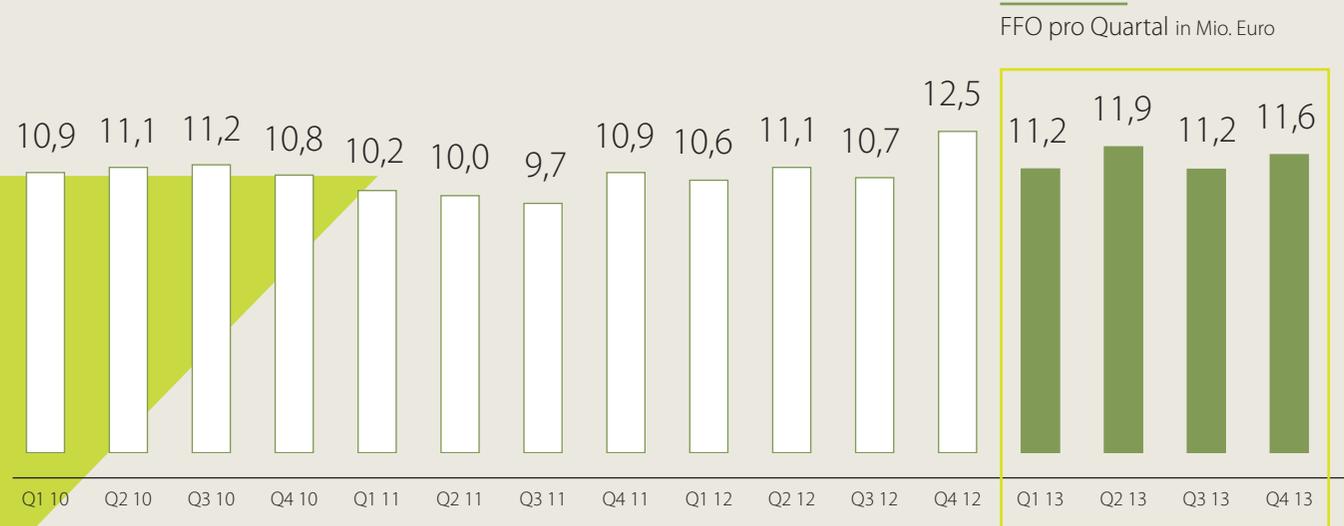
ERFOLGREICHES ZUSAMMENSPIEL Erwiesene Stärken des Geschäftsmodells

Strategische Zielerreichung 2013

Wir haben die DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr auf breiter Front im Sinne der strategischen Zielsetzungen fortentwickelt:

- ◆ Mit der Übernahme eines 481 Mio. Euro umfassenden Joint Venture-Portfolios haben wir die Unternehmensstrukturen vereinfacht und unser Profil als Direktinvestor gestärkt.
- ◆ Wir haben mit 125 Mio. Euro Mieteinnahmen die anvisierte Spanne von 121 bis 123 Mio. Euro übertroffen und zusammen mit den gesteigerten Managementertträgen einen wachsenden FFO von 45,9 Mio. Euro erzielt.
- ◆ Mit neu arrangierten langfristigen Bankfinanzierungen im Volumen von rund 960 Mio. Euro über alle Portfolio-segmente hinweg haben wir unsere Finanzierungsstruktur optimiert, die Durchschnittslaufzeit der Finanzschulden signifikant erhöht sowie das niedrige Zinsniveau von rund 4% gefestigt.
- ◆ Unser Immobilienportfolio haben wir mit der Reduzierung der Leerstandsquote auf 10,7% qualitativ weiter gesteigert. Ohne Berücksichtigung des akquirierten Joint Venture-Portfolios weist das Portfolio zum Jahresende wie geplant eine Leerstandsquote von rund 10% auf.
- ◆ Zudem haben wir das Umfeld für sehr erfolgreiche Verkäufe im Gesamtvolumen von knapp 100 Mio. Euro genutzt: Die hierbei erzielten Preise lagen im Durchschnitt rund 6% über den zuletzt festgestellten Marktwerten.
- ◆ Unser Geschäftsfeld Fonds ist mit Akquisitionen von 119 Mio. Euro in 2013 erneut dynamisch gewachsen, womit sowohl die Beteiligungs- als auch die Managementertträge der DIC Asset AG weiter signifikant gestärkt werden.
- ◆ Die Projektentwicklung MainTor hat entscheidende Fortschritte gemacht für die Realisierung des Ertragspotenzials. Fünf von sechs Teilprojekten sind nun bereits erfolgreich verkauft und im Bau.
- ◆ Die kontinuierlich hohe operative Ertragskraft des Unternehmens ist die verlässliche Basis für eine stetige Dividende.





KONTINUIERLICH STABILE ERTRÄGE
Stabiles und hohes FFO-Niveau als Basis für stetige Dividende

Planungs- und Steuerungssystem

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

Planungsprozess

Der Planungsprozess der DIC Asset AG kombiniert die Hochrechnung auf Basis des Ist-Zustands mit konkreten Zielsetzungen. Als Grundlage dient eine detaillierte Planung auf regionaler, Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung). Diese wird über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung) finalisiert. Bestandteile der Planung sind:

- ◆ Detaillierte Businesspläne für Immobilien und Portfolios, die unter anderem die zu erwartenden Kennzahlen wie Mieteinnahmen, Kosten, Investitionen und Rohertrag umfassen.
- ◆ Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, u.a. bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen sowie Projektentwicklungen.
- ◆ Planung der operativen Umsetzung, beispielsweise durch Vermietungs- und Managementleistungen, zu erwartende Kosten und Maßnahmen der Einnahmen- und Aufwandsoptimierung.
- ◆ Berücksichtigung der Personalkapazitäten und die Betrachtung von Finanzierungs- und Liquiditätsthemen.
- ◆ 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 zusätzlich ergänzt um strategische Konzernmaßnahmen sowie die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung wird jährlich überarbeitet und an die zu erwartende Marktlage und Veränderungen angepasst.

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

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

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

Als wesentliche **operative** Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Dies wird unter anderem im Rahmen unserer monatlichen Vermietungsprognose erfasst. Auf Grund der Langfristigkeit von Mietverträgen können wir die Einnahmehöhe monatlich abschätzen, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regio-

nen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Niederlassungen. Anhand dieser Informationen können wir vor allem 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 51 detailliert erläutert wird.

Wesentliche Steuerungsgrößen und Ziele

Zur Überwachung der vereinbarten Ziele nutzen wir ergebnisorientierte Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind.

Unsere operativen Aktivitäten planen und steuern wir über die regionale Sicht auf unser Portfolio. Das DIC-Niederlassungsnetz gliedert 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 (unter anderem Vermietungsvolumen, Mieteinnahmen und Leerstandsentwicklung).

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

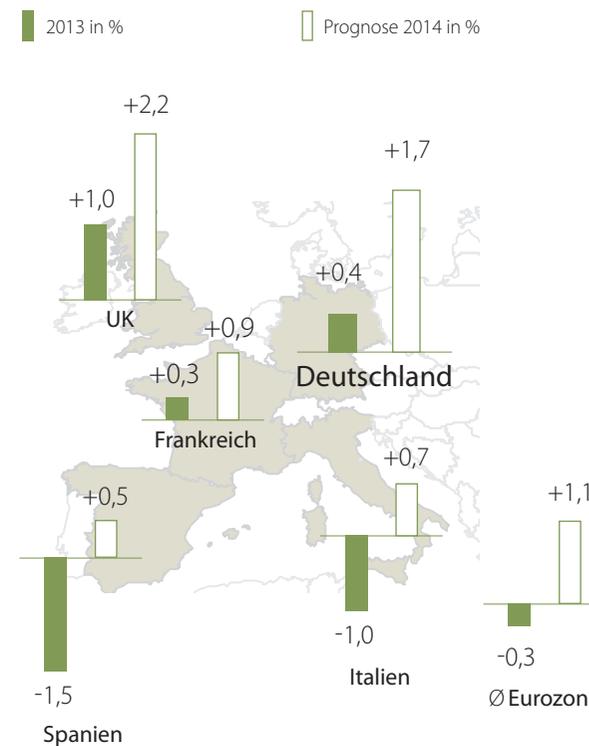
2013 war für die DIC Asset AG ein Jahr der grundlegenden Stärkung und Vereinfachung der Portfolio- und Finanzstrukturen. Wir haben ein gutes Ergebnis im Geschäftsjahr erwirtschaftet und gleichzeitig unsere Ertragsbasis für die kommenden Jahre erfolgreich ausgebaut.

Das moderate konjunkturelle Wachstum bei weiter niedrigem Zinsniveau belebte vor allem den Investmentmarkt, während die Vermietungsvolumina am deutschen Büroimmobilienmarkt, bei weiter sinkenden Leerständen, sich knapp unter Vorjahresniveau bewegten. In diesem Umfeld haben wir unsere operativen Ziele realisiert und sowohl bei den Mieteinnahmen als auch beim FFO unsere Prognosen erreicht. In einem anziehenden Investmentmarkt haben wir unsere Transaktionsziele vollumfänglich umgesetzt und sowohl bei den Akquisitionen als auch bei den Verkäufen unsere Planungsvolumina übertroffen. Die Leerstandsquote haben wir auch im Jahr 2013

weiter reduziert auf jetzt 10,7% (Vorjahr: 10,9%). Das niedrige Zinsniveau haben wir für umfassende Refinanzierungsmaßnahmen genutzt und die Laufzeitstrukturen signifikant verbessert. Dazu leisteten Kapitalmaßnahmen einen wesentlichen Beitrag: die Anleiheaufstockung und Begebung unserer zweiten Anleihe in der ersten Jahreshälfte sowie eine kombinierte Bar- und Sachkapitalerhöhung im November 2013, mit der wir ein von uns verwaltetes Qualitäts-Portfolio im Marktwert von 481 Mio. Euro übernahmen.

Im Zuge dieser Aktivitäten wuchs unser Commercial Portfolio auf rund 2,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,8 Mrd. Euro), die Netto-Eigenkapitalquote stieg von 31,6% auf 32,6% und der Verschuldungsgrad (LtV) sank von 68,1% auf 66,9%. Der FFO stieg um eine Mio. Euro auf 45,9 Mio. Euro (+2%), der Konzernüberschuss erhöhte sich um 4,2 Mio. Euro auf 16,0 Mio. Euro (+36%).

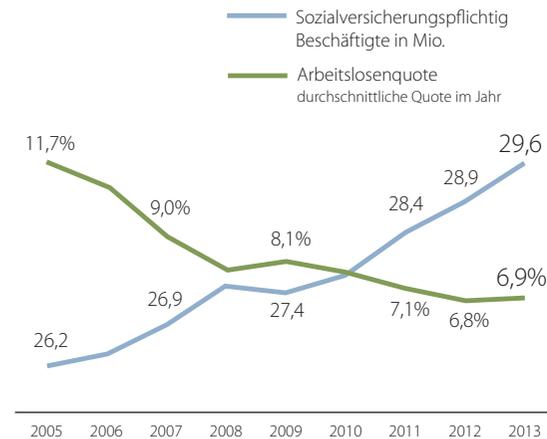
BIP-WACHSTUM IN EUROPA



Quelle: eurostat

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Binnenkonjunktur erneut robust

2013 ist die deutsche Wirtschaft insgesamt moderat gewachsen. Mit einem Plus von 0,4% beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel der Zuwachs verhaltener aus als im Vorjahr (2012: 0,7%). In der Eurozone erwies sich Deutschland allerdings erneut als robusteste und stärkste Volkswirtschaft. Wichtigster Motor war die ungebrochen starke Binnenkonjunktur, vor allem der Konsum, mit einem preisbereinigten Wachstum von 0,9% seitens der privaten Haushalte und von 1,1% bei den Staatsausgaben. Dagegen gingen die Investitionen von Unternehmen und Staat zurück: Zusammen wurden 2,2% weniger in Maschinen und Geräte investiert, während die Bauinvestitionen einen leichten Rückgang von 0,3% verzeichneten.

Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stiegen 2013 weiter um 0,6%, auch wenn der Beschäftigungsaufbau gebremster erfolgte als 2012 (1,1%). Mit fast 42 Mio. Erwerbstätigen wurde zum Jahresende 2013 das siebte Jahr in Folge ein neuer historischer Höchststand erreicht. Laut Bericht der Bundesagentur für Arbeit belief sich die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, 2013 stabil auf 6,9% (2012: 6,8%). Zum Jahresende lag die Quote in der Monatsbetrachtung mit 6,7% exakt auf dem Niveau von Dezember 2012.

Niedrigzinsumfeld treibt Investoren um

Zur Stabilisierung der Wirtschaft in den europäischen Krisenländern hielt die Europäische Zentralbank an ihrer Politik des billigen Geldes fest und senkte den Leitzins im Mai auf 0,5% und im November auf 0,25%. Das Niedrigzinsumfeld erhöhte den Druck auf die Kapitalmarktakteure, Anlagen umzuschichten. Angesichts der Unklarheit über den Konsolidierungskurs bei den Staatsfinanzen der europäischen Krisenländer und notwendige Strukturreformen blieb die Sensibilität für damit verbundene Abwärtsrisiken hoch. Die Risikoscheu und „Flüchtigkeit des Kapitals“, mit der auch nur vermutete Veränderungen im finanz- und realwirtschaftlichen Umfeld antizipiert werden, kommt Ländern und Assetklassen mit starken Fundamentaldaten zugute.

Branchenentwicklung

Starker Zulauf am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt

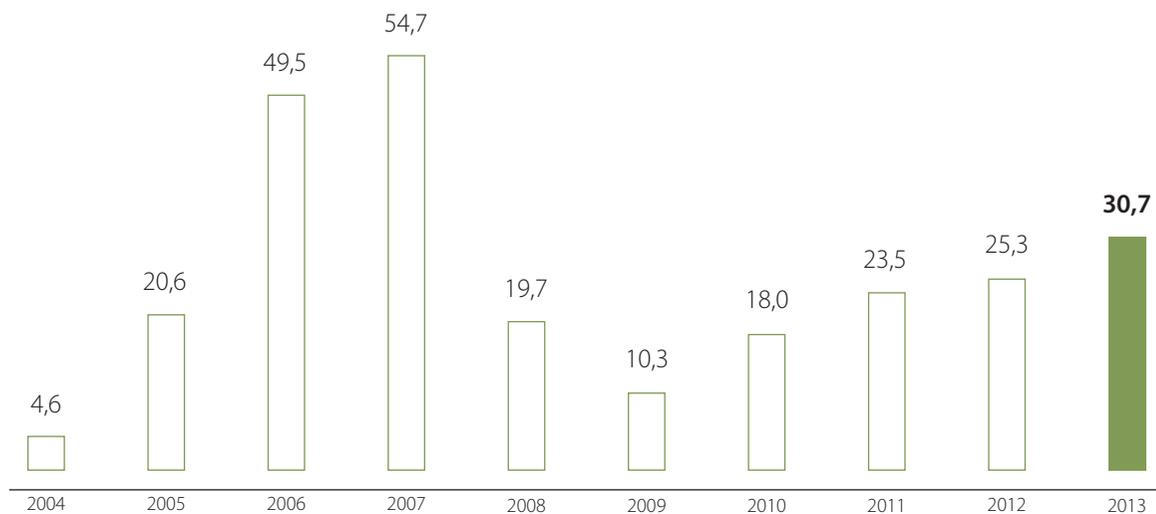
Von der anhaltenden Niedrigzinspolitik und der Suche nach stabilen Investments konnte der Immobiliensektor in Deutschland profitieren. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt legte im Vergleich zum Vorjahr mit 30,7 Mrd. Euro (2012: 25,3 Mrd. Euro) deutlich zu. Mit einer Steigerung um 21% gegenüber dem Vorjahr erwies sich 2013 als das transaktionsstärkste Gewerbeimmobilienjahr seit dem Boomjahr 2007.

Rund 60% des Gesamtvolumens (19,5 Mrd. Euro) flossen in die sieben Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), deren Anteil damit auf gleichem Niveau wie im Vorjahr blieb. Die Mehrheit der Transaktionen richtete sich auf Büroimmobilien (46%), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (26%). In den regionalen Zentren waren vor allem Einzelhandelsimmobilien gefragt.

Als stärkste Käufergruppe mit einem Investitionsvolumen von 10,5 Mrd. Euro und damit einem guten Drittel des Gesamtvolumens traten Fondsmanager und Spezialfonds in Erscheinung. Ebenso standen Versicherungen und Pensionskassen auf der Seite der liquiditätsstarken Käufer.

Infolge der hohen Nachfrage nach lang vermieteten Objekten in bester Lage blieben die Anfangsrenditen bei Büroimmobilien im Core-Segment unter Druck und zeigen nach wie vor einen leichten Trend zu höheren Preisen. Mittlerweile wird für jeden der Top-7-Standorte eine Netto-Anfangsrendite von unter 5% notiert. Über alle Städte zusammengenommen sank die Spitzenrendite im Büro-Segment auf durchschnittlich etwa 4,7%.

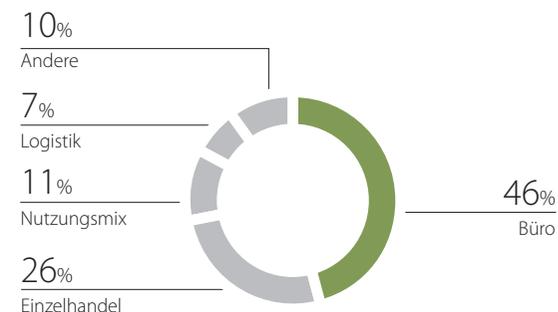
TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN
in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

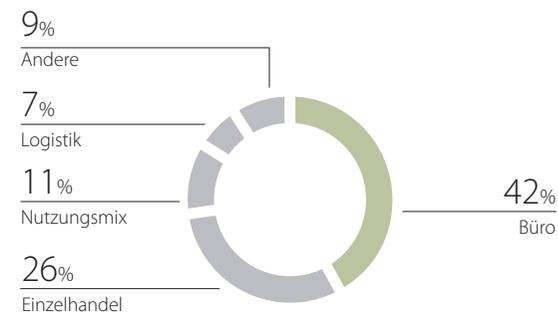
ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2013

Gesamt: 30,7 Mrd. Euro



ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2012

Gesamt: 25,3 Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

In Summe stabiler Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte in den großen Bürostandorten haben sich in den vergangenen zwei Jahren auf hohem Niveau konsolidiert. Der Flächenumsatz war, nicht zuletzt auf Grund der Schwäche des Finanzsektors und der konjunkturbedingten Zurückhaltung der Großnutzer, jeweils leicht rückläufig und summierte sich 2013 auf rund 2,9 Mio. m² (-3,5% gegenüber 2012). Regional betrachtet ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Stuttgart ein Plus von fast 35%, Düsseldorf und Köln erhöhten den Umsatz um 19% bzw. 18%. Während in Hamburg das Umsatzniveau nahezu gleich blieb (+1%), sanken die Umsätze in den restlichen drei Hochburgen Frankfurt, Berlin und München zwischen -14 und -17% gegenüber dem Vorjahr.

Flächenverknappung nach gebremster Entwicklungsaktivität

Da sich zwischen 2009 und 2013 die Fertigstellungsvolumina in Folge der sehr restriktiven Projektfinanzierung in etwa halbierten, sanken die Leerstände trotz der zurückgehenden Vermietungsumsätze bis in die zweite Jahreshälfte 2013 deutlich. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den sieben Immobilienhochburgen sank im Laufe des Jahres von 8,8% auf 8,3%, den niedrigsten Stand seit 2002, die Nettoabsorption betrug in diesen Metropolen zusammen rund 800.000 m² (2012: rund 1.000.000 m²).

Mit der Verknappung an hochwertigen Flächen in attraktiven Lagen stiegen die Spitzenmieten auf ein 10-Jahres-Hoch. 2013 zogen die Spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt und München weiter um rund 2% an, der Anstieg der Durchschnittsmieten über alle Städte betrug knapp 1,5%.

Nachdem die Branche 2012 mit rund 840.000 m² das niedrigste Fertigstellungsvolumen der vorangegangenen fünf Jahre erlebte, drehte sich der Trend in den letzten Monaten des Berichtsjahrs: 2013 wurde schließlich in Summe mit rund 890.000 m² ein Wachstum um 8% gegenüber dem Vorjahr erreicht. Mit 204.000 m² (einem Zuwachs von 140% gegenüber 2012) war Frankfurt der Spitzenreiter bei den Neubau- und Revitalisierungsvolumina. Die neuen Flächen waren bereits während der Erstellung zu zwei Dritteln vorvermietet oder von den Bauherren für die eigene Nutzung reserviert, sodass nur ein geringerer Teil frei an den Markt gelangte. Für 2014 wird in den großen Bürostandorten ein Fertigstellungsvolumen von etwa 1,2 Mio. m² erwartet, dies entspricht einer Steigerung von 32% gegenüber 2013. Fast ein Viertel davon entfällt auf Frankfurt. Diese sind ebenfalls bereits mit einer hohen Vorvermietungsquote belegt.

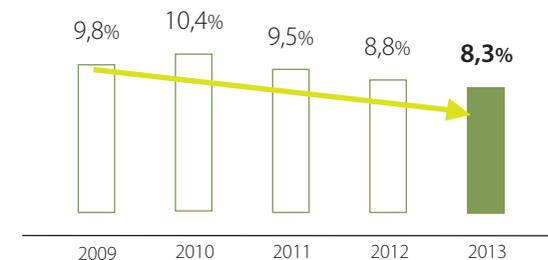
(Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2014 siehe unseren Prognosebericht in dem auf den Wirtschaftsbericht folgenden „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.)

VERMIETUNGSVOLUMEN IN DEN SIEBEN DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN in Mio. m²



Quelle: Jones Lang LaSalle

LEERSTANDSQUOTE IN DEN SIEBEN DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN



Quelle: Jones Lang LaSalle

GESCHÄFTSVERLAUF

Die DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2013 erneut ein Ergebniswachstum aus dem operativen Geschäft erzielt. Das günstige Refinanzierungsumfeld sowie die Belebung des Transaktionsgeschehens an den Immobilieninvestmentmärkten haben wir genutzt, um an der lebhaften Nachfrage nach Objekten zu partizipieren und die Portfolioqualität auszubauen.

Immobilienmanagement

Vermietungsleistung: starke Mieterbindung

Mit einem Vermietungsvolumen von rund 176.000 m² erreichten wir wie geplant eine weitere Reduktion des Leerstands. Dabei liegt die Vermietungsleistung nach Quadratmetern um 12% unter den Anfang des Jahres formulierten Erwartungen, auch auf Grund der allgemein konstatierten Zurückhaltung und verlängerten Entscheidungsprozesse von Großmietern. Die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge entspricht mit rund 310 Abschlüssen dem Niveau des Vorjahres (rund 320), wobei die Abschlüsse über kleine und mittlere Flächengrößen zunahmen. Das positive Konsumklima wurde für eine wachsende Zahl von Vermietungen im Einzelhandelsbereich genutzt. Aus Neuvermietungen resultierten rund 69.000 m² (2012: 114.000 m²). Mit rund 107.000 m² (2012: 124.000 m²) kam erneut ein hohes Niveau von Anschlussvermietungen zustande.

STRUKTUR DER VERMIETUNGSLEISTUNG

Basis vermietete Flächen in m²



VERMIETUNGSLEISTUNG

	in m ² nach Unterschrift		annualisiert in Mio. Euro	
	2013	2012	2013	2012
Büro	124.800	176.800	14,9	26,6
Einzelhandel	18.800	15.900	2,5	2,4
Weiteres Gewerbe	28.300	40.600	1,6	3,0
Wohnen	4.500	4.500	0,3	0,4
Gesamt	176.400	237.800	19,3	32,4
Stellplätze (Einheiten)	2.065	2.270	1,0	1,2

Top 5 Neuvermietungen

Ruhr-Universität Bochum	Bochum	6.700 m ²
Deutsche Bank AG	Frankfurt	5.300 m ²
DAA Deutsche Angestellten Akademie GmbH	München	5.000 m ²
Land Hessen	Darmstadt	2.000 m ²
MEDIMAX Zentrale Electronic SE	Pfungstadt	1.800 m ²

Top 5 Anschlussvermietungen

eBay AG	Berlin	19.300 m ²
Planet Kart GmbH	Mannheim	6.100 m ²
hvb Hoch-Vakuum-Beschichtungs GmbH	Berlin	3.500 m ²
Deutsche Bahn AG	Essen	3.400 m ²
CDM Smith Consult GmbH	Alsbach	3.300 m ²

Like-for-like-Mieteinnahmen: Wachstum übers Jahr forciert

Die Mieteinnahmen stiegen like-for-like 2013 insgesamt um 0,2% (2012: 1,0%), hier kompensierte eine deutlich stärkere zweite Jahreshälfte mit Wachstumsraten von 0,4% im dritten Quartal und 0,5% im vierten Quartal den erwartungsgemäß schwächeren Jahresauftakt. Die Like-for-like-Betrachtung basiert allein auf den Immobilien, die sich 2013 durchgehend im Bestand befanden. Effekte aus Zu- und Verkäufen sind nicht enthalten.

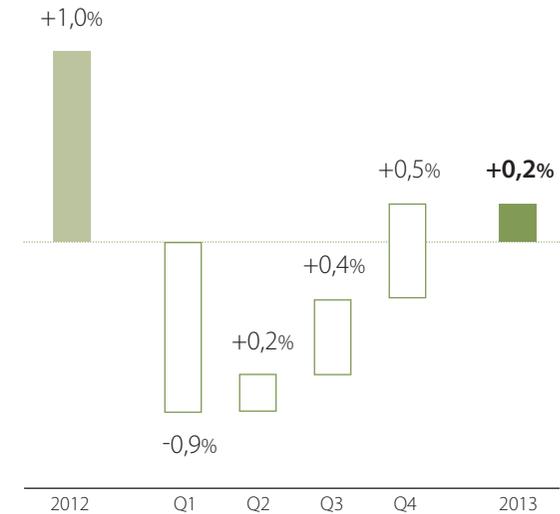
Leerstandsquote weiter gesenkt

Parallel dazu reduzierten wir die Leerstandsquote des Immobilienportfolios weiter in Richtung der im Geschäftsjahr angestrebten Marke von rund 10%. Mit Einschluss des Portfolios aus der Akquisition im November 2013, das einen höheren Leerstand aufwies, wurde zum Jahresende eine Leerstandsquote von 10,7% erreicht. Da 2013 ein bedeutender Teil der Mietabschlüsse durch Verlängerungen unserer Mieter in den bestehenden Flächen zustandekam und bei Neuvermietungen vor allem Anmieter kleiner und mittlerer Flächen entschlossfreudig waren, fiel die Erhöhung der Vermietungsquote nach dem starken Vorjahr leicht schwächer aus. Der positive Trend der letzten Jahre wurde fortgesetzt.

Mietausläufe: Laufzeitstruktur verbessert

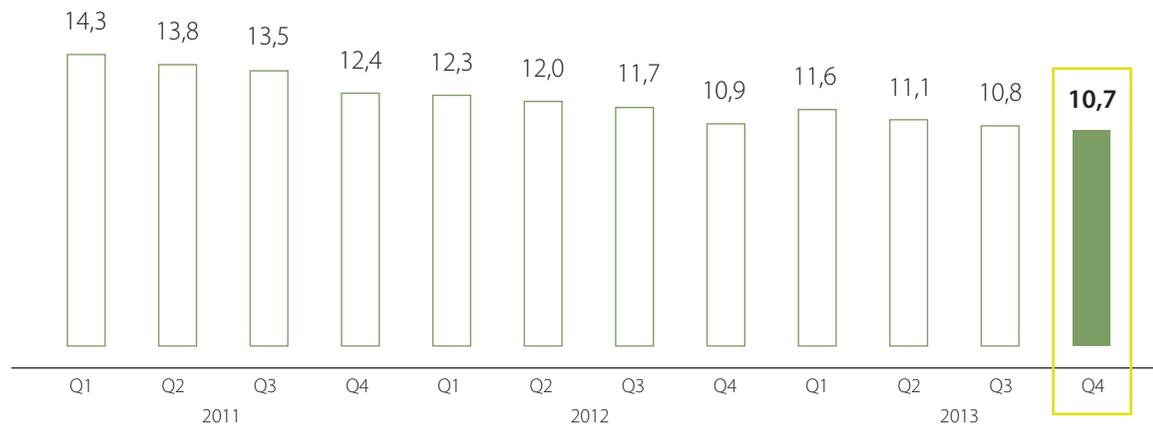
Mit der kontinuierlichen Vermietungsarbeit wurden die langfristigen Cashflows aus dem Portfolio gestärkt. Der Anteil des potenziellen Mietauslaufvolumens ab 2018 stieg im Laufe des Geschäftsjahres von 43% auf 51% der Mieteinnahmen. Für 2014 standen per 31.12.2013 nur noch 8% des Volumens an, eine frühzeitige Reduzierung des kurzfristigen Mietauslaufpotenzials um drei Prozentpunkte gegenüber Anfang 2013.

WACHSTUM MIETEINNAHMEN like-for-like



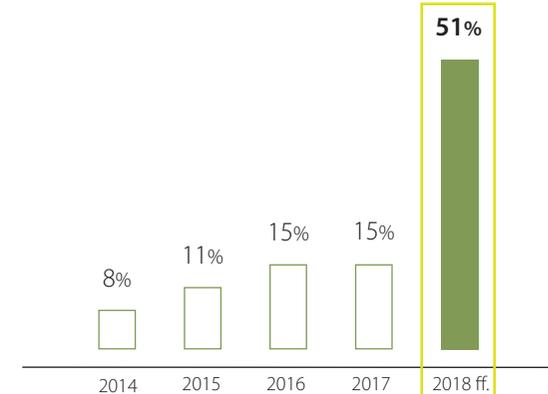
ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE

zum Quartalsende in %



LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

Verteilung der annualisierten Mieteinnahmen





eBay-CAMPUS, Berlin



Langfristige erfolgreiche Vertragsverlängerung mit eBay-Zentrale

- ◆ Vorzeitige Verlängerung der Mietverträge über 20.000 m²
- ◆ Cashflow sehr langfristig zu aktuellen Marktmieten gesichert

Die eBay-Deutschlandzentrale in Berlin mit rund 20.000 m² Mietfläche ist vollständig an das Online-Auktionshaus vermietet und gehört seit 2005 zum Portfolio der DIC Asset AG.

Im zweiten Quartal 2013 gelang es uns, sehr frühzeitig eine Vertragsverlängerung zwei Jahre vor Ablauf der Mietverträge zu erreichen. Die Verträge wurden zum aktuellen Marktmietenniveau geschlossen. Wir beteiligen uns mit einem Baukostenzuschuss an Mieterausbauten, u.a. zur Modernisierung der Kantine. Damit erreichen wir eine langfristige Sicherung der Mieteinnahmen im Objekt und steigern zugleich die Objektqualität.

Bochumer Fenster, Bochum



Neu positioniert und nahezu vollvermietet

- ◆ Umstrukturierung von Leerstandsflächen und Repositionierung am Markt
- ◆ Langfristige Großvermietung über 6.700 m² an Ruhr-Universität Bochum
- ◆ Starke Verbreiterung des Nutzungsmixes

Die ehemalige Stadtbadgalerie ist eine markante Immobilie im Zentrum von Bochum. Das Objekt verfügt über rund 23.700 m² Mietfläche, verteilt auf einen Nutzungsmix aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Nutzungen.

Auf Grund der notwendig gewordenen Einstellung des Schwimmbadbetriebs nach schweren Wasserschäden im Oktober 2012 und angesichts eines damaligen Leerstands von Fitnessstudio- und Einzelhandelsflächen hat die DIC Asset AG in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und Experten ein neues Nutzungskonzept für die gesamte Immobilie entwickelt. Die Immobilie bleibt auch zukünftig ein Multitenant-Objekt mit attraktivem Einzelhandel und langjährigen etablierten Büromietern. Aus ehemaligen Fitnessstudioflächen und leerstehenden Einzelhandelsflächen werden Büros, Seminarräume und Hörsaalflächen sowie eine öffentliche Cafeteria, 400 m² Verkehrsflächen konnten dabei in Mietflächen umgewandelt werden. Insgesamt 6.700 m² hat die Ruhr-Universität Bochum für mehr als zehn Jahre angemietet. Mit der Universität als weiterem Hauptmieter verbreitert sich die Nutzungsstruktur. Die jährlichen Mieteinnahmen steigen um rund 40%. Die Vermietungsquote steigt von 73% auf 98%.

Portfolio

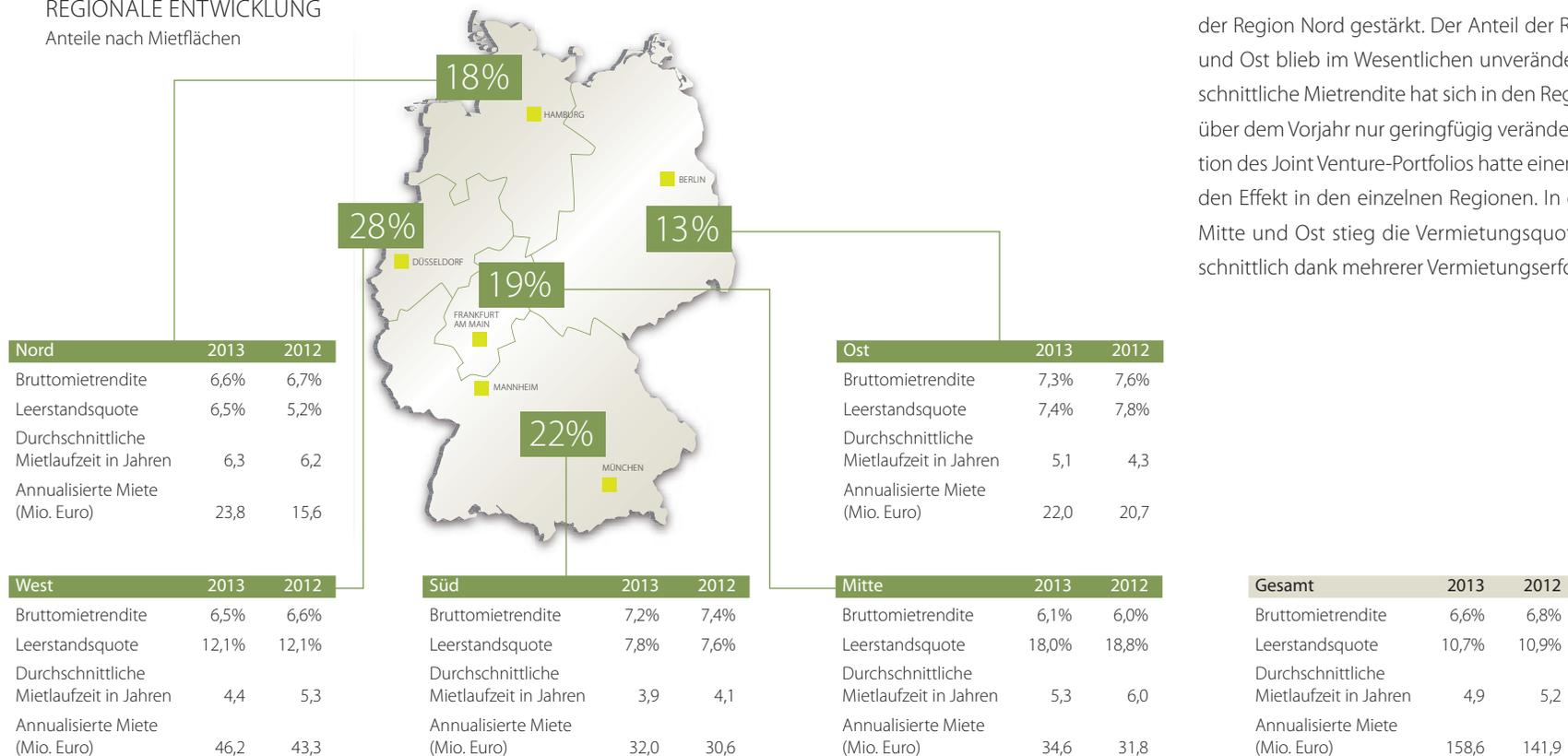
Unser Portfolio umfasste zum Stichtag 251 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,9 Mio. m². Der Gesamtwert des betreuten Vermögens beträgt unverändert 3,4 Mrd. Euro. Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir anteilig jährliche Miet-einnahmen von 159 Mio. Euro (anteilige Co-Investments inklusive).

Für das Wachstum unseres Portfolios und zur Vereinfachung der Portfoliostrukturen haben wir im November 2013 ein Joint Venture-Portfolio aus 54 Immobilien mit einem Marktwert von 481 Mio. Euro mehrheitlich übernommen. 14 Immobilien konnten mit einem Volumen von rund 99 Mio. Euro verkauft werden.

Die externe Bewertung konstatierte wie in den Vorjahren eine stabile Wertentwicklung unserer Immobilien. Zum Jahresende 2013 betrug der anteilige Marktwert unseres Immobilienportfolios 2.538,3 Mio. Euro (2012: 2.223,5 Mio. Euro).

REGIONALE ENTWICKLUNG

Anteile nach Mietflächen



Regionale Entwicklung: Diversifikation gestärkt

Die Übernahme des Joint Venture-Portfolios hat die Diversifikation im Commercial Portfolio und das Gewicht der Region Nord gestärkt. Der Anteil der Regionen West und Ost blieb im Wesentlichen unverändert. Die durchschnittliche Mietrendite hat sich in den Regionen gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert, die Integration des Joint Venture-Portfolios hatte einen ausgleichenden Effekt in den einzelnen Regionen. In den Regionen Mitte und Ost stieg die Vermietungsquote überdurchschnittlich dank mehrerer Vermietungserfolge.

Marktbewertung: Immobilienwerte stabil

Für alle unsere Immobilien wird zum Ende jeden Jahres durch externe Gutachter der jeweilige Marktwert ermittelt. In diese Werte fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge und Alter und Qualität der Immobilie ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds und des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

Der Bewertungseffekt auf unsere Immobilien beträgt -0,63%. In einem stabilen Marktumfeld und bei unveränderten Kapitalisierungs- und Abzinsungsraten haben die positiven Effekte aus erfolgreichen Vermietungen die Einflüsse von schrittweise kürzeren Laufzeiten bestehender Mietverträge nicht vollständig kompensieren können. Nach Zugängen, Verkäufen, Investitionen und der Wertveränderung summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 2.538,3 Mio. Euro. Zum Ende des Vorjahres betrug der Wert des Portfolios 2.223,5 Mio. Euro.

Der Net Asset Value stieg um 26% auf 862,4 Mio. Euro (Vorjahr: 685,4 Mio. Euro). Der NAV je Aktie belief sich in Folge der erhöhten Aktienanzahl auf 12,58 Euro (2012: 14,99 Euro).

ÜBERLEITUNG BEWERTUNG in Mio. Euro

Marktwert Portfolio am 31.12.2012	2.223,5
Investitionen	+55,8
Zugänge Commercial Portfolio	+451,9
Zugänge Fonds	+22,3
Abgänge Co-Investments	-101,1
Verkäufe	-98,1
Bewertungseffekt (-0,63%)	-16,0
Marktwert Portfolio am 31.12.2013	2.538,3

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 sind im Berichtsabschnitt „Vermögenslage“ ausgeführt. Angaben zur Marktwertermittlung legen wir im Anhang ab Seite 88 dar.



Hamburg



Duisburg



Köln



Frankfurt

EXZELLENTER ERGÄNZUNG FÜR DAS COMMERCIAL PORTFOLIO

Eckdaten 481 Mio. Euro-Portfolioakquisition

- > starker Fokus auf Büronutzung (73%)
- > Standorte diversifiziert in ganz Deutschland, mit Schwerpunkt in großen Bürostandorten (56%)
- > Mietfläche 355.000 m²
- > jährliche Mieteinnahmen rund 28 Mio. Euro
- > durchschnittliche Mietlaufzeit 5 Jahre
- > Bruttoanfangsrendite 6,1%
- > Vermietungsquote 88%

Akquisition eines Büro-Portfolios: Wachstum und Vereinfachung

Mit der mehrheitlichen Übernahme eines Joint Venture-Portfolios im November 2013, an dem die DIC Asset AG bereits seit 2007 mittelbar und unmittelbar mit 20% beteiligt ist und das Asset- und Propertymanagement verantwortet, haben wir einen konsequenten Schritt zur Vereinfachung unserer Portfoliostrukturen vollzogen und zugleich unser Commercial Portfolio gestärkt. Der Erwerb erfolgte im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Für die Einbringung des Anteils wurde ein impliziter Eigenkapital-Kaufpreis von 46 Mio. Euro vereinbart, was einen Abschlag von 30% auf den anteiligen Nettosubstanzwert (NAV) des Portfolios darstellt.

Das Portfolio besteht aus 54 Objekten in ganz Deutschland mit einem Portfoliomarktwert von 481 Mio. Euro, mit Schwerpunkten (56% des Portfolio-Marktwerts) in den führenden deutschen Bürostandorten und einer breit diversifizierten, stabilen Mieterbasis. Das Portfolio erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen von rund 28 Mio. Euro. Mit rund 37% kommt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an den Mieteinnahmen aus dem öffentlichen Sektor.



Hannover



Hamburg



Rhein-Main-Region



Koblenz

Damit wuchs 2013 der Anteil der Direktinvestments im Portfolio der DIC Asset AG von 84% auf 89%. Die Akquisition trägt wesentlich zu einer Vereinfachung der Portfolio- und Unternehmensstrukturen bei, steigert die jährlichen Mieteinnahmen und war, dank der bereits gut bekannten Objekte, mit minimalem Transaktionsrisiko verbunden. Der Portfolioerwerb ist Teil unseres strategischen Kurses, das Joint Venture-Volumen zu reduzieren und den Immobilienbestand sowie die Finanzierungsstrukturen als Direktinvestor zu optimieren.

Unser für 2013 geplantes Akquisitionsvolumen von mindestens 150 Mio. Euro für unser Bestandsportfolio und für unsere Co-Investments haben wir mit qualitativ hochwertigen Objekten voll erreicht und damit die Basis für hohe und stetige Einnahmen aus unserem Portfolio ausgebaut.

Verkäufe: Transaktionsziel voll erreicht

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir ein Verkaufsvolumen von rund 99 Mio. Euro realisiert, nachdem wir unser ursprüngliches Jahresziel von 80 Mio. Euro bereits vorzeitig erreicht hatten. Im Vorjahr betrug das Verkaufsvolumen rund 155 Mio. Euro.

Die Verkaufsaktivitäten haben wir im laufenden Jahr kurzfristig intensiviert, um die gestiegene Nachfrage am Investmentmarkt zu nutzen, und verkauften bis zum Bilanzstichtag sehr erfolgreich 14 Objekte, davon sieben aus dem Commercial Portfolio (44 Mio. Euro) und sieben aus Co-Investments (54 Mio. Euro). Die erzielten Verkaufspreise in den realisierten Transaktionen lagen im Durchschnitt um rund 6% über den zuletzt festgestellten Marktwerten.

Durch die frei werdenden Mittel aus allen ergebniswirksamen Verkäufen im Jahr 2013 können Darlehen von mehr als 58 Mio. Euro zurückgeführt und unsere Finanzierungs- und Portfoliostrukturen weiter optimiert werden.

Stetiges Wachstum des Fondsgeschäfts

Das Geschäftsfeld Fonds sehen wir als attraktives zusätzliches strategisches Geschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. Der Einzelhandels-Fonds „DIC HighStreet Balance“, dessen Umsetzung wir Anfang 2013 gestartet haben, investiert in erstklassige Geschäftshäuser in 1A-Innenstadtlagen und Fußgängerzonen von kaufkräftigen Ober- und Mittelzentren Deutschlands. Die Konzeption ergänzt unser Fondsgeschäft, das wir 2010 mit dem Fonds „DIC Office Balance I“ gestartet haben, der in Core-Büroimmobilien in Metropolen investiert.

Unser Fondsgeschäft befindet sich mit den erstklassigen Objekt-Akquisitionen in 2013 kräftig und planmäßig auf Wachstumskurs. Das Investmentvolumen in den Fonds stieg durch die Ankäufe von Objekten in Passau, Flensburg, Halle, Trier, Heidelberg und Koblenz um rund 119 Mio. Euro auf insgesamt rund 525 Mio. Euro. Damit sind bereits rund 75% des Zielvolumens für die beiden Fonds von etwa 700 Mio. Euro realisiert.

Die aus dem Fondsgeschäft resultierenden FFO-Beiträge wachsen kontinuierlich: 2012 lagen sie bei rund 4 Mio. Euro und sind 2013 auf rund 6,5 Mio. Euro angestiegen.

Trotz eines begrenzten Angebots an passenden Immobilien haben wir 2013 ein Akquisitionsvolumen von weiteren rund 119 Mio. Euro mit insgesamt sechs Objekten für die beiden aktuellen Fonds umgesetzt. Davon konnten eine Büroimmobilie für knapp 32 Mio. Euro für den Büro-Fonds „DIC Office Balance I“ und fünf Objekte für 87 Mio. Euro für den Einzelhandels-Fonds „DIC HighStreet Balance“ erworben werden. Die angekauften Immobilien zeichnen sich durch hohe Einnahmen, langjährige Mietverträge und erstklassige Mieter aus.

Wir konzipieren Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren (vor allem Stiftungen, Pensionsfonds, Versicherungen und private Vermögensverwaltungen). Wir beteiligen uns mit bis zu 20% als Co-Investor und bringen unsere Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein.

Zusätzlich zu den Beteiligungserträgen erzielen wir so regelmäßige Einnahmen für das Asset- und Propertymanagement sowie Managementgebühren bei Akquisitionen und Verkäufen für die Fonds.

Im ersten Quartal wurde für den Einzelhandelsimmobilienfonds „DIC HighStreet Balance“ eine Einzelhandelsimmobilie in Passau erworben.

Das Objekt in zentraler 1A-Einzelhandelslage verfügt über rund 8.000 m² Mietfläche und ist an bonitätsstarke Nutzer nahezu voll vermietet.



Im Juni erwarb der Fonds eine Top-Einzelhandelsimmobilie in der Fußgängerzone von Flensburg.

Das Objekt in 1A-Lage verfügt über rund 17.500 m² Mietfläche, von denen 10.200 m² als Verkaufsflächen genutzt werden. Hauptmieter mit langfristigen Mietvertrag ist die Karstadt Warenhaus AG. Das Objekt ist zu 100% vermietet.



Im vierten Quartal wurden weitere Akquisitionen für den Einzelhandelsimmobilienfonds getätigt:

In Halle (Sachsen-Anhalt) wurde ein Einzelhandelsobjekt in bester Innenstadtlage erworben. Es verfügt über eine Mietfläche von rund 6.600 m² und ist, mit C&A als bonitätsstarkem Ankermieter, voll vermietet.



In Trier wurde ein markantes und traditionsreiches Objekt mit 7.400 m² in 1A-Einzelhandelslage in der Altstadt angekauft.

Die Immobilie ist vollständig und langfristig an die Modekette SinnLeffers vermietet.



In Koblenz wurde eine Immobilie in bester Lauf- und Einzelhandelslage der Innenstadt erworben.

Die Mietflächen von rund 4.800 m² sind vollständig vermietet.



Für den Büroimmobilien-Fonds „DIC Office Balance I“ wurde die Büroimmobilie „Stadttor Heidelberg“ im Juli erworben.

Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von rund 11.000 m² und ist zu 100% vermietet. „Stadttor Heidelberg“ ist Teil des neuen Heidelberger Stadtteils Bahnstadt, einer der größten Passivhaus-siedlungen der Welt.

Projektentwicklungen

Unser Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung. Wir minimieren Bau- und Finanzierungsrisiken, indem wir grundsätzlich eine ausreichende Vorvermarktung zur Voraussetzung für die Realisierung von Projekten machen und nur dort mit Projektentwicklungen aktiv sind, wo wir mit Niederlassungen in der Region vertreten sind. Projektentwicklungen betreiben wir grundsätzlich im Rahmen unserer Co-Investments als Minderheitsbeteiligungen.

Aktuell sind wir an den Entwicklungen „MainTor“ in Frankfurt und „Opera Offices“ in Hamburg mit einem Projektvolumen von insgesamt rund 785 Mio. Euro beteiligt. In beiden Projektentwicklungen sind im Geschäftsjahr 2013 große Schritte in Richtung der Realisierung der geplanten Erlöse gelungen. Für TRIO Offenbach, einer weitere Entwicklung im Bestandsportfolio, wurde zu Beginn des Jahres 2013 ein neuer Bauabschnitt fertiggestellt.

TRIO Offenbach: neuer Bauabschnitt abgeschlossen

Beim TRIO Offenbach wurden im Februar 2013 die Bauarbeiten abgeschlossen und der unmittelbar an die Revitalisierung angrenzende Neubauabschnitt an seine Nutzer übergeben. Der Neubau umfasst zusätzliche Flächen von rund 2.500 m² und ist langfristig an ein Unternehmen der kommunalen Verwaltung vermietet. Das Areal bietet darüber hinaus Potenzial für die weitere Belegung des Quartiers und die Erweiterung um neue Gebäudeteile.

„Opera Offices Klassik“ fertiggestellt

Nachdem das Teilprojekt „Opera Offices Klassik“ 2012 im Rahmen eines Forward Deals verkauft wurde, haben wir die Arbeiten an diesem Bauabschnitt im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. „Opera Offices Klassik“ wurde im Sommer 2013 fertiggestellt und dem Käufer übergeben. Für das zweite Teilprojekt, „Opera Offices Neo“, wurden die oberirdischen Abbrucharbeiten erledigt und die Vorbereitungen für einen raschen Baustart getroffen. Das Projektvolumen für „Opera Offices Neo“ liegt bei rund 35 Mio. Euro. Die DIC Asset AG ist mit 20% an der Projektentwicklung beteiligt.

MainTor als herausragende Lage im Bankenviertel etabliert

Mit der Entwicklung „MainTor – The Riverside Financial District“ gestaltet die DIC auf einer der attraktivsten Flächen mitten in Frankfurt ein neues Stadtquartier. Das Bankenviertel erstreckt sich mit der Realisierung des Projekts bis an den Main. Wir verwirklichen das MainTor in sechs Teilprojekten, was die Vermarktungsrisiken minimiert und ein differenziertes Marketing bei der Ansprache unterschiedlicher Nutzergruppen und Investoren ermöglicht. Fünf der sechs Teilprojekte sind bereits verkauft und in Realisierung.





Die wesentlichen Erfolge 2013:

- ◆ Zum Jahreswechsel 2012/2013 wurden zwei große Vermietungserfolge erzielt: CMS Hasche Sigle wird Hauptmieter im Bürogebäude „MainTor Panorama“ und mietet über 9.000 m² – das sind rund 70% der Mietfläche. Union Investment, die bereits Hauptmieter im „MainTor Porta“ ist, übernimmt dort weitere rund 8.000 m² und wurde damit Alleinmieter.
- ◆ Im Dezember 2013 erwarb ein von der Union Investment Real Estate gemanagter Fonds das vollständig und langfristig angemietete „MainTor Porta“ für 155 Mio. Euro. Das im Bau befindliche Gebäude wird nach Einzug des Mieters im Sommer in das Eigentum des Käufers übergehen.
- ◆ Bis zum Jahresende gelang die frühzeitige und sehr erfolgreiche Vermarktung von 88% der Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“. Aktuell, mit 92%, hat sich der Vermarktungsstand der vollständigen Vorvermarktung weiter genähert.

Alle fünf verkauften Teilprojekte sind nunmehr im Bau bzw. in Fertigstellung begriffen, das sind rund 60% des Gesamtprojekts mit einem Projektvolumen von insgesamt rund 750 Mio. Euro. Die Vermarktung des letzten und markantesten Bauteils, des zentralen Büroturms „WINX – The Riverside Tower“, ist mit Beginn des Jahres 2014 gestartet.

Die DIC Asset AG ist mit 40% an der Projektentwicklung beteiligt.

NACHHALTIGKEIT

Unser betreuter Immobilienbestand umfasst rund 1,9 Mio. m² Mietfläche und bietet unseren Mietern und ihren Mitarbeitern sowie Kunden Raum für ihre Geschäftsaktivitäten, durch dessen gemeinsame Nutzung Energieressourcen verbraucht werden, Kohlendioxid freigesetzt wird und Abfall entsteht. Unsere Umwelt wird heute und auch zukünftig davon beeinflusst. Wir haben – als Immobilienunternehmen, das zu den größten Bestandhaltern in Deutschland zählt – eine verantwortliche Stellung, die uns zum langfristig orientierten Umgang mit unserem Vermögen, unseren Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Anwohnern verpflichtet.

Als Immobilienunternehmen mit langfristigem 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 zugunsten grundsätzlicher Optimierungsmöglichkeiten.

Unser strategischer Ansatz führt ökologische, soziale und ökonomische Aspekte zusammen und unterstützt uns bei Entscheidungen und wirtschaftlichem Handeln.

STATUS QUO UND ERFOLGE SEIT 2011

- Aufnahme und schrittweise Vertiefung der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Implementierung des Aspekts Nachhaltigkeit in die zukünftige Geschäftsstrategie
- Ernennung Nachhaltigkeitsverantwortliche auf Vorstands- und Bereichsebene
- Fortlaufende Erhebung eines wachsenden Analyseportfolios zur Erfassung der Verbrauchsdaten Energie (Strom, Heizung) und Wasser und Berechnung des CO₂-Beitrages
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in operativen Prozessen (Projekt „Green Energy“ – Bündelung der Allgemeinstromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien für das DIC-Immobilienportfolio, Aufnahme von nachhaltigen Aspekten in neu ausgeschriebene und abgeschlossene Facility Management-Dienstleistungsverträge)
- Kontinuierliche Optimierung der Reportingstrukturen insbesondere zur effizienten Ermittlung der Verbrauchswerte Energie (Strom, Heizung) und Wasser
- Dokumentation des Energieverbrauchs und der Emissionen der DIC Asset AG
- Teilnahme an Nachhaltigkeitsinitiativen und -umfragen
- Mitarbeiter der DIC Asset AG und Tochtergesellschaften für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren
- Ausbau der Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern, mit dem Ziel Nachhaltigkeitsaspekte in operative Prozesse zu implementieren





ZIELE BIS 2016

- ⊕ Fortlaufende Analyse der Ergebnisse unseres Analyseportfolios und Erarbeitung von Optimierungsansätzen (z.B. Optimierung der Energieeffizienz durch verbessertes Energiemanagement oder technische Erneuerungen)
- ⊕ Sukzessive Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß gängigen Standards außerhalb und innerhalb der Immobilienbranchen (GRI, ZIA und EPRA)
- ⊕ Erreichen eines höheren Reportingniveaus nach GRI (Reporting-Level)
- ⊕ Förderungen von Weiterbildungen zum Thema Nachhaltigkeit in relevanten Bereichen
- ⊕ Fortlaufende Beteiligung an Initiativen und Projekten, die das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorantreiben
- ⊕ Unterstützung von Projekten, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen
- ⊕ Weitere Optimierung der Kapitalstruktur im Rahmen der strategischen und operativen Ziele bis 2016

Zu unserem Nachhaltigkeitsansatz gehört, dass wir

- ◆ uns an Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards orientieren,
- ◆ Nachhaltigkeitsthemen in unsere Geschäftsprozesse integrieren,
- ◆ gute Beziehungen mit langfristiger Wirkung zu allen Interessengruppen führen,
- ◆ offen und transparent kommunizieren.

Wir streben an, den Nachhaltigkeitsansatz strategisch und organisatorisch Schritt für Schritt weiter auszubauen und zu optimieren. Dazu gehört auch, Nachhaltigkeitsziele in unsere Geschäftsprozesse zu implementieren und dadurch für die Mitarbeiter in der täglichen Arbeit umsetzbar zu machen. Über unsere Ziele und Erfolge berichten wir regelmäßig im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Bereits mit dem zweiten Bericht wurde die Nachhaltigkeitsberichterstattung der DIC Asset mit dem Bronze-Award für die erfolgreiche Umsetzung und transparentes Reporting nach den Best Practice-Kriterien der EPRA ausgezeichnet. Die Verleihung des Awards erfolgte auf der jährlich stattfindenden europäischen Immobilienbranchenveranstaltung im September 2013.



Im Laufe des ersten Halbjahres 2014 planen wir die Veröffentlichung unseres dritten Nachhaltigkeitsberichtes, in dem wir auf Basis aktueller, verfügbarer Daten über ein erweitertes Analyseportfolio sowie über Ziele und Erfolge der Geschäftsjahre 2012 und 2013 berichten werden.

MITARBEITER

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

Systematische Personalentwicklung

Wichtig für die langfristige Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und unternehmensweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungszielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir themenspezifische Schulungen (beispielsweise zu IFRS-Neuerungen im Accounting oder zum Thema Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung) sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten an.

Personalentwicklung ist auch Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, zum Beispiel durch regelmäßige Schulungen. Darüber hinaus führen wir regelmäßige Führungskräfte tagungen mit dem Vorstand durch. Dabei werden neben dem internen Wissensaustausch auch andere branchen- und immobilien-spezifische Themen durch Spezialistenvorträge vertieft.

Attraktiver Arbeitgeber

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



2013 haben wir individuelle Einzelfortbildungen intensiv gefördert. Die Einführung einer unternehmensspezifischen Immobiliensoftware wurde von einer flächendeckenden Mitarbeiterschulung begleitet. Zudem haben wir erneut an dem Immobilien-Karriereforum des Veranstalters Immobilien Zeitung in Frankfurt im Juni 2013 teilgenommen.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2013 haben wir in unseren Niederlassungen zwei Studenten nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens und werden dabei auch mit Aufgaben des Tagesgeschäfts betraut. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms, das derzeit von einem Mitarbeiter genutzt wird. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

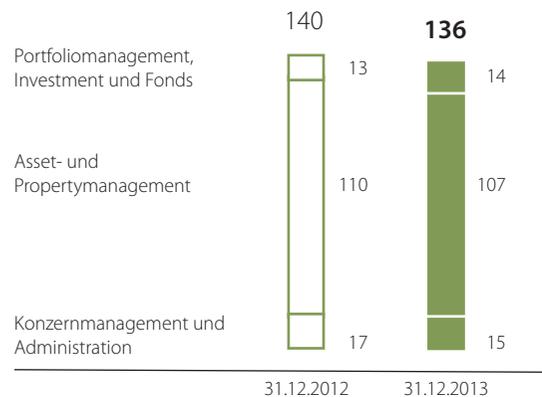
Gehalt: faire Entlohnung und Förderung von Leistung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer und operativer Unternehmensziele sowie individueller Ziele. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter. 2013 wurden in Summe 12,1 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,5 Mio. Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 12%. Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 1,5 Mio. Euro.

Mitarbeiterbasis für Unternehmenswachstum ausgebaut

Die DIC Asset AG beschäftigte 2013 durchschnittlich 135 Mitarbeiter (2012: 138), stichtagsbezogen zum Jahresende waren es 136 (2012: 140). Verglichen mit dem Vorjahr haben wir die Administration schlanker aufgestellt und zugleich die Bereiche Portfoliomanagement, Investment und Fonds gestärkt.

ANZAHL MITARBEITER



FINANZINFORMATIONEN

Umsatz- und Ertragslage

- ◆ FFO mit 45,9 Mio. Euro genau im Plan
- ◆ Gewinne aus Verkäufen mit 7,6 Mio. Euro verdoppelt
- ◆ Konzernüberschuss 16 Mio. Euro (+36%)

Der FFO erhöhte sich 2013 weiter um 2% von 44,9 Mio. Euro auf 45,9 Mio. Euro. Den Konzernüberschuss steigerten wir deutlich um 4,2 Mio. Euro bzw. 36% auf 16,0 Mio. Euro.

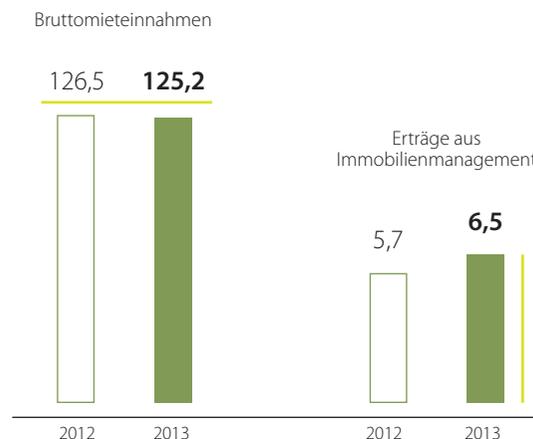
Zu diesem erneut hohen Ergebnis trugen auf der Ertragsseite stabile Mieteinnahmen, die gestiegenen Erträge aus dem Immobilienmanagement, der Zuwachs bei den Erträgen aus unseren Fondsbeteiligungen sowie das verbesserte Zinsergebnis bei.

Weiteren positiven Einfluss auf das Konzernergebnis hatten die höheren Gewinne aus Immobilienverkäufen.

Mieteinnahmen stabil auf hohem Niveau

Sowohl die Bruttomieteinnahmen mit 125,2 Mio. Euro (Vorjahr: 126,5 Mio. Euro) als auch die Nettomieteinnahmen mit 112,3 Mio. Euro (Vorjahr: 113,2 Mio. Euro) sind im Wesentlichen stabil geblieben und haben damit die Planung für 2013

MIETEINNAHMEN UND ERTRÄGE AUS IMMOBILIENMANAGEMENT in Mio. Euro



erfüllt. Dies ist unter anderem auf das durch unsere Portfolio-Akquisition im November 2013 deutlich erweiterte Portfoliovolumen zurückzuführen, das den planmäßigen Wegfall von Mieteinnahmen aus den im Laufe des Jahres verkauften Objekten ausgleichen konnte.

Verkaufsgewinne nahezu verdoppelt

2013 lagen die Verkaufserlöse aus unserem Bestandsportfolio um 5,4 Mio. Euro höher bei 81,1 Mio. Euro (2012: 75,7 Mio. Euro). Die Gewinne aus Verkäufen erhöhten sich signifikant um 3,8 Mio. Euro (+100%) auf 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro).

Immobilienmanagement-Erträge ausgebaut

Die Erträge aus Immobilienmanagement erhöhten sich um 0,8 Mio. Euro (+14%) auf 6,5 Mio. Euro. Die erhöhten Erträge aus dem Fondsgeschäft kompensierten dabei den planmäßigen Wegfall von Erträgen nach Objektverkäufen aus Co-Investments sowie der im Zuge der Konsolidierung des erworbenen Joint Venture-Portfolios für Dezember 2013 entfallenen Immobilienmanagementgebühren.

ENTWICKLUNG DER ERTRÄGE in Mio. Euro

	2013	2012	
Bruttomieteinnahmen	125,2	126,5	-1%
Erträge aus Immobilienmanagement	6,5	5,7	+14%
Erlöse aus Verkäufen	81,1	75,7	+7%
Sonstige Erträge	23,3	21,2	+10%
Gesamterträge	236,1	229,1	+3%

Operative Kostenstrukturen verbessert

Unsere operativen Kosten lagen 2013 in einem angemessenen Verhältnis zur Geschäftsentwicklung. Die operative Kostenquote (Personal- und Verwaltungsaufwendungen bereinigt um die Erträge aus dem Immobilienmanagement in Relation zu den Bruttomieteinnahmen) lag mit 12,6% (2012: 12,0%) innerhalb unseres erwarteten Korridors von 12-13%. Der Verwaltungsaufwand stieg um 1,3 Mio. Euro (+15%) auf 10,1 Mio. Euro, vor allem auf Grund der umfangreichen Aktivitäten für die Ablösung und Refinanzierung von Darlehen, für die wir externe Expertise herangezogen haben, der in diesem Zusammenhang gestiegenen Beratungskosten sowie von erhöhten Marketingaufwendungen. Der Personalaufwand blieb mit 12,1 Mio. Euro stabil (Vorjahr: 12,1 Mio. Euro). Die in Folge des wachsenden Fondsgeschäfts gestiegenen Managementenerträge decken nunmehr rund 29% der operativen Kosten ab, nach 27% im Vorjahr.

ÜBERLEITUNG FFO in Mio. Euro

	2013	2012	
Nettomieteinnahmen	112,3	113,2	-1%
Verwaltungsaufwand	-10,1	-8,8	+15%
Personalaufwand	-12,1	-12,1	0%
Ergebnis sonst. betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,4	0,3	+33%
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	6,5	5,7	+14%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	1,9	2,8	-32%
Zinsergebnis	-53,0	-56,2	+6%
Funds from Operations	45,9	44,9	+2%

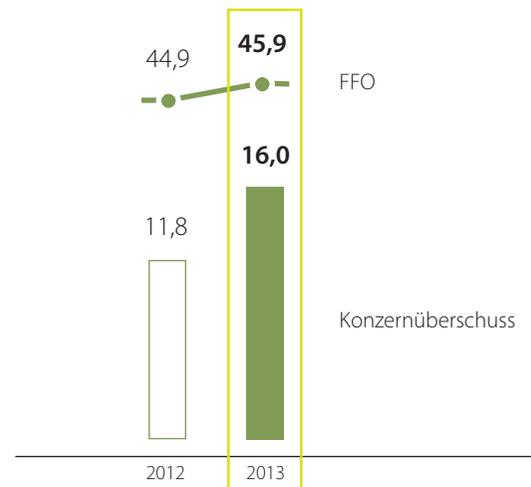
Zinsergebnis deutlich verbessert

Unsere Netto-Finanzierungsaufwendungen haben wir gegenüber dem Vorjahr kräftig gesenkt. Dank des niedrigen Zinsniveaus sowie durch Neu- und Refinanzierungen reduzierten sich die Zinsaufwendungen um 3,3 Mio. Euro (5%) auf 62,7 Mio. Euro. Die Zinserträge blieben mit 9,7 Mio. Euro stabil (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro). In Summe ergibt sich mit den reduzierten Finanzierungsaufwendungen ein um 6% auf -53,0 Mio. Euro deutlich verbessertes Zinsergebnis (Vorjahr: -56,2 Mio. Euro).

FFO erneut auf hohem Niveau

Der FFO (Funds from Operations), der den Ertrag aus der laufenden Portfoliobewirtschaftung wiedergibt, stieg um 1,0 Mio. Euro (+2%) von 44,9 Mio. Euro auf 45,9 Mio. Euro und erreichte damit die Mitte des Zielkorridors von 45 bis 47 Mio. Euro. Die FFO-Rendite (FFO im Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen) wuchs um rund einen Prozentpunkt gegenüber 2012 auf 37%.

FFO UND KONZERNÜBERSCHUSS in Mio. Euro



Der FFO je Aktie blieb mit 0,94 Euro gegenüber dem Vorjahr stabil.

Beteiligungsergebnis stabil

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Co-Investments) lag mit 1,6 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro (-12%) unter dem Vorjahr. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus unseren Fondsbeteiligungen (3,1 Mio. Euro), dem Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien aus Joint Venture-Portfolios (-0,2 Mio. Euro), dem Ergebnis im Zusammenhang mit der Übernahme des Joint Venture-Portfolios (-0,9 Mio. Euro) sowie dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen aus Joint Venture-Portfolios und Projektentwicklungen (-0,4 Mio. Euro).

Konzernüberschuss: plus 36% auf 16,0 Mio. Euro

Der Konzernüberschuss erhöhte sich um 4,2 Mio. Euro (+36%) auf 16,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Hauptursächlich für das Ergebniswachstum sind die gesteigerten Verkaufsgewinne und die höheren Managementenerträge bei gleichzeitig reduzierten Finanzierungsaufwendungen. Je Aktie beträgt das Ergebnis 0,33 Euro nach 0,25 Euro im Vorjahr.

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 auf S. 100 und S. 101 zu finden.

Finanzlage

- ◆ Laufzeitstruktur deutlich verbessert
- ◆ Zinsdeckungsgrad auf 179% gesteigert

Breites Finanzierungsspektrum

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

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

Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

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

Mit Anleihen optimierter Finanzierungs-Mix

Anfang 2013 haben wir unsere 2011 aufgelegte erste Anleihe um 13,1 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt. Dem hohen Investoreninteresse folgend haben wir im Juli 2013 eine zweite Unternehmensanleihe (5 Jahre Laufzeit, Zinssatz 5,75%, 75 Mio. Euro Volumen) begeben, wodurch wir unsere Finanzierung auf eine noch breitere Basis gestellt haben und unsere Refinanzierungskosten insgesamt weiter senken konnten.

Umfangreiches Finanzierungsvolumen realisiert

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2013 ein Finanzierungsvolumen von rund 957 Mio. Euro realisiert. Neben den etwa 674 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 52 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds sowie rund 231 Mio. Euro auf Finanzierungen bei weiteren Co-Investments.

Für zwei größere Portfolios mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von 555 Mio. Euro, die für 2014 zur Prolongation anstanden, konnten die Refinanzierungen im Zusammenhang mit den realisierten Kapitalmarktmaßnahmen bereits frühzeitig in 2013 umgesetzt werden.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2013 nach Rückführungen, Refinanzierungen, Zugang auf Grund des Erwerbs des Joint Venture-Portfolios und Erhöhung des Anleihenvolumens mit 1.723,9 Mio. Euro um 233,9 Mio. Euro höher als im Vorjahr. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit Darlehen bei Kreditinstituten (90%) sowie Mittel aus unseren Anleihen (10%). Die Darlehensrückführungen enthalten verkaufsbedingte Sondertilgungen in Höhe von 58 Mio. Euro.

Laufzeitstruktur verbessert und Finanzierungskosten gesenkt

Die Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen hat sich dank unserer umfangreichen Refinanzierungsaktivitäten von 3,2 Jahren Ende 2012 auf 4,5 Jahre per Ende Dezember deutlich verbessert. Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre belief sich zum Bilanzstichtag auf 44%, nach 17% im Vorjahr. Im Commercial Portfolio beträgt die durchschnittliche Laufzeit der 2013 vereinbarten Finanzierungen rund 7 Jahre.

FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN IM COMMERCIAL PORTFOLIO 2013 in Mio. Euro

Neuaufnahme von Darlehen	+250,4
Refinanzierungen	+423,6
Aufstockung Unternehmensanleihe	+13,1
Emission Unternehmensanleihe	+75,0
Rückführung Darlehen	-844,3

LAUFZEIT FINANZSCHULDEN

Finanzschulden per 31.12.2013



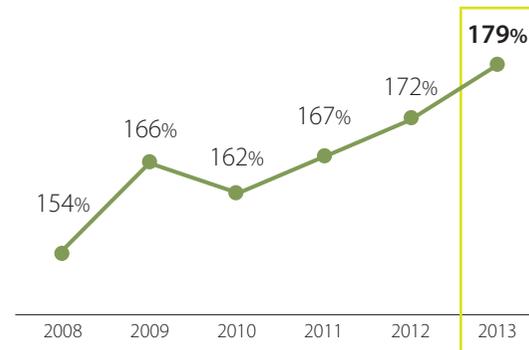
Refinanzierungen für 2014 mit geringem Volumen

Das in 2014 anstehende Refinanzierungsvolumen für das Bestandsportfolio (Commercial Portfolio) beträgt rund 128 Mio. Euro. Es entfällt mit rund 101 Mio. Euro auf zwei Gewerbeportfolien sowie mit rund 27 Mio. Euro auf drei Immobilien, die zur Mitte bzw. zum Ende 2014 zur Refinanzierung anstehen.

Absicherung gegen Zinsschwankungen

Wir sichern mit 95% die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen ab – entweder mit festem Zinssatz oder über derivative Zinssicherungsinstrumente. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und vermeidet Zinsrisiken. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich grundsätzlich nicht ergebniswirksam, sondern bilanziell auf das Eigenkapital aus. 5% unserer Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart.

ZINSDECKUNGSGRAD



Zinsergebnis und Zinsdeckungsgrad deutlich verbessert

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzschulden lag zum 31.12.2013 bei 4,1% und damit leicht über dem Vorjahresniveau (4,0%). Auf Grund des unterjährig niedrigen variablen Zinsniveaus konnte das Zinsergebnis von -56,2 Mio. Euro im Vorjahr auf -53,0 Mio. Euro verbessert werden: 2013 reduzierte sich der Zinsaufwand von -66,0 Mio. Euro auf -62,7 Mio. Euro. Die Zinserträge, die wir aus der Anlage von Barmitteln sowie dem strategischen Einsatz von Mitteln im Rahmen von Co-Investments erzielen, blieben im Wesentlichen unverändert (9,7 Mio. Euro nach 9,8 Mio. Euro im Vorjahr).

Den Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest cover ratio), das Verhältnis von Nettomieteinnahmen zu Zinszahlungen, konnten wir auf Grund der geringeren Finanzierungskosten um sieben Prozentpunkte von 172% auf 179% weiter steigern und somit einen positiven Beitrag zum EBT leisten.

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

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

Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen

Es bestehen keine 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 96 beschrieben.

Komfortable Liquiditätslage

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb streben wir an, 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 2013 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31.12.2013 betrug die freie Liquidität rund 56 Mio. Euro. Zusätzlich standen uns nicht abgerufene Finanzierungslinien von 16,3 Mio. Euro zur Verfügung. Die erfolgreiche weitere Aufstockung unserer Anleihe zu Jahresbeginn 2014 erhöht die freie Liquidität um rund 25 Mio. Euro.

Stabiler Cashflow

Mit stabil hohen Mieteinnahmen erzielten wir einen Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit von 107,4 Mio. Euro (Vorjahr: 105,6 Mio. Euro). Nach Berücksichtigung von Zinsen und Steuern ergeben sich Mittelzuflüsse auf gleichem Niveau wie im Vorjahr: Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei 42,0 Mio. Euro (Vorjahr: 43,9 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war 2013 von dem erfolgreichen Verkaufsgeschehen geprägt, was zu einem positiven Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 42,4 Mio. Euro (2012: -32,3 Mio. Euro) führte. Die Mittelabflüsse für Zukäufe und Bestandsinvestitionen beliefen sich insgesamt auf -23,8 Mio. Euro (2012: -82,5 Mio. Euro). Die wesentlichen Anteile daran hatten Investitionen zur Erhaltung der Attraktivität unserer Objekte sowie in den technischen Fortschritt in Gebäuden in Höhe von 22,7 Mio. Euro.

Bei der Finanzierung waren 2013 die umfangreiche Rückführung von Darlehen, die Platzierung weiterer Anleihe-tranchen sowie die Kapitalerhöhung prägend. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug -91,9 Mio. Euro gegenüber -55,1 Mio. Euro im Vorjahr. Insgesamt führten wir Darlehen in Höhe von 844,3 Mio. Euro zurück, während wir lediglich 587,0 Mio. Euro an Darlehen neu aufnahmen. Durch die Begebung weiterer Anleihen flossen uns Mittel in Höhe von 88,1 Mio. Euro zu. Aus der Kapitalerhöhung im November 2013 resultierte ein Zufluss von rund 100 Mio. Euro.

Durch die planmäßige Verwendung glichen sich Finanzmittelzu- und -abflüsse im Geschäftsjahr 2013 aus, somit ergaben sich nur geringfügige zahlungswirksame Veränderungen und ein gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderter Finanzmittelbestand von rund 56 Mio. Euro.

CASHFLOW in Mio. Euro

	2013	2012
Konzernüberschuss	16,0	11,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,0	43,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	42,4	-32,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-91,9	-55,1
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	7,2	0
Zahlungswirksame Veränderungen	-0,3	-43,5
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	56,4	56,7

Vermögenslage

- ◆ Immobilienvermögen auf rund 2,3 Mrd. Euro gewachsen
- ◆ Netto-Eigenkapitalquote auf 32,6% gesteigert
- ◆ Verschuldungsgrad (LtV) auf 66,9% gesunken
- ◆ Net Asset Value steigt um 177 Mio. Euro (+26%)

Die Stärkung unserer Direktinvestments hatte 2013 wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Hierzu zählten die Konsolidierung des vormaligen Joint Venture-Portfolios aus 54 Büroobjekten, die Anleihebegebung und die Barkapitalerhöhung, die uns die Mittel für eine optimierte Finanzierung der Portfoliostrukturen bereitstellten. Unser Immobilienvermögen im Commercial Portfolio wuchs um 22% und unsere Co-Investments um 19%. Der Net Asset Value erhöhte sich um 177,0 Mio. Euro bzw. um 26% auf 862,4 Mio. Euro.

Bilanzierung nach Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungswerten. Unsere Buchwerte werden jedes Jahr im Rahmen der Impairmenttests nach IFRS auf außergewöhnlichen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den Value-in-Use zu Grunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen der Impairmenttests waren 2013 keine Anpassungen auf das Immobilienvermögen vorzunehmen.

Aktiva: Stärkung der Direktinvestments

Die Bilanzsumme lag am 31.12.2013 mit 2.596,0 Mio. Euro um rund 385,8 Mio. Euro (17%) über dem Wert zum Vorjahresende.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Commercial Portfolio) hatten Ende 2013 einen Bilanzansatz von 2.256,4 Mio. Euro gegenüber 1.847,4 Mio. Euro im Vorjahr. Der Anstieg um 409,1 Mio. Euro (22%) ist im Wesentlichen auf die mehrheitliche Übernahme des Joint Venture-Portfolios im Buchwert von 462,3 Mio. Euro zurückzuführen, während Abgänge durch Verkäufe des Commercial Portfolio in Höhe von 41,3 Mio. Euro betrafen.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen (unsere Co-Investments) nahmen um 19% von 75,7 Mio. Euro auf 89,9 Mio. Euro zu, vor allem durch den weiteren Aufbau der Fonds. Mit der Verlängerung von Darlehen stiegen die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen im langfristigen Vermögen, während die entsprechenden Forderungen im kurzfristigen Vermögen abnahmen. Diese Ausleihungen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen für Eigenkapitaleinschüsse bei Refinanzierungen sowie Zwischenfinanzierungen bei Projektentwicklungen.

Das langfristige Vermögen stieg 2013 somit deutlich um 546,1 Mio. Euro auf 2.506,0 Mio. Euro (2012: 1.959,9 Mio. Euro), während das kurzfristige Vermögen um 160,3 Mio. Euro auf 90,0 Mio. Euro zurückging (2012: 250,3 Mio. Euro).

Eigenkapital gestärkt

Das Eigenkapital erhöhte sich um 178,7 Mio. Euro (+29%) auf 793,1 Mio. Euro. Wesentlichen Einfluss darauf hatten die Bar- und Sachkapitalerhöhung mit Wirkung auf das gezeichnete Kapital (+22,9 Mio. Euro) und die Kapitalrücklage (+119,2 Mio. Euro). Eigenkapitalmindernd wirkten die negative Hedging-Rücklage, die sich in Folge des gestiegenen Zinsniveaus zum Bilanzstichtag um -32,7 Mio. Euro auf -30,1 Mio. Euro verbesserte, sowie die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2012 (-16,0 Mio. Euro).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote stieg mit den Refinanzierungsmaßnahmen von 27,8% um 2,8 Prozentpunkte auf 30,6%. Die Netto-Eigenkapitalquote (auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten) wuchs um einen Prozentpunkt auf 32,6% (2012: 31,6%) und der Verschuldungsgrad (LTV) sank von 68,1% auf 66,9%.

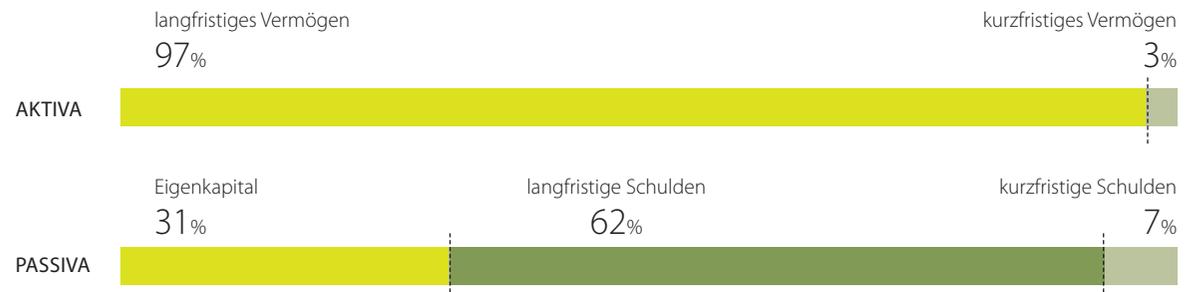
ÜBERBLICK BILANZ in Mio. Euro

	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	2.596,0	2.210,2
Langfristiges Vermögen	2.506,0	1.959,9
Kurzfristiges Vermögen	90,0	250,3
Eigenkapital	793,1	614,3
Langfristige Finanzschulden	1.553,1	1.315,1
Kurzfristige Finanzschulden	170,7	174,8
Sonstige Verbindlichkeiten	79,1	106,0
Summe Schulden	1.802,9	1.595,9
Bilanzielle Eigenkapitalquote	30,6%	27,8%
Netto-Eigenkapitalquote *	32,6%	31,6%
Loan-to-Value **	66,9%	68,1%

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

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

BILANZSTRUKTUR

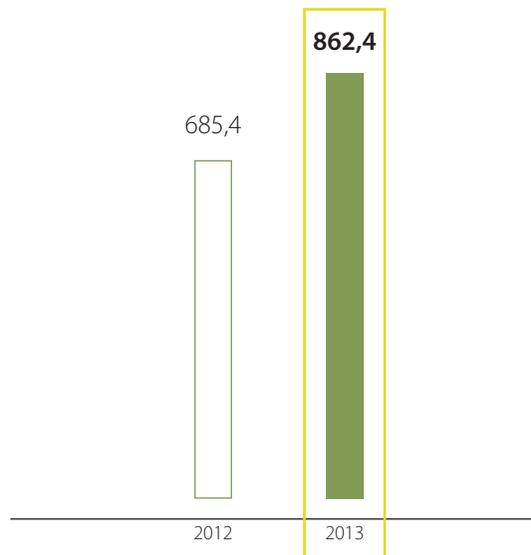


Net Asset Value steigt deutlich auf 862 Mio. Euro

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 862,4 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2013. Gegenüber dem Vorjahr steigerten wir den Net Asset Value um 177,0 Mio. Euro (+26%). Positiv auf den Net Asset Value wirkten 2013 vor allem die Übernahme der Joint Venture-Portfolioimmobilien, die zu einem gegenüber dem Marktwert vergünstigten Preis erworben werden konnten. Je Aktie, bezogen auf eine nunmehr um 50% erhöhte Aktienanzahl, betrug der Net Asset Value 12,58 Euro. Im Vorjahr betrug der NAV je Aktie 14,99 Euro. Der NNNNAV (siehe Anhang S. 88) je Aktie belief sich auf 11,77 Euro (2012: 13,13 Euro).

NET ASSET VALUE in Mio. Euro

	31.12.2013	31.12.2012
Marktwerte Immobilienvermögen	2.283,1	1.878,9
Marktwerte Beteiligungen	92,2	81,8
+/- Sonstige Aktiva/Passiva inkl. Minderheitsanteile	211,0	214,6
Nettokreditverbindlichkeiten	-1.723,9	-1.489,9
Net Asset Value (NAV)	862,4	685,4
Anzahl Aktien (Tsd.)	68.578	45.719
NAV pro Aktie in Euro	12,58	14,99
NNNAV pro Aktie in Euro	11,77	13,13

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

2013 sind keine Wahlrechte ausgeübt, bilanziellen Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage gehabt hätten.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Bestimmte geleaste, gepachtete oder gemietete Güter (Operating Leasing) sind nicht in der Bilanz enthalten. Dies betrifft keine Immobilien der DIC Asset AG und hat insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage. Nähere Angaben finden sich im Anhang auf Seite 102.

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

Am 7. Februar 2014 wurde der Notarvertrag für den Verkauf einer Immobilie aus Leipzig aus dem Commercial Portfolio beurkundet. Der Kaufpreis betrug 13 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang des Objekts ist für das zweite Quartal 2014 geplant.

Die im Juli 2013 begebene Anleihe wurde Ende Januar 2014 um weitere 25 Mio. Euro aufgestockt. Mit einem Volumen von insgesamt 100 Mio. Euro wurde das maximale Emissionsvolumen erreicht.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 10. März 2014 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

PROGNOSE-, 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. Zugleich ist das Unternehmen dabei Risiken ausgesetzt, die das Erreichen der kurz- und mittelfristigen Ziele oder sogar die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

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

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

Weiterentwicklung des Risikomanagements 2013

Wir optimieren das Risikomanagementsystem permanent und passen es an die sich stetig weiterentwickelnden Strukturen der DIC Asset AG an. Die wesentlichen Veränderungen

in der Organisation und den Prozessen unseres Unternehmens im Geschäftsjahr waren die Einführung eines neuen Softwaresystems für das Immobilienmanagement sowie die enge Anbindung an die Systeme zur Gesellschafts- und Finanzbuchhaltung. Hiermit haben wir unsere Prozesse effizienter gestaltet und können dank verbesserter Steuerungs- und Kontrollsysteme, Methoden und Werkzeuge Risiken effizienter identifizieren, bewerten und effektiver steuern.

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 Schadensmaß 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 Steuerungsroutrinen 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, Teilgewerkevergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren. Das Controlling überwacht die operativen Erfolge der Risikosteuerung.

▷ 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 dem Prüfungsausschuss) sowie den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

IT-Einsatz

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

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

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die 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.

INZELRISIKEN UND CHANCEN

Externes Umfeld

- ◆ Gesamtwirtschaft
- ◆ Immobilienbranche
- ◆ Regulatorische und politische Veränderungen
- ◆ Recht

Finanzen

- ◆ Zinsen
- ◆ Finanzierung und Liquidität
- ◆ Bewertung
- ◆ Währungen

Strategie

- ◆ Wachstum
- ◆ Projektentwicklungen

Operatives

- ◆ An- und Verkaufsplanung
- ◆ Vermietung
- ◆ Standort und Objekt
- ◆ Fondsgeschäft
- ◆ 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 2014 ein **moderat positives** Wirtschaftswachstum, dies haben wir bereits in unsere Planungen integriert. Der Weg aus der Staatsschuldenkrise in Europa wird weiter mit Unsicherheiten und noch nicht näher konkretisierten Konsolidierungsbemühungen verbunden sein, deren Effekte auch die deutsche Wirtschaft negativ beeinflussen könnten. 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 hat sich das Risiko-Chancen-Profil aus den konjunkturellen Umfeldfaktoren für uns leicht verbessert, und die Robustheit sowie Diversifikation unseres Portfolios haben wir mit der Integration des 2013 mehrheitlich übernommenen Joint Venture-Portfolios, mit einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und einer Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen, weiter gesteigert.

▷ Immobilienbranche

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

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

Im Transaktionsmarkt bestehen darüber hinaus weitere Risiken aus der angespannten Lage des Finanzsystems. Trotz nominell niedriger Zinsen können schwierige Finanzierungsbedingungen und zögerliche Kreditausreichungen den Transaktionsmarkt behindern und dadurch die Erreichbarkeit unserer Ankaufs- und Verkaufsziele beeinträchtigen. Zudem könnten Notverkäufe durch Banken oder Investoren mit Refinanzierungsschwierigkeiten die im Markt erzielbaren Verkaufspreise negativ beeinflussen. Dieses Risiko würde zumindest mittelfristig **keinen wesentlichen finanziellen Schaden** bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Auf der anderen Seite können sich hieraus auch attraktive Akquisitionsmöglichkeiten für uns ergeben.

Wir gehen für 2014 davon aus, dass es angesichts **moderat steigender** Fertigstellungsvolumina nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekte mit entsprechendem Preisverfall kommt. Als aktiver Investor sind wir im Transaktionsmarkt gut vernetzt und haben gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung gehen wir derzeit von einer **geringen** Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte **leichte bis mittelschwere** finanzielle Auswirkungen.

▷ Regulatorische und politische Veränderungen

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Vor allem in Ausnahmesituationen wie der Finanzkrise können staatliche Veränderungen rasch geschehen, ohne dass ausreichend Anpassungszeit gegeben ist. Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen. Ein Beschäftigungsmarkt, der im Dezember 2013 mit einer Arbeitslosenrate von rund 7% in guter Verfassung ist, sowie die nach der jüngsten Bundestagswahl etablierte große Regierungskoalition bergen wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung.

Für das Geschäftsjahr 2014 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. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als **gering** ein.

Finanzen

▷ Zinsen

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

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen setzen wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2013 sind 95% unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinssteigerungen abgesichert. Auf Grund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 1,0 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirken sich über die Finanzinstrumente vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 4,1% zum 31.12.2013. Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

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

Wir erwarten für 2014 ein mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin niedriges Zinsniveau, mit der Folge eines weiter belebten Immobilieninvestmentmarktes. Ein Zinsanstieg hätte auf Grund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen **leichte bis mäßige negative** direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

▷ Finanzierung und Liquidität

Die Risiken aus Finanzierungsbedarf haben sich in den letzten Jahren durch die europäische Staatsschuldenkrise vergrößert. Einige Immobilienfinanzierer haben das Neugeschäft eingestellt, andere Kreditinstitute haben ihre Finanzierungsbedingungen verschärft, die Risikoaufschläge erhöht und führen größere Transaktionen nur noch im Konsortium durch. Dies macht die Finanzierung insgesamt komplexer und aufwändiger. Zudem hat sich das Ausfallrisiko von Kreditinstituten erhöht. Wir vereinbaren deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente, bei denen wir auf eine dauerhaft stabile, verlässliche Leistungspartnerschaft angewiesen sind, nur mit Finanzinstituten, die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

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

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

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

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

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass auf Grund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC Asset AG ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkreditlinien in Höhe von 16,3 Mio. Euro zur Verfügung. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

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

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

▷ Bewertung

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsschwankungen, sich verändernde 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 47,4 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes erreicht der Rückgang 91,3 Mio. Euro. Auf Grund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Sensitivitätsbetrachtung:
Veränderung der Immobilien-Marktwerte

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-91,3 Mio. Euro	-47,4 Mio. Euro	+0,1 Mio. Euro
	0%	-45,0 Mio. Euro	+/-0,0	+49,1 Mio. Euro
	-0,25%	+2,6 Mio. Euro	+49,1 Mio. Euro	+99,4 Mio. Euro

Angesichts des erwarteten moderaten Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2014 mit einer **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.

▷ Währungen

Alle unsere Mietverträge sind in Euro notiert, und nahezu alle unsere Mieter sind mit ihren wirtschaftlichen Aktivitäten schwerpunktmäßig im Euro-Raum aktiv. Die Wahrscheinlichkeit und das mögliche Ausmaß von Währungsrisiken und

-chancen sowie die zu erwartenden Auswirkungen schätzen wir als **gering** ein.

Strategie

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

▷ Wachstum

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio und unsere Geschäftstätigkeit zu erweitern. Gelingt uns die außerplanmäßige Nutzung von größeren Wachstumschancen – gegebenenfalls in Verbindung mit geeigneten Eigen- und Fremdkapitalpartnern –, könnte dies einen rascheren Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. 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. Wir reduzieren Risiken vor Ankauf durch eine ausführliche Due Diligence und danach durch die Erstellung von risikoorientierten Businessplänen, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir Immobilien für rund 600 Mio. Euro für unser Commercial Portfolio und die Fonds erworben, 2014 planen wir ein Akquisitionsvolumen von rund 150 bis 200 Mio. Euro in unserem Fondsgeschäft. Wir schätzen Wachstumsrisiken 2014 als **wenig wahrscheinlich** und die finanziellen Auswirkungen als **gering** ein.

▷ Projektentwicklungen

Wir sind als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügen über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Erfolgreiche Projektentwicklungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Da Projektentwicklungen überwiegend langfristig angelegt sind, ergeben sich Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten bau-

rechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich.

Um Risiken zu mindern und die Chancenpotenziale zu optimieren, realisieren wir Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermietung. Wir gehen zusätzlich frühzeitig langfristige Finanzierungen ein und implementieren ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen streben wir eine angemessene Risikoverteilung an. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmen eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Derzeit verfolgen wir zwei Projektentwicklungen:

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

Inzwischen ist ein größerer Teil der hiermit verbundenen Risiken durch Vorabverkäufe reduziert worden:

- Fünf von sechs Bauabschnitten des MainTor-Projekts (rund 60% des gesamten Projektvolumens) sind verkauft und in Realisierung.
- Bei „Opera Offices“ ist der Abschnitt „Opera Offices Klassik“ bereits verkauft. Er wurde im Sommer 2013 fertiggestellt und dem Käufer übergeben.
- Auf die Projektlaufzeit abgestimmte Finanzierungen für alle in Realisierung befindlichen Entwicklungsprojekte sind abgeschlossen.

Restrisiken bestehen vor allem noch in der weiteren Vermietung, den Baumaßnahmen sowie der Finanzierung der verbleibenden Bauabschnitte. Auch der „WINX Tower“, der abschließende Bauabschnitt des MainTor-Quartiers, wird erst nach ausreichender Vorvermarktung gestartet.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2014 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als **gering bis mittelhoch** ein.

Operatives

▷ An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2014 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2014 streben wir ein Akquisitionsvolumen im Fondsbereich von rund 150 bis 200 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von rund 150 Mio. Euro an. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, "Immobilienbranche"), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2014 abweichen zu müssen, für **niedrig**. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären **gering bis mittelhoch**.

▷ Vermietung

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und

Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2014 entfallen rund 37% der gesamten Mieteinnahmen auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Mit Ausnahme der Mieter Deutsche Bahn, Metro und der Freien und Hansestadt Hamburg hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 11,5 und 17,0 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich 2014 Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 12,0 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2014 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 11,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal 1,15 Mio. Euro führen.

Dank unserem eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement sind wir den regionalen Segmenten mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Portfolio halten wir für **insgesamt gering** und deren mögliche Auswirkungen als **gering bis mittelhoch**. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn die konjunkturelle Erholung und das positive Wirtschaftsklima sich im Laufe des Jahres 2014 noch verstärken.

▷ Standort und Objekt

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

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

▷ Fondsgeschäft

Chancen aus dem Fondsgeschäft liegen vor allem im Ausbau unseres Investitionsvolumens sowie zusätzlicher Dienstleistungen im Bereich Investment und Immobilienmanagement und dem Ausbau von Beteiligungserträgen sowie Verwaltungsgebühren.

Risiken bestehen hinsichtlich unserer Einnahmen, welche durch das verwaltete Fondsvolumen, die Mieteinnahmen der Fondsobjekte sowie durch An- und Verkaufsvergütungen beeinflusst werden. Diese Einnahmen können vor allem durch

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

Auf Grund unserer Expertise und guten Kundenbindungen erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Risikoumfang als **gering**.

▷ Personal

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

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

▷ IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Datendepot 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 haben im vergangenen Jahr die Einführung einer neuen EDV-Plattform abgeschlossen, mit der wir in der Immobilien- und Gesellschaftsbuchhaltung isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst haben. Mit dieser Investition erhöhen wir die Effizienz des Immobilienmanagements, reduzieren Schnittstellen und gewinnen an Transparenz. Zudem erhöhen wir die Sicherheit in der Kontrolle und Verwaltung unseres Immobilienbestands. Die neue EDV-Plattform, die Ende Dezember 2012 eingerichtet wurde, wurde im Frühjahr 2013 in den regulären Betrieb übernommen. Die ordnungsgemäße Datenmigration wurde geprüft und die organisatorische Einbindung erfolgreich vollzogen.

Ende des ersten Quartals 2014 erfolgt der Umzug der Frankfurter Niederlassung und Konzernzentrale in den Büroturm "MainTor Primus" auf dem MainTor-Areal. Risiken durch die Inbetriebnahme von neuen Anschlüssen und vorübergehende Einschränkungen im Geschäftsbetrieb sind durch ein straffes Projektmanagement und Testläufe minimiert. Die sicherheitsrelevanten IT-Systeme (z.B. Backup-System) sind ausgelagert und werden nicht mit in das neue Objekt umziehen.

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikoversicht 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 2013 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: deutliche Verbesserung der Laufzeitstruktur durch den Abschluss von Finanzierungen im Commercial Portfolio in Höhe von rund 674 Mio. Euro und Verbreiterung der Finanzierungsbasis, Erhöhung der Eigenkapitalquote und des Zinsdeckungsgrades
- Bewertungsrisiken: Übernahme eines Portfolios aus bereits verwalteten Objekten, mit Abschlag gegenüber den zuletzt festgestellten Marktwerten
- Projektentwicklungsrisiken: deutlicher Fortschritt bei den Projekten MainTor und Opera Offices, signifikante Vermietungs- und Verkaufserfolge
- Mietausfallrisiken: breitere Diversifizierung der Mieterbasis, Zuwachs im Bestandsportfolio mit hohem Anteil

- von Mietverhältnissen mit Vertragspartnern aus dem öffentlichen Sektor
- IT-Risiken: neues IT-System für Immobilienmanagement und Bestandsbuchhaltung eingeführt und durch Wirtschaftsprüfer hinsichtlich ordnungsgemäßer Übernahme aller Daten und Integration in die organisatorischen Prozesse erfolgreich geprüft
 - Strategie- und Wachstumsrisiken: Vereinfachung der Unternehmensstrukturen durch Reduzierung der Joint Venture-Engagements

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

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

PROGNOSEBERICHT

Gesamtaussage

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2014 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die DIC Asset AG. Unsere solide Marktposition wollen wir nutzen, um die positive Entwicklung des Unternehmens in der operativen Ertragsstärke und in den Bilanzrelationen weiter fortzusetzen.

Wir verfolgen 2014 moderates Wachstum, dazu werden wir unser Bestandsportfolio weiter optimieren über unser Immobilienmanagement und auch über Zukäufe im Fondsbereich die Qualität und Ertragskraft unseres Portfolios weiter ausbauen. Verkäufe bleiben dabei weiterhin Bestandteil unserer stetigen Ertragserzielung und werden darüber hinaus genutzt, um die Netto-Eigenkapitalquote zu steigern bzw. den Verschuldungsgrad zu reduzieren.

Die Vereinfachung unserer Unternehmensstruktur nach der Reduzierung von Joint Venture-Investments erweitert unsere Handlungsspielräume bei der Optimierung von Finanzierungsstrukturen und in der Fokussierung auf stetige, hohe Erträge.

Wir gehen davon aus, das operative Ergebnisniveau des Vorjahres erneut zu übertreffen und streben an, den FFO weiter auf 47–49 Mio. Euro auszubauen (bis zu +7%).

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2014

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

Die deutsche Wirtschaft steht im europäischen Vergleich gut da. Sie profitiert von stabilen binnenwirtschaftlichen Bedingungen und anhaltend hoher internationaler Wettbewerbsfähigkeit.

Die Erholung im Euroraum wird sich im Geschäftsjahr 2014 sehr wahrscheinlich langsam fortsetzen. Die Konsolidierung der Staatsverschuldung dauert an und beeinträchtigt den mittelfristigen Ausblick. Weitere Rückschläge können nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist das Risiko, dass sich die Finanzkrise in Europa wieder verschärft, deutlich zurückgegangen.

In Deutschland stellen sich die Frühindikatoren besser dar als in den meisten anderen Ländern Westeuropas. Der Arbeitsmarkt blieb auch in der wirtschaftlichen Schwächephase robust, das Geschäfts- und Konsumklima hellt sich auf und die verfügbaren Einkommen entwickeln sich positiv. Für 2014 rechnen wir daher mit einem moderaten Wirtschaftswachstum in der Größenordnung von 1,7%, nach rund 0,7% im Jahr 2013.

Einschätzung der Branchenentwicklung

Der Investment- und Vermietungsmarkt zeigt sich stabil, der Markt für Top-Objekte bleibt weiter eng.

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

Mit einer Steigerung um 21% auf knapp 31 Mrd. Euro bei den Transaktionsvolumina schloss 2013 als bisher transaktionsstärkstes Immobilienjahr am Gewerbeimmobilienmarkt seit dem Boomjahr 2007. Dies belegt erneut die grundsätzlich hohe Attraktivität des deutschen Marktes für in- und ausländische Immobilieninvestoren. Die Rahmenbedingungen für ein lebhaftes Transaktionsgeschehen sind weiterhin intakt. Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für günstige Finanzierungsbedingungen. Zugleich suchen vor diesem Hintergrund insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds nach geeigneten Anlagen, um ihre Renditeziele erreichen zu können.

Vor allem Core-Immobilien werden nach wie vor stark im Fokus stehen, allerdings ist das Angebot in diesem Segment knapp und limitiert daher das Anlagevolumen. Auch das leicht anziehende höhere Fertigstellungsvolumen von Büroflächen in den etablierten Immobilienhochburgen wird den Nachfrageüberhang nicht vollständig absorbieren können. Die Spitzenrenditen können durch den hohen Wettbewerb in 2014 weiter leicht sinken. Sollte sich das Transaktionsgeschehen auf Standorte abseits der Metropolen sowie auf managementintensivere Immobilien erweitern, dann ist ein Investmentvolumen auf nochmals höherem Niveau möglich. Vereinzelt könnten notleidende Objekte und Immobilienportfolien auf den Markt kommen, allerdings ist mit der

positiven Marktentwicklung und dem Zinsumfeld auch der Verkaufsdruck gesunken, sodass die Wahrscheinlichkeit von großen Notverkäufen am Markt deutlich abgenommen hat.

Am Vermietungsmarkt endete das Jahr 2013, ausgehend von einem hohen Niveau im Vorjahr, wie erwartet mit einem leichten Minus bei den Büroflächenumsätzen (-3,5% im Durchschnitt der Immobilienhochburgen). Die Maklerhäuser beobachten, dass die Preissensibilität derer, die sich zwischen Verbleib am aktuellen Standort und einer Veränderung entscheiden können, gestiegen ist. Dementsprechend hoch ist die Mietertreue in Flächen, für die keine Spitzenmieten zu zahlen sind, wenn sie den Anforderungen genügen und mit einem Wechsel keine sehr deutliche Verbesserung von Standort und Büroqualität erreicht werden kann. Von den Konjunktur- und Arbeitsmarktindikatoren gehen leicht expansive Impulse für den Büovermietungsmarkt aus. Generell verlängern sich die Entscheidungsprozesse auch auf Seiten umzugswilliger Mieter, da Umzugsentscheidungen und -verhandlungen intensiver abgewogen werden und die wirtschaftliche Erholung vorerst noch moderat Fahrt aufnimmt.

Der Leerstandsabbau ist nach einem starken Rückgang von 8,8% auf 8,3% in der zweiten Jahreshälfte 2013 beim niedrigsten Niveau seit 2002 vorerst zum Stillstand gekommen. Für die Fertigstellungsvolumina für 2014 wird in den sieben großen Immobilienstandorten zwar mit einem deutlichen Plus von über 30% gegenüber 2013 gerechnet, fast ein Viertel davon in Frankfurt. Diese neuen Flächen sind allerdings schon zu fast zwei Drittel unter Vertrag, sodass noch rund 440.000 m² für Mietinteressenten frei an den Markt kommen. Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2014 eine insgesamt stabile Entwicklung des Büovermietungsmarktes ohne signifikanten weiteren Leerstandsabbau und einen leichten Anstieg bei den Spitzenmieten für die wenigen verfügbaren Top-Flächen am Markt.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren der DIC Asset AG

Änderungen in der Portfoliostruktur/ Verschiebungen zwischen Segmenten

Im November 2013 haben wir ein Portfolio mit 54 Immobilien, an denen wir zuvor als Co-Investor beteiligt waren, mehrheitlich übernommen. Dies führt dazu, dass die Vergleichbarkeit hinsichtlich der erwarteten Erfolgsbeiträge aus unseren unterschiedlichen Geschäftssegmenten mit den im Berichtsjahr erzielten Werten für Mieteinnahmen, für Erträge aus Immobilienmanagement und für das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nur eingeschränkt gegeben ist. Die im Schnitt höhere Leerstandsquote des übernommenen Portfolios hat die durchschnittliche Leerstandsquote unseres direkt gehaltenen Bestandsportfolios mit der Konsolidierung zum Jahresende 2013 rechnerisch erhöht. Aus der Vollkonsolidierung folgt auch der Wegfall von auf dieses Portfolio entfallenden Beteiligungs- und Managementerträgen, die im Berichtsjahr noch bis Ende November angefallen sind.

Leerstandsquote stabil halten

Mit dem in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gesenkten Leerstand in unserem Portfolio und den bereits feststehenden Mietausläufen im Geschäftsjahr 2014 stehen wir vor Vermietungsaufgaben, die vom Volumen und strukturell anspruchsvoller ausfallen als im Vorjahr. Auf dieser Basis erwarten wir zum Jahresende 2014 eine stabile Leerstandsquote auf Niveau des Vorjahres.

Kräftiger Ausbau des Fondsgeschäfts

Unsere Spezialfonds sind in 2013 mit Akquisitionen in Höhe von rund 120 Mio. Euro erfolgreich gewachsen. Der FFO-Beitrag aus Beteiligungserträgen und Gebühren betrug 6,5 Mio. Euro nach 4 Mio. Euro im Vorjahr. Das Investmentvolumen im Fondsgeschäft soll 2014 weiter deutlich ausgebaut werden. Mit der geplanten Verbreiterung der FFO-Basis erwarten wir, dass wir den Ergebnisbeitrag aus dem Fondsgeschäft in 2014 erneut signifikant steigern. Auf Basis unserer Liquiditätsausstattung zu Jahresbeginn planen wir ein Investitionsvolumen im Fondsbereich zwischen rund 150 bis 200 Mio. Euro.

Höheres Verkaufsvolumen geplant

In einem weiter anziehenden Investmentmarkt und dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir gute Chancen, um unsere Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt zu bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stehen für uns nicht nur die Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne, sondern insbesondere auch der Abbau des Verschuldungsgrads. Daher planen wir ein höheres Verkaufsvolumen von rund 150 Mio. Euro für 2014.

Projektentwicklungen

Unsere Projektentwicklungen haben 2013 große Schritte in Richtung Ertragsrealisierung gemacht. Für das MainTor-Projekt sind bereits fünf von sechs Teilprojekten verkauft und im Bau. Neben dem Baufortschritt für die Projekte „MainTor Panorama“, „MainTor Patio“, „MainTor Palazzi“, der Fertigstellung und Übergabe des ersten Teilprojekts „MainTor Primus“ sowie der Fertigstellung von „MainTor Porta“ stehen im laufenden Jahr die Vermarktung und Vermietungsansprache für das letzte Teilprojekt des MainTor-Quartiers, den zentralen Turm „WINX“, im Fokus der Aktivitäten. Wir planen 2014 keine zusätzlichen umfangreichen Engagements im Bereich Projektentwicklungen, verfolgen aber Gelegenheiten für kleinere, mittelfristig realisierbare Investments aufmerksam.

Erwartete Umsatz und Ertragslage 2014

Auf Basis der Planannahmen rechnen wir mit Mieteinnahmen zwischen 145 und 147 Mio. Euro. Dabei sind die Mieteinnahmen aus der Konsolidierung des Ende 2013 erworbenen Portfolios bereits berücksichtigt. Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar, zudem rechnen wir im Zuge der Optimierung unser Finanzstrukturen mit einem durchschnittlichen Zinsaufwand etwa auf dem Vorjahresniveau. Auf dieser Basis erwarten wir 2014 ein steigendes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 47 und 49 Mio. Euro (rund 0,70 Euro pro Aktie).

Zum Anfang des Jahres präsentieren sich die Finanzmärkte in positiver Stimmung, da die konjunkturelle Erholung im Euroraum fortschreitet und das Vertrauen der Investoren in eine Stabilisierung der in Finanznot gekommenen europäischen Staaten gewachsen ist. Damit sind aber die Ursachen der Staatsschuldenkrise nicht beseitigt, und auch Spätfolgen lassen sich derzeit nicht prognostizieren. Aus diesem Grund enthält unsere Planung zusätzliche Risikoannahmen. Trotzdem kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen, wenn zugrunde liegende Annahmen nicht eintreffen oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten.

Erwartete Finanzlage 2014

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2014 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, der Mittelbedarf bei den 2014 anstehenden Refinanzierungen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Unsere Liquiditätsausstattung erlaubt uns, Akquisitionen für ein moderates Portfoliowachstum vorzunehmen. In diesen Fällen können zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden.

Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung sind, soweit vorhersehbar, erfüllt.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- ◆ Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust
- ◆ 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
- ◆ Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- ◆ Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- ◆ Der Baufortschritt in unseren Projektentwicklungen verläuft ohne wesentliche Beeinträchtigungen

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

SONSTIGE ANGABEN

JAHRESABSCHLUSS DER DIC ASSET AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Die Vermögens- und Ertragslage der DIC Asset AG wird daher vor allem durch ihr Engagement bei den Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die Werthaltigkeit des 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 Umsatzerlöse und übrigen Erträge lagen mit 16,0 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres (2012: 4,1 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen sowie Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungserträgen von -0,2 Mio. Euro (2012: -8,4 Mio. Euro) ist neben den Personal- und Verwaltungskosten in diesem Jahr auch durch Kosten der Kapitalerhöhung von 5,7 Mio. Euro und Kosten der diesjährigen Anleiheemissionen von insgesamt 2,6 Mio. Euro geprägt. Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit unseren beiden Anleihen betragen 8,1 Mio. Euro nach 4,3 Mio. Euro im Vorjahr. Die Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass wir Anfang 2013 unsere in 2011 aufgelegte Anleihe um 13,1 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio.

Euro aufgestockt haben. Des Weiteren haben wir im Juli 2013 eine weitere Unternehmensanleihe von 75 Mio. Euro begeben.

Die erhöhten Aufwendungen wurden durch die Erträge aus Verkäufen von Finanzanlagen überwiegend kompensiert. Der positive Zinssaldo gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erhöhte sich um 6,5 Mio. Euro (+54%) auf 18,6 Mio. Euro, deren Ausschüttungen verringerten sich um 3,2 Mio. Euro (-20%) auf 12,9 Mio. Euro. Durch alle genannten Effekte konnte der Jahresüberschuss insgesamt um 5,9 Mio. Euro (+ 42%) auf 20,2 gesteigert werden. Damit haben wir unsere Ergebnisprognose aus dem Vorjahr übertroffen. Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der DIC Asset AG als positiv.

Aus der Neustrukturierung einzelner Beteiligungen, dem Erwerb des Joint Venture-Portfolios im Rahmen der Kapitalerhöhung im November 2013 sowie der Umgliederung von Darlehensforderungen in die Ausleihungen resultierte per Saldo eine Erhöhung der Finanzanlagen um 96,6 Mio. Euro (+20%) auf 590,3 Mio. Euro (2012: 493,7 Mio. Euro).

Einhergehend mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur im Konzern stiegen die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich um 171,7 Mio. Euro (+55%) auf 482,4 Mio. Euro. Die entsprechenden Verbindlichkeiten sanken unwesentlich zum Vorjahr auf 92,3 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich zum Bilanzstichtag 31.12.2013 von 748,1 Mio. Euro um 232,4 Mio. Euro auf 980,5 Mio. Euro gestiegen (+31%).

Das Fremdkapital stieg insgesamt um 91,2 Mio. Euro (+49%) auf 277,3 Mio. Euro. Im Eigenkapital stand der Kapitalerhöhung um 146,1 Mio. Euro und dem Jahresüberschuss für das

Jahr 2013 von 20,2 Mio. Euro die Dividendenzahlung für das Vorjahr von 16,0 Mio. Euro gegenüber, so dass sich das Eigenkapital der Gesellschaft um insgesamt 150,2 Mio. Euro (+21,7%) erhöht hat. Die Bilanzsumme stieg signifikant um 241,5 Mio. Euro auf 1.119,0 Mio. Euro (+28%), was zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote auf 75,2% (2012: 78,8%) führte.

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

Prognose für den Einzelabschluss der DIC Asset AG

Für 2014 erwarten wir unter der Voraussetzung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Umsetzung der An- und Verkaufsziele des Konzerns ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Jahres 2013. Wir erwarten, dass die kontinuierliche Dividendenpolitik auch im kommenden Jahr fortgeführt werden kann. Für weitere Informationen verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns (Seite 59).

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geben die Verhältnisse wieder, wie sie am Bilanzstichtag bestanden. Mit der nachfolgenden Erläuterung dieser Angaben wird gleichzeitig den Anforderungen eines erläuternden Berichts gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG entsprochen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 68.577.747,00 Euro besteht aus 68.577.747 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. 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

Im Rahmen der im November 2013 durchgeführten kombinierten Bar- und Sachkapitalerhöhung hat die DIC Opportunistic GmbH 6.206.068 neue Aktien gezeichnet. Als die die Sacheinlage im Rahmen der Sachkapitalerhöhung einbringende Gesellschaft hat sich die DIC Opportunistic GmbH gegenüber den Joint Bookrunners, Bankhaus Lampe KG und COMMERZBANK Aktiengesellschaft, ab dem Datum des Prospekts während eines Zeitraums von zwölf Monaten ab dem Tag, an dem die im Rahmen der Barkapitalerhöhung ausgegebenen neuen Aktien an die Aktionäre geliefert wurden, verpflichtet, weder selbst noch durch von ihr abhängige Unternehmen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung

der Joint Bookrunners, (i) die im Rahmen der Sachkapitalerhöhung erworbenen neuen Aktien oder sonstige in im Rahmen der Sachkapitalerhöhung erworbene neue Aktien wandelbare oder umtauschbare bzw. mit einem Recht auf Bezug oder Erhalt von aus der Sachkapitalerhöhung stammenden neuen Aktien ausgestattete Wertpapiere anzubieten oder zu verkaufen oder diesbezügliche Verpflichtungen zum Verkauf oder zur Übertragung einzugehen oder (ii) Swaps oder sonstige Vereinbarungen einzugehen, durch die die wirtschaftlichen Folgen des Eigentums an den aus der Sachkapitalerhöhung stammenden neuen Aktien ganz oder teilweise an eine andere Partei übertragen werden, unabhängig davon, ob die Abwicklung der jeweiligen Transaktion durch Lieferung von Wertpapieren, in bar oder auf sonstige Weise erfolgt, sowie (iii) keine Transaktion vorzunehmen (einschließlich Derivatetransaktionen), die einen vergleichbaren ökonomischen Effekt hat („Lock-up“). Die Verpflichtung aus diesem Lock-up gilt nicht für Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen der DIC Opportunistic GmbH im Sinne von International Accounting Standard (IAS) 24 (Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen), soweit sich der Erwerber den entsprechenden Verpflichtungen unterwirft. Die Lieferung der neuen Aktien erfolgte am 29. November 2013.

Seit dem 27. November 2013, dem Tag der Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister der DIC Asset AG, besteht ein Stimmrechtspoolvertrag zwischen der DIC Opportunity Fund GmbH, DIC Beteiligungsgesellschaft bürgerlichen Rechts und der DIC Opportunistic GmbH.

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

Hinsichtlich der direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG, die 10% der Stimmrechte überschreiten, wird auf den Konzernanhang verwiesen.

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitere Erfordernisse für Satzungsänderungen aufzustellen. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Be-

schlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

tionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder auf Grund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

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

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zum 31. Dezember 2013 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

▷ Genehmigtes Kapital

Zum Bilanzstichtag besteht kein genehmigtes Kapital.

▷ Bedingtes Kapital

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

19.590.000,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d.h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

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

- für Spitzenbeträge, die sich auf Grund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. In diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals einzuberechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter

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

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

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

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

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

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

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

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

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

insbesondere auch dann vor, wenn die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA nicht mehr direkt oder indirekt mindestens 30% der Aktien und Stimmrechte an der DIC Asset AG hält.

Schließlich sehen die Emissionsbedingungen der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe (ISIN DE 000A1KQ1N3) mit einem Volumen von bis zu 100 Mio. Euro (fällig Mai 2016) sowie der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe (ISIN DE 000A1TNJ22) mit einem Volumen von bis zu 100 Mio. Euro (fällig Juli 2018) 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 im Mai 2016 oder der im Juli 2018 fälligen Unternehmensanleihe der zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Schuldverschreibungen die Ausübung des Wahlrechts erklärt haben. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen tritt ein, wenn die DIC Asset AG davon Kenntnis erlangt, dass (i) eine Person oder eine gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der DIC Asset AG geworden ist; oder (ii) eine Person die tatsächliche Kontrolle über die DIC Asset AG auf Grund eines Beherrschungsvertrags mit der DIC Asset AG gemäß § 291 AktG erlangt hat.

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

Im Fall eines „Change of Control“ hat ein Vorstandsmitglied das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstel-

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

Weitere Angaben

Die übrigen nach den §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der DIC Asset AG nicht vorliegen. Weder gibt es Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer.

KONZERNABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung	68
Gesamtergebnisrechnung	69
Bilanz	70
Kapitalflussrechnung	72
Eigenkapitalveränderungsrechnung	73

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 in TEUR

	Anhang	2013	2012
Gesamterträge		236.091	229.088
Gesamtaufwendungen		-166.703	-160.548
Bruttomieteinnahmen	1	125.224	126.528
Erbbauzinsen		-851	-830
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	22.061	20.487
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	-23.970	-22.923
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	-10.191	-10.066
Nettomieteinnahmen		112.273	113.196
Verwaltungsaufwand	4	-10.147	-8.847
Personalaufwand	5	-12.065	-12.123
Abschreibungen	6	-35.378	-33.522
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	6.487	5.725
Sonstige betriebliche Erträge	8	1.241	689
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	-649	-343
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		592	346
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9	81.078	75.658
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-73.451	-71.893
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		7.627	3.765
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		69.388	68.540
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	10	1.560	1.781
Zinserträge	11	9.712	9.797
Zinsaufwand	11	-62.671	-65.974
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		17.989	14.144
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12	-2.142	-1.913
Latente Steuern	12	183	-401
Konzernüberschuss		16.030	11.830
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		15.939	11.690
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		91	140
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro	13	0,33	0,25

GESAMTERGEBNISRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 in TEUR

	2013	2012
Konzernüberschuss	16.030	11.830
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente*		
Cashflow-Hedges	30.844	-2.376
Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	1.839	-308
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	32.683	-2.684
Gesamtergebnis	48.713	9.146
Konzernaktionäre	48.622	9.006
Minderheitenanteile	91	140

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

KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2013 in TEUR

Aktiva	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	2.256.437	1.847.372
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15	484	490
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	89.866	75.730
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	114.324	10.910
Beteiligungen	18	20.502	0
Derivate	29	6	0
Immaterielle Vermögenswerte	19	1.688	185
Aktive latente Steuern	12	22.735	25.217
Langfristiges Vermögen		2.506.042	1.959.904
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		425	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	3.544	3.423
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	8.175	135.254
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	8.899	7.718
Sonstige Forderungen	23	7.373	5.016
Sonstige Vermögenswerte	24	5.108	6.852
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	56.418	56.698
		89.942	214.961
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	0	35.307
Kurzfristiges Vermögen		89.942	250.268
Summe Aktiva		2.595.984	2.210.172

	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	27	68.578	45.719
Kapitalrücklage	27	733.577	614.312
Hedgingrücklage	27	-30.078	-62.761
Bilanzgewinn	27	15.433	15.496
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		787.510	612.766
Minderheitenanteile		5.544	1.556
Summe Eigenkapital		793.054	614.322
Schulden			
Unternehmensanleihen	28	171.087	85.195
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.382.056	1.229.893
Rückstellungen	30	40	1.641
Passive latente Steuern	12	13.774	11.649
Derivate	29	41.360	73.654
Summe langfristiger Schulden		1.608.317	1.402.032
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	170.711	147.540
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	4.291	2.671
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	3.735	694
Rückstellungen	30	608	11
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32	1.926	1.986
Sonstige Verbindlichkeiten	33	13.342	13.616
		194.613	166.518
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		0	27.300
Summe kurzfristiger Schulden		194.613	193.818
Summe Schulden		1.802.930	1.595.850
Summe Passiva		2.595.984	2.210.172

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2013 in TEUR

	2013	2012
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten und erhaltenen Zinsen und Steuern	81.451	74.403
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.626	-3.765
Abschreibungen	35.378	33.522
Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-10.118	-931
Veränderungen der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	1.375	-1.775
Veränderungen der Rückstellungen	-142	757
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	7.117	3.413
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	107.435	105.624
Gezahlte Zinsen	-62.273	-61.440
Erhaltene Zinsen	235	1.605
Gezahlte und erhaltene Steuern	-3.382	-1.894
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42.014	43.895
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	80.652	76.016
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.102	-61.550
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-22.664	-20.942
Erwerb/Verkauf anderer Investitionen	-743	-7.795
Darlehen an andere Unternehmen	-11.857	-17.838
Erwerb von Betriebs-, Geschäftsausstattung und Software	-1.864	-231
Cashflow aus Investitionstätigkeit	42.422	-32.340
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	100.051	0
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	88.095	16.905
Einzahlungen von langfristigen Darlehen	587.029	39.151
Rückzahlung von Darlehen	-844.299	-91.974
Sicherheitsleistungen	1.600	-2.000
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-8.370	-1.181
Gezahlte Dividenden	-16.002	-16.002
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-91.896	-55.101
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	7.179	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-280	-43.546
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	56.698	100.244
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	56.418	56.698

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2013 in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Bilanzgewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2011	45.719	614.312	-60.077	19.808	619.762	1.497	621.259
Konzernüberschuss				11.690	11.690	140	11.830
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			-2.376		-2.376		-2.376
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			-308		-308		-308
Gesamtergebnis			-2.684	11.690	9.006	140	9.146
Dividendenzahlung für 2011				-16.002	-16.002	0	-16.002
Rückzahlung Minderheitenanteile						-81	-81
Stand am 31. Dezember 2012	45.719	614.312	-62.761	15.496	612.766	1.556	614.322
Konzernüberschuss				15.939	15.939	91	16.030
Sonstiges Ergebnis							
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges*			30.844		30.844		30.844
Gewinne/Verluste aus Cashflow-Hedges von assoziierten Unternehmen*			1.839		1.839		1.839
Gesamtergebnis			32.683	15.939	48.622	91	48.713
Dividendenzahlung für 2012				-16.002	-16.002		-16.002
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	16.653	83.398			100.051		100.051
Ausgabe von Aktien durch Sachkapitalerhöhung	6.206	39.812			46.018		46.018
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		-3.945			-3.945		-3.945
Zugang Minderheitenanteile						3.897	3.897
Stand am 31. Dezember 2013	68.578	733.577	-30.078	15.433	787.510	5.544	793.054

* nach Berücksichtigung latenter Steuern

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2013

Unternehmensbezogene Informationen	75	21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahe stehende Unternehmen	91
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	75	22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	92
Grundlagen der Abschlusserstellung	75	23. Sonstige Forderungen	92
Konsolidierung	82	24. Sonstige Vermögenswerte	92
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	84	25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	92
1. Bruttomieteinnahmen	84	26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	92
2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	84	27. Eigenkapital	92
3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	84	28. Verzinliche Finanzschulden	95
4. Verwaltungsaufwand	84	29. Derivate	96
5. Personalaufwand	85	30. Rückstellungen	97
6. Abschreibungen	85	31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97
7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	85	32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	97
8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	85	33. Sonstige Verbindlichkeiten	97
9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	86	34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten	98
10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	86	Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	100
11. Zinsaufwendungen und -erträge	86	Segmentberichterstattung	100
12. Ertragsteuern	86	Leasingverhältnisse	102
13. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie	87	Berichterstattung zum Risikomanagement	103
Erläuterungen zur Bilanz	88	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	105
14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	88	Kapitalmanagement	106
15. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	106
16. Anteile an assoziierten Unternehmen	90	Sonstige Angaben	114
17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	90		
18. Beteiligungen	91		
19. Immaterielle Vermögenswerte	91		
20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91		

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, Eschersheimer Landstraße 223.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 10. März 2014 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2013 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. Der Konzernabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2012 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards erläutert.

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 2013) 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

▷ IAS 1 „Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses“

Der IASB hat eine Änderung an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ herausgegeben, auf Grund derer eine neue Terminologie für die vormals als Gesamtergebnisrechnung bezeichnete Ergebnisrechnung eingeführt wird. Demnach wurde der Begriff Gesamtergebnisrechnung durch „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ ersetzt. Dies ist jedoch nicht verpflichtend. Die Gesellschaft hat die neue Terminologie übernommen.

Der geänderte IAS 1 behält die Möglichkeit zum Ausweis der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses in einer Ergebnisrechnung oder in zwei aufeinanderfolgenden Ergebnisrechnungen bei. Gleichwohl verlangen die Änderungen des IAS 1 die Gruppierung der Posten des sonstigen Ergebnisses in zwei Kategorien:

- a) Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden, und
- b) Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern sind.

Den Posten des sonstigen Ergebnisses sind die auf diese entfallenden Ertragsteuern zuzuordnen. Dies schließt die Möglichkeit der Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern nicht aus.

Auswirkung der Anwendung von IAS 1

Die Änderungen wurden vom Konzern rückwirkend angewendet und die Posten des sonstigen Ergebnisses entsprechend neu gegliedert. Abgesehen von den oben genannten Darstellungsänderungen ergeben sich aus der Anwendung des geänderten IAS 1 keine weiteren Konsequenzen für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses.

▷ IAS 12 „Realisierung der zugrundeliegenden Vermögenswerte“

Im Zusammenhang mit den Änderungen zu IAS 12 wurden die Regelungen des SIC-21 „Ertragsteuern – Realisierung von Neubewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten“ aufgehoben. Mit der Änderung wird die Frage der Abgrenzung geklärt, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Die Bewertung latenter Steuerschuld bzw. -ansprüche erfolgt auf Basis der erwarteten Art und Weise der Realisierung bzw. Erfüllung. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40 ist die Beurteilung, ob sich temporäre Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren, oftmals schwierig. Die Änderung sieht daher durch die Einführung einer widerlegbaren Vermutung vor, grundsätzlich von einer Umkehrung durch Veräußerung auszugehen.

Auswirkung der Anwendung von IAS 12

Die Vermutung der vollständigen Realisierung durch Verkauf ist widerlegt, wenn die als Finanzinvestition gehaltene Im-

mobliee beschrieben wird (z.B. bei Gebäuden und im Rahmen von Leasingverhältnissen gehaltenen Grundstücken) und wenn sie innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten wird, dessen Zweck es ist, alle wesentlichen wirtschaftlichen Vorteile aus der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie eher im Zeitablauf zu vereinnahmen und nicht durch Veräußerung. Für den Konzern ergeben sich aus dieser Regelung keine Konsequenzen. Der geänderte IAS 12 ist erstmals retrospektiv in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Änderung des IAS 12 wird keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben.

▷ IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Die Neuerungen beinhalten eine Erweiterung der Angabevorschriften bei der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, insbesondere die Angabe von Informationen zur Saldierungsrechten und damit in Beziehung stehenden Vereinbarungen (z.B. Besicherungsanforderungen) in einem durchsetzbaren Aufrechnungsrahmenvertrag bzw. einer entsprechenden Vereinbarung.

Auswirkung der Anwendung von IFRS 7

Da der Konzern keine Aufrechnungsvereinbarung abgeschlossen hat und keine Saldierungen gem. IAS 32.42 vorgenommen hat, ergeben sich aus der Anwendung der Änderung keine Auswirkungen auf die Angaben oder die ausgewiesenen Beträge im Konzernabschluss.

▷ IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

Durch den neuen IFRS 13 wird ein einheitliches Rahmenkonzept zur Fair Value-Definition, Ermittlung und Offenlegung sowohl für finanzielle als auch nicht-finanzielle Posten eingeführt. Er gelangt immer dann zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt, gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gefordert werden. Dies gilt nicht für IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und IAS 2 „Vorräte – Nettoveräußerungswert“ bzw. IAS 36 „Wertminderungen – Nutzungswert“.

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den der Bilanzierende in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen den Marktteilnehmern auf dem Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögensgegenstandes erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. Der beizulegende Zeitwert ist ein Preis auf dem Absatzmarkt, unabhängig davon, ob dieser Preis beobachtbar ist oder unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens zu schätzen ist. Daneben enthält IFRS 13 weitreichende Angabepflichten.

Auswirkung der Anwendung von IFRS 13

IFRS 13 ist ab Januar 2013 prospektiv anzuwenden. Außerdem sehen die Übergangsvorschriften vor, dass die Angabepflichten nicht auf Vergleichsinformationen angewendet werden müssen, die für Perioden vor der erstmaligen Anwendung bereitgestellt werden. Dementsprechend hat der Konzern keine nach IFRS 13 neu geforderten Angaben für die Vergleichszahlen des Jahres 2012 gemacht. Außer diesen zusätzlichen Angaben hat die Anwendung von IFRS 13 keine wesentlichen Auswirkungen auf die im Konzernabschluss erfassten Beträge.

▷ IAS 19 (2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“

IAS 19 (2011) ändert die Behandlung von leistungsorientierten Versorgungsplänen und Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Da der Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne und keine Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses gewährt, ergeben sich aus der Anwendung der Änderung keine Auswirkungen auf die Angaben oder die ausgewiesenen Beträge im Konzernabschluss.

▷ Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2009–2011)

Der IASB hat die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2009–2011 am 17. Mai 2012 herausgegeben. Sie betreffen IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34 und treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Auswirkung der Anwendung von Zyklus 2009–2011
Die jährlichen Verbesserungen haben im Wesentlichen sehr klarstellenden Charakter und führen im Konzernabschluss der DIC Asset AG zu keinen Änderungen.

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 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht. Mit Ausnahme der im Folgenden aufgeführten Regelungen erwarten wir hieraus keine wesentlichen Effekte auf den Konzernabschluss:

▷ Konsolidierungspaket bestehend aus IFRS 10, 11 und 12
Im Mai 2011 hat der IASB das sog. „Konsolidierungspaket“ veröffentlicht. Es besteht aus den Standards IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ und IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“. Das Konsolidierungspaket ist insbesondere durch die Finanzkrise beeinflusst worden und soll mehr Transparenz in den Bereich des Konsolidierungskreises und insbesondere auch der nicht konsolidierten Einheiten bringen. Alle diese Standards sind nach dem IASB ab dem Geschäftsjahr 2013 anzuwenden. In der EU ist die verpflichtende Anwendung jedoch auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014, beginnen verschoben worden.

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ ersetzt die beiden bisherigen Konsolidierungskonzepte aus IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse“, „Control“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“, „Risk & Reward“. Zukünftig ist eine Vollkonsolidierung erforderlich, wenn drei Kriterien kumulativ erfüllt sind (IFRS 10.7f):

- ◆ Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen,
- ◆ Risikobelastung oder Anrecht auf schwankende Renditen aus einem Engagement in ein Beteiligungsunternehmen und
- ◆ Fähigkeit, die Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Diese Kriterien werden im Anhang B zu IFRS 10 insbesondere bei den Themen substantielle Rechte vs. Schutzrechte, die Behandlung von Stimmrechten, Treuhandvereinbarungen sowie De-facto-Kontrolle (über andere Vereinbarungen oder Sachverhalte) weiter konkretisiert.

IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. Insbesondere wird durch IFRS 11 die Quotenkonsolidierung abgeschafft. Zukünftig wird bei gemeinsamen Vereinbarungen unabhängig von der rechtlichen Form danach differenziert, ob es sich um eine „Gemeinschaftliche Tätigkeit“ oder um ein „Gemeinschaftsunternehmen“ handelt. Je nachdem sind die anteiligen Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen (Gemeinschaftliche Tätigkeit) in den Konzernabschluss einzubeziehen oder die Equity-Methode ist anzuwenden (Gemeinschaftsunternehmen).

IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ sieht insbesondere ausführliche Angaben rund um den Konsolidierungskreis vor, insbesondere auch im Hinblick auf nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen.

▷ IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Verlautbarung „Investmentgesellschaften“ (Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27) veröffentlicht. Mit der Verlautbarung werden IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ und IAS 27 „Separate Abschlüsse“ geändert, um neu definierten Investmentgesellschaften eine Ausnahme von den Konsolidierungsregeln in Bezug auf be-

stimmte Tochterunternehmen zu gewähren. Stattdessen sind diese betreffenden Tochterunternehmen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 „Finanzinstrumente“ oder IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ zu bilanzieren.

Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

▷ IAS 32 „Finanzinstrumente: Ausweis“
Der IASB hat am 16. Dezember 2011 Änderungen veröffentlicht, die eine Klarstellung der Vorschriften zu den Saldierungsregeln darstellen. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

▷ IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
Der IASB hat am 29. Mai 2013 IAS 36 im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte geändert. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

▷ IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
Der IASB hat am 27. Juni 2013 „Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung“ verabschiedet. Danach bleiben Derivate trotz einer Novation unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designed. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist.

▷ IFRS 9 „Finanzinstrumente“
IFRS 9 betrifft die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsbeziehungen. Der Standard tritt frühestens für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Der erforderliche Endorsementprozess ist bis zur Verabschiedung der finalen Regelungen durch den IASB unterbrochen.

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

Der International Accounting Standards Board (IASB) hat die noch ausstehende Veröffentlichung des Zyklus 2010–2012 der jährlichen Verbesserungen der IFRS wie auch des aktuellen Zyklus 2011–2013 vorgenommen. Hierdurch erfolgen Klarstellungen zu folgenden Standards und Themenbereichen:

- ◆ IFRS 1: Anzuwendende IFRS
- ◆ IFRS 2: Definition von Ausübungsbedingungen (vesting conditions)
- ◆ IFRS 3: Ausnahmen vom Anwendungsbereich für gemeinsame Vereinbarungen (joint arrangements) und Bilanzierung bedingter Gegenleistungen (contingent consideration) im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen
- ◆ IFRS 8: Angaben zur Zusammenfassung von Segmenten und Erfordernis einer Überleitungsrechnung für Segmentvermögenswerte
- ◆ IFRS 13: Anwendungsbereich der sog. portfolio exception und Verzicht auf Abzinsung bei der Fair Value-Bewertung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten, sofern der Effekt unwesentlich ist
- ◆ IAS 16 und IAS 38: Neubewertungsmethode – Ermittlung der kumulierten Abschreibungen zum Zeitpunkt einer Neubewertung
- ◆ IAS 24: Erweiterung der Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen um sog. Management-Entities und Regelung zugehöriger Angabepflichten
- ◆ IAS 40: Zusammenhang zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (investment property) als „vom Eigentümer selbst genutzt“ (owner-occupied)

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU-Endorsement wird für das vierte Quartal 2014 erwartet.

▷ IFRIC 21 „Abgaben“

Der IFRIC 21 beschäftigt sich mit der Fragestellung der Bilanzierung öffentlicher Abgaben, die keine Ertragsteuern im Sinne des IAS 12, Ertragsteuern, darstellen und klärt insbesondere, wann Verpflichtungen zur Zahlung derartiger Abgaben im Abschluss als Verbindlichkeiten zu erfassen sind. Die Interpretation wurde am 20. Mai 2013 herausgegeben. Die Interpretation ist erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Mit einer Übernahme der Interpretation durch die EU („Endorsement“) wird derzeit für das 1. Quartal 2014 gerechnet.

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

Bewertungsmethoden und Grundsätze

Bruttomieteinnahmen und Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

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

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt mit dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst. Im Geschäftsjahr 2013 wurden im Zusammenhang mit den laufenden Baumaßnahmen im Projekt „TRIO Offenbach“ Fremdkapitalkosten in Höhe von 293 TEUR (2012: 173 TEUR) aktiviert. Das entspricht einem Fremdkapitalkostensatz von 3,05% (2012: 2,99%).

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

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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

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

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.

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.

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.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Konzern klassifiziert langfristige Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten, wenn der zugehörige Buchwert durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Voraussetzungen für die Klassifizierung sind dann erfüllt, wenn die Veräußerung höchst wahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und das Management der Veräußerung zugestimmt hat. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder sofern vorhanden an-

hand von Kaufpreisangeboten. Die ihnen zuordenbaren Schulden werden gemäß IFRS 5.38 ebenfalls getrennt von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

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

Rückstellungen

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

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

Anteilsbasierte Vergütungen

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

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 Steueretze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert oder Verbindlichkeit ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden diese als Cashflow-Hedge bilanziert. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrundeliegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der

Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Zahlungsströme der Grundgeschäfte effektiv kompensieren. Das bedeutet, die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsgeschäftes müssen sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80% bis 125% der gegenläufigen Änderung des Zeitwerts des Grundgeschäfts liegen.

Der effektive Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die für eine Absicherung von Zahlungsströmen fester Verpflichtungen bestimmt sind und qualifizierte Hedges (IAS 39.88) darstellen, wird grundsätzlich erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, der ineffektive Teil der Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Beträge werden in der Periode als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, sind die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

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

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

Leasingverhältnisse

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

▷ Konzern als Leasinggeber

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

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

▷ Konzern als Leasingnehmer

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

Währungsumrechnung

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

Bilanzposten in fremder Währung sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsgewinne von 83 TEUR (2012: Fremdwährungsverluste -48 TEUR) sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen (2012: Aufwendungen) erfasst.

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.

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 Verlustvträge.

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 die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die DIC Asset AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann, in der Regel durch einen Anteilsbesitz von mehr als 50%. Die Einbeziehung beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr besteht.

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 er 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.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt.

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 vom Eigenkapital ins Ergebnis umgliedert.

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.

Zum 31. Dezember 2013 wurden neben der DIC Asset AG insgesamt 184 (2012: 145) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs S. 129 f.).

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt in Anlehnung an 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. Ein sich ergebender positiver oder negativer Unterschiedsbetrag wird mit den erworbenen Vermögenswerten im Verhältnis der relativen beizulegenden Zeitwerte verrechnet. Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

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

Erstkonsolidierung

DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main;
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main;

jeweils einschließlich der Tochtergesellschaften.

Verschmelzung

DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnbergerstr. GmbH auf
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main

An der DIC HI Portfolio GmbH und an der DIC Hamburg Portfolio GmbH mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften hält die DIC Asset AG in direkter Beteiligung 92,5% und über die DIC Opportunistic GmbH indirekt 1,5%.

Assoziierte Unternehmen

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Behält der Konzern einen Anteil am ehemaligen assoziierten Unterneh-

men zurück und stellt dieser Anteil einen finanziellen Vermögenswert im Sinne des IAS 39 dar, so wird er zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung mit seinem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Differenz zwischen dem vorherigen Buchwert des assoziierten Unternehmens zum Zeitpunkt der Beendigung der Equity-Methode und dem beizulegenden Zeitwert eines zurückbehaltenen Anteils und jeglichen Erlösen aus dem Abgang eines Teils der Anteile an dem assoziierten Unternehmen ist erfolgswirksam zu erfassen. 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 12 (2012: 15) 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. 131).

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 2013 und 2012 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2013	2012
Ergebnis nach IFRS	16.030	11.830
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses:		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	35.018	33.229
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 7.627	- 3.765
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.207	26
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	360	293
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-825	-812
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	1.305	966
Minderheitenanteile	-91	-30
EPRA-Ergebnis	45.377	41.737
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,93	0,89

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bruttomieteinnahmen

Hinsichtlich der Verteilung der Bruttomieteinnahmen auf die Regionen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung auf Seite 100 f.

Durch die Immobilienakquisitionen des Vorjahres wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Bruttomieteinnahmen in Höhe von 4.600 TEUR generiert, während durch die Objektverkäufe des Jahres 2012 diese in Höhe von 4.383 TEUR gemindert werden. Die Immobilientransaktionen des laufenden Jahres haben nur geringfügige Auswirkungen auf die Bruttomieteinnahmen. Die Objektverkäufe des laufenden Jahres verursachen einen Abgang von Bruttomieteinnahmen in Höhe von 2.381 TEUR; dem steht der Erwerb des Joint Venture-Portfolios Ende November 2013 gegenüber, woraus sich Mietzuwächse in Höhe von 2.265 TEUR für einen Monat ergeben.

Auf Grund intensiver Vermietungsaktivitäten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen. Aus diesen Verträgen resultieren zeitanteilige Mieterträge von 3.021 TEUR im Geschäftsjahr. Die zuzuordnende annualisierte Miete beträgt ca. 5.321 TEUR p.a. (2012: 5.932 TEUR p.a.).

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend entstehenden umlegbaren Kosten sowie die auf Grund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.909 TEUR (2012: 2.436 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die auf Grund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

Mit Ausnahme von drei Objekten wurden bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Auf diese Objekte entfallen direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen in Höhe von 288 TEUR (2012: 256 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	2013	2012
Rechts- und Beratungskosten	2.206	1.699
Marketing/Investor Relations	1.304	790
Accounting- und Administration Fee	1.151	894
Miet- und Nebenkosten	960	969
Nebenkosten der Geldbeschaffung	750	526
Kfz-Kosten	720	727
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	587	385
Prüfungskosten	528	540
Vorsteuerschaden	333	397
Fremdleistungen	301	210
EDV-Kosten	284	241
Aufsichtsratsvergütung	231	205
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	141	329
Übrige	651	935
Gesamt	10.147	8.847

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

Für die in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2013	2012
Abschlussprüfungen	453	432
Andere Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Leistungen	639	0
Gesamt	1.167	507

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

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

Die Honorare für sonstige Leistungen sind für die prüferischen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Sach- und Barkapitalerhöhung sowie der Begebung der Unternehmensanleihe angefallen.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH in Höhe von 11.857 TEUR (2012: 11.717 TEUR) sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von 1.512 TEUR (1.443 TEUR). Hiervon entfallen 715 TEUR (2012: 705 TEUR) auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Der Personalaufwand liegt mit 12.065 TEUR (2012: 12.334 TEUR) auf Vorjahresniveau. Der aktienkursbedingt gestiegene Wertansatz der Rückstellung für die „virtuellen Aktien“ wirkt aufwandserhöhend.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist von 138 Mitarbeitern 2012 auf 135 Mitarbeiter 2013 gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 20 Mitarbeiter und bei der DIC Onsite GmbH 115 Mitarbeiter beschäftigt.

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

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien und in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens. Die Abschreibungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.856 TEUR (6%) von 33.522 TEUR auf 35.378 TEUR.

Die Portfolioakquisition im vierten Quartal 2013 mit einem Volumen von 462 Mio. Euro führte im laufenden Jahr zu einer planmäßigen Abschreibung in Höhe von 826 TEUR. Ferner erhöhte sich die Abschreibung wegen unserer seit 1. Januar 2013 fertiggestellten ERP-Software um 293 TEUR.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

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

in TEUR	2013	2012
DIC Office Balance I	2.374	2.262
DIC HighStreet Balance	1.033	250
DIC HI Portfolio GmbH*	1.451	1.450
DIC Hamburg Portfolio GmbH*	322	443
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	0	318
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	298	310
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	344	311
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	381	244
DIC Services GmbH & Co. KG	139	0
DIC HH Obj. 7 GmbH/DIC HH Dammstorstr. GmbH	71	0
Kunden der DIC Onsite GmbH	62	107
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH	9	22
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	3	8
Gesamt	6.487	5.725

* bis 30.11.2013; danach vollkonsolidiert

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

8. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von 83 TEUR (2012: 329 TEUR), die Erträge aus geldwerten Vorteilen in Höhe von 294 TEUR (2012: 341 TEUR) enthalten, die sich aus der Dienstwagennutzung ergeben, sowie die Fremdwährungsgewinne in Höhe von 83 TEUR (2012: Fremdwährungsverlust 48 TEUR im sonstigen betrieblichen Aufwand) für die per 30. Juni 2013 abgelösten Schweizer-Franken-Bankdarlehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten vor allem aperiodischen Aufwendungen in Höhe von 547 TEUR (2012: 163 TEUR).

9. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Auf Grund der positiven Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt sowie durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.627 TEUR (2012: 3.765 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufserlöse von 9% (2012: 5%).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 81.936 TEUR (2012: 78.829 TEUR) wurden Verkaufskosten von 858 TEUR (2012: 3.171 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 1.560 TEUR (2012: 1.781 TEUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Jahr 2013 ist wesentlich geprägt durch die Ausschüttungen aus den beiden bestehenden Fonds „DIC Office Balance I“ und „DIC HighStreet Balance“ und der Projektentwicklung MainTor. Ferner wurden zwölf Objektverkäufe wirksam, die insgesamt Verkaufserlöse in Höhe von 83.570 TEUR (2012: 41.355 TEUR) generierten. Der anteilige Veräußerungsgewinn der DIC Asset AG betrug 567 TEUR (2012: Veräußerungsverlust 85 TEUR).

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsgebühren betrug im Geschäftsjahr 2.494 TEUR (2012: 1.559 TEUR).

Aus den Unternehmensanleihen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 9.270 TEUR (2012: 4.776 TEUR). Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 26 TEUR (2012: 25 TEUR).

Aus beendeten Sicherungsbeziehungen von fünf Swaps (2012: zwei Swaps) ergeben sich im Geschäftsjahr direkt im Eigenkapital erfasste Auflösungen (OCI) in Höhe von 767 TEUR (2012: 33 TEUR). Aus der Marktbewertung dieser Swaps resultiert Ertrag in Höhe von 2.879 TEUR (2012: Aufwand -15 TEUR).

12. Ertragsteuern

in TEUR	2013	2012
Laufende Steuern	-2.142	-1.913
Latente Steuern	183	-401
Gesamt	-1.959	-2.314

Die laufenden Ertragsteuern betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der DIC Asset AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich hierbei im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag (1.007 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern (721 TEUR) zusammen.

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

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Die DIC Asset geht davon aus, dass auf Grund der Planung für die jeweiligen Portfolien das zukünftige steuerpflichtige Einkommen

ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 53 Mio. Euro (2012: 39 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 42 Mio. Euro (2012: 28 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet. Auf temporäre Differenzen in Höhe von 10,5 Mio. Euro (2012: 0 Euro) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da sie im Zusammenhang mit der erstmaligen Erfassung des erworbenen Joint Venture-Portfolios entstanden sind.

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

Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Jahr 2012 wie folgt dar:

in TEUR	2013	2012
Steuerliche Verlustvorräte	+3.784	-113
Immobilienbewertung	-1.911	-250
Derivate	-102	-4
Aktivierung „mietfreier Zeiten“	-257	+67
Anleihebegebung	-437	-110
Übrige Anpassungen	-894	+9
Gesamt	+183	-401

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Verlustvorräte	14.975	0	11.722	0
Immobilien	1.741	12.463	1.830	10.641
Derivate	5.290	0	11.665	0
Kapitaltransaktionen	531	1.128	0	0
Übrige	198	183	0	1007
Summe	22.735	13.774	25.217	11.649

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen 5.712 TEUR (2012: 12.031 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow-Hedges des Konzerns 5.683 TEUR (2012: 11.656 TEUR) und auf die der assoziierten Unternehmen 29 TEUR (2012: 375 TEUR).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 5,7 Mio. Euro (2012: 5,0 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,4 Mio. Euro (2012: 0,6 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2013	2012
Konzernergebnis vor Steuern	17.989	14.144
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz	31,925%	31,925%
Erwarteter Steueraufwand	5.743	4.515

Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:

GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	-5.533	-3.217
Steuerfreie Erträge	0	-123
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	2.732	1.764
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	-498	199
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	-810	-869
Steuern für Vorperioden	200	19
Sonstige Effekte	125	26
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	1.959	2.314

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2013 und 2012 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main.

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

Das Ergebnis je Aktie ist gemäß IAS 33.12 aus dem Konzernüberschuss nach Anteilen anderer Gesellschafter und der Zahl der im Jahresdurchschnitt im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Für die Ermittlung der Aktienanzahl wurden die Aktien, die sich zu Beginn des Geschäftsjahres im Umlauf befanden, als auch die Aktien, welche innerhalb des Geschäftsjahres ausgegeben wurden, berücksichtigt. Die neuen Aktien wurden ab deren Ausgabezeitpunkt einbezogen.

Gemäß IAS 33.26 ist der gewichtete Durchschnitt der in der Periode und allen übrigen dargestellten Perioden in Umlauf befindlichen Stammaktien zu berichtigen, wenn ein Ereignis eintritt, das die Zahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien verändert, ohne dass damit eine Änderung der Ressourcen einhergeht. Dies ist gemäß IAS 33.27 (b) der Fall, wenn ein Gratiselement bei der Emission, zum Beispiel die Ausgabe von Bezugsrechten an Altaktionäre, gewährt wird.

in Euro	2013	2012	2012
Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter	15.938.501,22	11.690.498,09	11.690.498,09
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	48.991.351	45.718.747	47.044.511
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,33	0,26	
Unverwässertes Ergebnis bei neuer Aktienzahl			0,25

Die für das Jahr 2012 neu zu berücksichtigende Aktienanzahl ergibt sich aus dem Gratiselement in Höhe von 2,90% bzw. 1.325.764 Aktien bezogen auf die Aktienanzahl vor Kapitalerhöhung von 45.718.747.

Für 2013 wird der Vorstand vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 24.002 TEUR (0,35 Euro pro Aktie) zu beschließen. Die Dividende wird in voller Höhe der Kapitalertragsteuer unterliegen. Diese beläuft sich voraussichtlich auf 6.330 TEUR. In diesem Konzernabschluss wird diese Dividende gemäß IAS 10 nicht als Verbindlichkeit bilanziert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wird im Folgenden der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) zum 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 berechnet:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Buchwert der Immobilien	2.256.437	1.847.372
Immobilien gemäß IFRS 5	0	35.307
Wertdifferenz zum Zeitwert	26.703	-3.736
Marktwert der Immobilien*	2.283.140	1.878.943
Beteiligungsbuchwert Co-Investment:	89.866	75.730
Wertdifferenz zum Zeitwert	2.373	6.044
Marktwert der Beteiligungen	92.239	81.774
+/-Sonstige Aktiva/Passiva	216.399	216.164
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-1.723.854	-1.462.628
Nettokreditverbindlichkeiten IFRS 5	0	-27.300
Minderheitenanteile	-5.544	-1.556
NAV	862.379	685.396
Latente Steuer auf Differenz Zeitwert/Buchwert	-13.730	-8.699
NNAV	848.649	676.698
Zeitwert der Derivate	-41.354	-73.645
Wertdifferenz zum Zeitwert der Nettokreditverbindlichkeiten	-349	-2.708
NNNAV	806.946	600.345
NAV/Anteil	12,58	14,99
NNAV/Anteil	12,37	14,80
NNNAV/Anteil	11,77	13,12

* inkl. Minderheitenanteile

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	2.007.665	2.032.288
Zugänge aus Erwerb	461.024	62.564
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	21.304	21.638
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	0	-38.446
Abgänge	-41.345	-70.379
Stand 31.12.	2.448.648	2.007.665
Abschreibungen		
Stand 01.01.	160.293	130.159
Zugänge	34.550	32.514
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	0	759
Abgänge	-2.632	-3.139
Stand 31.12.	192.211	160.293
Buchwert 01.01.	1.847.372	1.902.129
Buchwert 31.12.	2.256.437	1.847.372
Beizulegender Zeitwert	2.285.111	1.878.943

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 2013 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Input- faktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Input- faktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	2.285.111			2.285.111

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

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

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilien-spezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 3,13% bzw. 1,61% (2012: 3,40%). Die immobilien-spezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 1,90% bis 3,90% (2012: 1,60% bis 3,60%) sowie 4,10% bis 4,40%. Der durchschnittliche Diskontierungssatz betrug gleichlautend zum Vorjahr 5,75% bis 6,50%.

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit von der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 5,25% und 9,00%.

Für die Durchführung von Impairmenttests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen“ klassifizierten Immobilien, den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die auf Grund unseres konzerneigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögens-wertspezifischen Kapitalisierungssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (Seite 55 im Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:

Veränderung Value-in-Use der Immobilien

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25%	-115,3 Mio. Euro	- 56,7 Mio. Euro	+ 7,0 Mio. Euro
	0%	- 60,1 Mio. Euro	+/-0,0	+ 65,7 Mio. Euro
	-0,25%	- 3,2 Mio. Euro	+ 58,7 Mio. Euro	+126,2 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze auf Grund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 115,3 Mio. Euro sinken. Reduzieren sich die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 126,2 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31.12.2013 sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 293 TEUR (2012: 475 TEUR) enthalten.

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

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2014 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 6,0 Mio. Euro (2012: 3,8 Mio. Euro).

15. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	1.335	1.249
Zugänge	109	86
Abgänge	12	0
Stand 31.12.	1.432	1.335
Abschreibungen		
Stand 01.01.	845	711
Zugänge	103	134
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	948	845
Buchwert 01.01.	490	538
Buchwert 31.12.	484	490

16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen aufgeführt, die nach Auffassung des Managements zum 31. Dezember 2013 für den Konzern wesentlich sind. Die aufgeführten Unternehmen haben sämtlich Stammanteile, die vom Konzern unmittelbar gehalten werden.

Der Konzern hält an der DIC Opportunistic GmbH 20% der Eigenkapitalanteile, verfügt jedoch infolge einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit der DIC KGaA über keinen maßgeblichen Einfluss mehr. Dementsprechend werden die Anteile an der DIC Opportunistic GmbH zum Bilanzstichtag als Beteiligung ausgewiesen und den finanziellen Vermögenswerten in der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordnet.

in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
Beteiligungen an:	Stimmrechtsanteil	Buchwert	Stimmrechtsanteil	Buchwert
DIC Office Balance I (Fonds)	14,0%	41.492	14,0%	37.660
DIC HighStreet Balance (Fonds)	17,0%	14.279	17,0%	3.149
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	20.288	40,0%	22.187
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	20,0%	5.515	20,0%	4.522
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	20,0%	4.461	20,0%	4.405
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	20,0%	3.618	20,0%	3.729
Übrige		213		78
		89.866		75.730

Die DIC Asset AG ist mit 20% am Kapital der Fonds „DIC Office Balance I“ und „DIC HighStreet Balance“ beteiligt und stellt mit dem Ausschussvorsitzenden eines von sieben bzw. sechs stimmberechtigten Mitgliedern in deren Anlageausschüssen. Ferner erbringt der Konzern Leistungen im Asset- und Propertymanagement.

Die Gewinn- und Verlustanteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen, die alle nicht börsennotiert sind, sowie die Anteile an ihren Vermögenswerten und Schulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2013	2012
Vermögenswerte	1.249.818	1.619.301
Schulden	851.660	1.296.289
Nettovermögen	398.158	323.012
Erträge	75.438	102.208
Aufwendungen	61.359	91.350
Jahresergebnis	14.079	10.858

17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die durch Nachträge vom Juni 2013 gegenüber den Darlehensnehmern in der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 verlängerten Darlehen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“ auf Seite 107 ff..

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

18. Beteiligungen

Es handelt sich um die Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH, die zum Bilanzstichtag mit ihrem beizulegenden Zeitwert von 20,5 Mio. Euro angesetzt wurde.

19. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	739	591
Zugänge	1.872	148
Abgänge		
Stand 31.12.	2.611	739
Amortisation		
Stand 01.01.	554	439
Zugänge	369	115
Abgänge		
Stand 31.12.	923	554
Buchwert 01.01.	185	152
Buchwert 31.12.	1.688	185

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Zum Bilanzstichtag bestanden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 261 TEUR (2012: 934 TEUR).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie in der Tabelle rechts dargestellt entwickelt.

Es wurden Forderungen in Höhe von 1.011 TEUR (2012: 1.237 TEUR) im Geschäftsjahr abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag bestanden keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen.

21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit durchschnittlich 4,5% bis 7,25% pro Jahr verzinst. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen sind im entsprechenden Kapitel, Seite 106 ff., dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2013		31.12.2012	
		Forde- rungen	Verbindlich- keiten	Forde- rungen	Verbindlich- keiten
DIC MSREF FF Südwest GmbH	b (ii)	2.357	0	1.617	0
DIC MainTor GmbH	b (ii)	1.763	0	27.204	0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs KG	b (ii)	755	0	15.845	0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	b (ii)	528	0	2.579	0
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	525	2.459	1.121	0
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	482	300	32.501	0
DIC HighStreet Balance (Fonds)	b (ii)	469	0	16	0
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	354	0	24.034	0
DIC Office Balance I (Fonds)	b (ii)	229	0	929	0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	b (ii)	217	0	495	0
DIC Services GmbH & Co. KG	b (ii)	59	0	0	127
DIC HI Portfolio GmbH*		0	0	23.743	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH*		0	0	5.091	0
DIC MainTor III GmbH	b (ii)		542	0	567
Sonstige	b (ii)	437	434	79	0
Summe		8.175	3.735	135.254	694

* ab 1.12.2013 vollkonsolidiert (2012: b (ii))

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaftsteuer.

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	2013	2012
Kautionen	3.617	2.450
Forderungen „Mietfreie Zeit“	2.749	1.122
Umsatzsteuer	761	778
Debitorische Kreditoren	97	191
Forderungen aus Versicherungs- entschädigungen	0	91
Übrige	149	384
	7.373	5.016

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt neben den bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mitteln in Höhe von 3.900 TEUR (2012: 5.500 TEUR) vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.283 TEUR (2012: 1.282 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien. Die Höhe der zweckbestimmten Mittel richtet sich nach der Höhe des Marktwertes des abgesicherten Swaps.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Das Guthaben steht der Gesellschaft zur freien Verfügung.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr 2013 lagen keine Sachverhalte vor, auf Grund derer ein Ausweiswechsel von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte zu erfolgen hätte.

Die zum Jahresende 2012 ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sind planmäßig im ersten Quartal 2013 übergegangen. Die mit ihnen in Verbindung stehenden Finanzverbindlichkeiten wurden an die Darlehensgeber zurückgeführt.

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten des Vorjahres entstanden 2013 Gewinne in Höhe von 2.062 TEUR (2012: 103 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 1,00 Euro ausgegeben. Davon wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 22.859.000 Stückaktien aus dem von der Hauptversammlung durch Beschluss vom 5. Juli 2011 geschaffenen genehmigten Kapital (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) gezeichnet (vgl. dazu im Einzelnen nachfolgend b. Genehmigtes Kapital). Unterschiedliche Aktiengattungen gibt es nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

b. Genehmigtes Kapital

Zum Bilanzstichtag besteht kein genehmigtes Kapital. Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4. Juli 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 22.859.000,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Den Aktionären war dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand war jedoch ermächtigt, mit Zu-

stimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, unter anderem um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und/oder 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. Die Anzahl der gegen Sacheinlage ausgegebenen Aktien durfte 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung im Geschäftsjahr 2013 Gebrauch gemacht und hat unter vollständiger Ausnutzung der Ermächtigung am 13. November 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen,

- (i) das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um 6.206.068,00 Euro durch Ausgabe von 6.206.068 neuen auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) (die „Neuen Aktien II“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro je Aktie zu erhöhen (die „Sachkapitalerhöhung“). Die Neuen Aktien II wurden zum Ausgabebetrag von 1,00 Euro je Aktie ausgegeben und sind vom 1. Januar 2013 an gewinnberechtigt;
- (ii) das Grundkapital der Gesellschaft weiter gegen Bareinlagen um 16.652.932,00 Euro durch Ausgabe von 16.652.932 neuen auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) (die „Neuen Aktien I“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro je Aktie zu erhöhen (die „Barkapitalerhöhung“). Die Neuen Aktien I wurden zum Ausgabebetrag von 1,00 Euro je Aktie ausgegeben und sind vom 1. Januar 2013 an gewinnberechtigt. Das gesetzliche Bezugsrecht wurde den Aktionären in der Weise gewährt,

dass die Neuen Aktien I von mehreren vom Vorstand ausgewählten und beauftragten Kreditinstituten zum Ausgabebetrag gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen wurden, sie den Aktionären im Verhältnis 11:4 zu einem Bezugspreis von 6,00 Euro zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht) und die dadurch vereinnahmten Erlöse nach Abzug der von den Kreditinstituten bereits geleisteten Bareinlagen, einer angemessenen Provision sowie der Kosten und Auslagen an die Gesellschaft abzuführen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Aktienspitze in Höhe von 27.934 Aktien wurde zur Glättung des Bezugsverhältnisses ausgeschlossen. Der Bezugspreis je bezogener Neuer Aktie I betrug 6,00 Euro. Die Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 27. November 2013.

c. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2010 (wie durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 geändert) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2015 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 300.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 19.590.000,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d.h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Wer-

den Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

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

- (i) für Spitzenbeträge, die sich auf Grund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- (ii) sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. In diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals einzuberechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind;
- (iii) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und Wandelschuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder

mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz

oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

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

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

d. Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

▷ Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juli 2011 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden

Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

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

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

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder auf Grund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise veräußerten Aktien darf zusammen mit der Anzahl anderer Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert oder aus genehmigtem Kapital ausgegeben worden sind, und der Anzahl der Aktien, die durch Ausübung von Options- und/oder Wandlungsrechten oder Erfüllung von Wandlungspflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen entstehen können, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben worden sind, 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.
- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammen-

hang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Zusammenschlüssen von Unternehmen veräußert werden.

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss.

Zum 31. Dezember 2013 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage hat sich im Zuge der Bar- und Sachkapitalerhöhung vom 27. November 2013 auf 733.577 TEUR (2012: 614.312 TEUR) erhöht. Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien.

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

Die mit den Transaktionskosten zur Eigenkapitalbeschaffung (Anteil der Neuaktionäre) verbundenen Ertragsteuern sind direkt in der Kapitalrücklage zu verbuchen.

f. Hedging-Rücklage

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

Zum Bilanzstichtag ergaben sich aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von vollkonsolidierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 5.683 TEUR (2012: 11.656 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von 29.926 TEUR (2012: 60.769 TEUR) sowie aus Cashflow-Hedge-Beziehungen von assoziierten Unternehmen nach Abzug latenter Steuern in Höhe von 29 TEUR (2012: 375 TEUR) unrealisierte Verluste in Höhe von 152 TEUR (2012: 1.992 TEUR) (vgl. Abschnitt 29 Derivate). Die Veränderung resultiert vor allem aus den Schwankungen im Zinsniveau.

g. Bilanzgewinn

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

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Gewinn-/Verlustvortrag	15.496	19.808
Konzernjahresüberschuss	16.030	11.830
Gewinnausschüttung	-16.002	-16.002
Gewinnanteile Konzernfremder	-91	-140
Konzernbilanzgewinn	15.433	15.496

Zeitwerte festverzinslicher und variabler Finanzschulden

in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	48.596	48.596	218.232	218.232
Festverzinsliche Finanzschulden	1.504.547	1.468.672	1.096.856	1.101.979
	1.553.143	1.517.268	1.315.088	1.320.211
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	38.487	38.487	47.669	47.669
Festverzinsliche Finanzschulden	132.224	136.146	99.871	96.868
	170.711	174.633	147.540	144.537
	1.723.854	1.691.901	1.462.628	1.464.748

Die Gewinnausschüttung umfasste für die Jahre 2012 und 2011 jeweils 0,35 Euro pro Aktie.

28. Verzinsliche Finanzschulden

Die Zeitwerte der Finanzschulden sind in der Tabelle unten aufgeführt.

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31.12.2013 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt, so dass sich die Marge auf 2,28% (2012: 1,60%) bei den Finanzinstrumenten erhöht hat. Die Buchwerte variabel verzinslicher Finanzschulden entsprechen annähernd den Zeitwerten.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden sind in der Tabelle auf S. 96 dargestellt.

Fristigkeiten festverzinslicher und variabler Finanzschulden

in TEUR	31.12.2013			31.12.2012		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz in % (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	38.487	132.224	3,47%	47.669	99.871	4,06%
1–5 Jahre	35.624	758.927	4,35%	170.001	950.602	4,38%
> 5 Jahre	12.972	745.620	4,30%	48.231	146.254	4,39%
	87.083	1.636.771		265.901	1.196.727	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-Monats- oder 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Der variablen Finanzschulden werden mit einem Durchschnittszins von 1,63% (2012: 1,42%) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rd. 4,26% (2012: 4,35%) verzinst.

Im Geschäftsjahr hat die DIC Asset AG die im Mai 2011 mit einem Kupon von 5,875% begebene Unternehmensanleihe aufstocken können. Bis zum 31.12.2013 erhöhte sich das Nominalvolumen um 13,1 Mio. Euro auf 100,0 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag beträgt der Kurs der Anleihe 104,15%.

Ferner wurde im Juli 2013 eine weitere Anleihe mit einem Kupon von 5,75% und einem Nominalvolumen von 75 Mio. Euro aufgelegt. Zum Bilanzstichtag beträgt der Kurs dieser Anleihe 104,50%.

Die verzinslichen Finanzschulden sind im Berichtsjahr mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe (171.087 TEUR, 2012: 85.195 TEUR) sämtlich durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Aktiva				
Zinnsicherungskontrakte (Caps)	92.364	0	20.000	0
Zinnsicherungskontrakte (Swaps)	26.035	6	0	0
Passiva				
Zinnsicherungskontrakte (Swaps)	1.351.313	41.360	977.466	73.654
Zinnsicherungskontrakte (Collars)	72.364	346	0	0

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

Zum 31. Dezember 2013 sind die negativen Marktwerte nach Abzug latenter Steuern mit 29.925 TEUR (2012: 60.769 TEUR) im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinnsicherungskontrakte haben Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und sieben Jahren. Hinsichtlich der Übersicht über die Nominalbeträge und Restlaufzeiten verweisen wir auf den Abschnitt „Berichterstattung zum Risikomanagement: Zinsrisiken“.

Im Geschäftsjahr 2013 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, Caps und Collars 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	2013		2012	
	Nominalvolumen	Zeitwert	Nominalvolumen	Zeitwert
Swaps	44.802	- 178	100.323	- 2.367
Caps	0	0	20.260	0
Collars	0	0	20.260	- 222

Die Objektgesellschaften zahlen Festzinssätze zwischen 0,48% und 1,40%, oder eine Verzinsung in Höhe des 3-Monats-Euribor. Die Aufwendungen und Erträge aus der Absicherung der zukünftigen Zahlungsströme werden, soweit sie effektive Sicherungsbeziehungen betreffen, erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt. Die DIC Asset AG weist ihren Anteil in Höhe von -152 TEUR (2012: -1.992 TEUR) nach Abzug latenter Steuern gemäß IAS 28.39 im Konzern-eigenkapital in der Hedging-Rücklage aus.

30. Rückstellungen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Büroobjektes in Zeppelinheim wurde ein Besserungsschein mit dem Verkäufer vereinbart. Dieser steht unter der Bedingung, dass für die bestehende Leerstandsfläche durch den Verkäufer innerhalb der nächsten zwei Jahre beginnend ab Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang entsprechende Mietverträge abgeschlossen werden. Der Besserungsschein kam im Dezember 2013 zur Auszahlung. Die Rückstellung des Vorjahres in Höhe von 862 TEUR wurde vollständig verbraucht.

Im Rahmen des Verkaufs der Immobilie Zeil, Frankfurt wurde eine bis 31. Dezember 2014 laufende Mietgarantie und eine Kostenbeteiligung am Leerstandsflächenausbau mit dem Käufer vereinbart. Den Berechnungen lagen die marktüblich erzielbaren Mieten zzgl. Nebenkosten nebst Einschätzung der Vermietungschancen sowie die im Kaufvertrag geregelten Ausbaukosten pro Quadratmeter zugrunde. Die Rückstellung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 587 TEUR; davon sind 40 TEUR im Jahr 2015 fällig.

31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.291 TEUR (2012: 2.671 TEUR) resultieren in Höhe von 443 TEUR (2012: 1.523 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	31.12.2013	31.12.2012
Gewerbesteuer	956	1.136
Körperschaftsteuer	963	664
Kapitalertragsteuer	7	186
	1.926	1.986

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Kauttionen	3.711	2.415
Ausstehende Rechnungen	2.208	3.005
Erhaltene Anzahlungen auf Mieten	1.177	578
Umsatzsteuer	1.562	927
Tantiemen	1.313	1.774
Kaufpreiseinbehalte bei Immobilienankäufen	611	1.127
Anteilsbasierte Vergütungen	585	334
Prüfungskosten	565	465
Sicherheitseinbehalte	440	985
Urlaubsvergütung	230	247
Aufsichtsratsvergütungen	218	204
Steuerberatungskosten	15	180
Übrige	707	1.375
	13.342	13.616

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

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder halten Ende 2013 Optionen auf 212.000 so genannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft, davon wurden 62.000 Optionen neu in 2013 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 31.12.2013 mit 4,30 Euro bzw. 4,42 Euro je Option für Herrn Höller und je 1,47 Euro für Frau Wärntges und Herrn Pillmayer. Der Wert der neugewährten Optionen beträgt 18 TEUR. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag von 6,69 Euro, der Ausübungspreis von 2,29 Euro für Herrn Höller bzw. von je 5,88 Euro für Frau Wärntges und Herrn Pillmayer wurde, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 28,56% und der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 0,48% und 0,63%. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse der letzten zwei Jahre.

Zum Bilanzstichtag waren 75.000 „virtuelle Aktienoptionen“ ausübbar, deren Marktwert bei 332 TEUR lag.

In Folge der Kapitalerhöhung wurde vom Aufsichtsrat ein Verwässerungsschutz in Höhe von 0,62 Euro pro Aktienoption beschlossen. Dieser Verwässerungsschutz reduziert den jeweiligen Ausübungspreis.

Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Koch wurden die bis zum 31. Mai 2013 ausübbar 35.000 Optionen mit einer Zahlung in Höhe von 83 TEUR abgegolten. Die noch nicht voll erdienten Ansprüche in Höhe von 58 TEUR wurden ergebniswirksam aufgelöst.

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

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i.S.d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ Seite 107 ff. Hin-

sichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

34. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z.B. Over-the-Counter-Derivate, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertungen oder Optionspreismodelle) unter Verwendung beobachtbarer Marktdaten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sind Available-for-Sale Financial Assets (AfS), Financial Assets Held for Trading (FAHfT), Loans and Receivables (LaR) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC) und Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilienvermögen ab. Zwischen dem Zugangszeitpunkt der Beteiligung und dem Bilanzstichtag ergeben sich keine Wertänderungen. Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf Seite 88 f.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value
		31.12.13	(fortgef.) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgneutral	Fair Value erfolgswirksam	31.12.13
AKTIVA						
Beteiligungen	AfS	20.502		20.502		20.502
Sonstige Ausleihungen	LaR	114.324	114.324			114.324
Derivate mit Hedge Beziehung	n.a.	6		6		6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	LaR	425	425			425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.544	3.544			3.544
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	8.175	8.175			8.175
Sonstige Forderungen	LaR	7.373	7.373			7.373
Sonstige Vermögenswerte	FAHfT	1			1	1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	5.108	5.108			5.108
Flüssige Mittel	LaR	56.418	56.418			56.418
Summe	LaR	195.367	195.367			195.367
PASSIVA						
Unternehmensanleihe	FLAC	171.087	171.087			182.525
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.382.056	1.382.056			1.346.181
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	32.419		32.419	0	32.419
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHfT	8.941			8.941	8.941
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	170.711	170.711			174.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	4.291	4.291			4.291
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	3.735	3.735			3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.342	13.342			13.342
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	0	0			0
Summe	FLAC	1.745.222	1.745.222			1.724.708

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.12	Wertansatz nach IAS 39			Fair Value 31.12.12
			(fortgef.) Anschaffungskosten	Fair Value-erfolgsneutral	Fair Value-erfolgswirksam	
AKTIVA						
Sonstige Ausleihungen	LaR	10.910	10.910			10.910
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.423	3.423			3.423
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	135.254	135.254			135.254
Sonstige Forderungen	LaR	4.238	4.238			4.238
Sonstige Vermögenswerte	FAHFT	1			1	1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.851	6.851			6.851
Flüssige Mittel	LaR	56.698	56.698			56.698
Summe	LaR	217.374	217.374			217.374
PASSIVA						
Unternehmensanleihe	FLAC	85.195	85.195			85.195
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.229.893	1.229.893			1.234.392
Derivate mit Hedge-Beziehung	n.a.	73.031		73.031	0	73.031
Derivate ohne Hedge-Beziehung	FLHFT	623			623	623
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	147.540	147.540			144.537
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.671	2.671			2.671
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	694	694			694
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.616	13.616			13.616
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	27.300	27.300			27.300
Summe	FLAC	1.506.909	1.506.909			1.509.029

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

in TEUR	2013	2012
Zinsertrag		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (LaR)	9.712	9.797
Zinsaufwand		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)	31.011	34.508

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 2013 wie folgt dar:

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

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar

in TEUR	Fair Value 31.12.2012	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beim erstmaligen Ansatz als solche eingestuft	1		1	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Derivate mit Hedge-Beziehung	73.031		73.031	
Passiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Derivate ohne Hedge-Beziehung	623		623	

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

in TEUR	2013	2012
Finanzielle Vermögenswerte (FAHFT)	1	- 61
Derivate	3.002	- 48

Nettogewinne bzw. -verluste aus Derivaten setzen sich aus Verlusten aus der Auflösungen von fünf nicht einer Cashflow-Hedge-Beziehung unterliegenden Swaps in Höhe von -767 TEUR (2012: -33 TEUR) und den Markwertschwankungen dieser Swaps in Höhe von +3.569 TEUR bzw. +3 TEUR zusammen. Ergebniswirksame Effekte aus der Ineffektivität von Swaps betragen in 2013 200 TEUR (2012: 0 TEUR).

ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns sind danach die Folgenden:

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

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

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2013

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

Segmentvermögen 31.12.2013

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

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

Annualisierte Miete der Geschäftssegmente 2012

In TEUR	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt	Mieteinnahmen (GuV)
Commercial Portfolio	12.622	18.331	29.526	40.292	25.488	126.259	126.528
Co-Investments	2.995	2.344	2.233	3.028	5.088	15.688	
	15.617	20.675	31.759	43.320	30.576	141.947	126.528

Segmentvermögen 31.12.2012

	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2012	Gesamt 2011
Anzahl Objekte	45	34	57	62	71	269	278
Marktwert (in Mio Euro)	238,1	270,7	642,4	656,6	415,7	2.223,5	2.202,3
Mietlaufzeit*	6,2 Jahre	4,3 Jahre	6,0 Jahre	5,3 Jahre	4,0 Jahre	5,2 Jahre	5,5 Jahre
Mietrendite*	6,7%	7,6%	6,0%	6,6%	7,4%	6,8%	6,6%
Leerstandsquote*	5,2%	7,8%	18,8%	12,1%	7,6%	10,9%	12,4%

* operative Kennzahlen ohne Projektentwicklungen

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

Überleitung Marktwert 2013 – Buchwert der Finanzimmobilien

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

Der Unterschied im Geschäftsjahr 2012 zwischen den annualisierten Mieten und den Mieteinnahmen gemäß GuV in Höhe von 269 TEUR beim Commercial Portfolio resultiert überwiegend aus den unterjährig beginnenden und endenden Mietverträgen.

Überleitung Marktwert 2012 – Buchwert der Finanzimmobilien

In Mio. Euro	2012	2011
Marktwert	2.223,5	2.202,3
abzgl. Co-Investments	349,3	314,2
zzgl. Zeitwertdifferenz	3,7	11,4
abzgl. IFRS-5-Objekte	35,8	0
zzgl. Minderheiten	5,3	2,6
	1.847,4	1.902,1

LEASINGVERHÄLTNISSE

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

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 2.256.437 TEUR (2012: 1.847.372 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der gemäß IAS 17.56 und 17.57 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	2013	2012
Bis 1 Jahr	141.456	118.790
1 bis 5 Jahre	374.342	284.086
Über 5 Jahre	197.847	166.560
	713.645	569.456

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 2013 fielen keine bedingten Mietzahlungen (IAS 17.4) mehr an (2012: 522 TEUR aus zwei Mietverträgen).

Hinsichtlich der in 2013 vom Konzern aus als Finanzinvestitionen 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	2013	2012
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	1.663	2.227
Immobilien, die leerstehen	0	0

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 566 TEUR (2012: 993 TEUR). Die Operating-Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge, Telefonanlage, Drucker und Raummieten. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen wird die DIC Asset AG folgende Mindestleasingzahlungen leisten.

in TEUR	2013	2012
Bis 1 Jahr	361	470
1 bis 5 Jahre	205	523
Über 5 Jahre	0	0
	566	993

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

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

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

Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen, und dies zu einem finanziellen Verlust führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Gestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über 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 Ausfall-

risiko 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. 37% 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 abgeschlossen 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 2013 bestanden Garantien in Höhe von 5.680 TEUR (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen. Der Konzern steuert die Liquiditätsrisiken durch das Halten von Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme und die Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Durch diese Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplan-

ten 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 cover ratio (ISCR) oder WALT vereinbart sind. Covenantbrüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrages notwendig werden.

Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2013 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2014 erwarten wir keine Covenantbrüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 56.418 TEUR (2012: 56.698 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kreditlinien für Capex- und TI-Maßnahmen in Höhe von insgesamt 16.266 TEUR (2012: 24.372 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 561 Mio. Euro (2012: 281 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 inklusive geschätzter Zinszahlungen.

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

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2013	2014 bis 2017	2018 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	24.963	1.177.647	206.204
Kurzfristige Finanzschulden	144.336		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.671		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	694		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.616		
Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien	27.300		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	30.383	40.102	6.768
	243.963	1.217.750	212.972

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	2013		2012	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit <= 1 Jahr	242.800	4.500	55.900	583
Laufzeit 1 – 5 Jahre	546.858	23.947	743.456	52.618
Laufzeit > 5 Jahre	587.691	12.906	178.110	20.453

Zum 31. Dezember 2013 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps im Jahresdurchschnitt 81% und sind zum Bilanzstichtag ca. 95% (2012: 81%) der Finanzschulden des Konzerns festverzinslich 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 2013 durchschnittlich 19% der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

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

im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für Finanzderivate (Swaps und Caps) und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden wird die Annahme getroffen, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode für das gesamte Jahr ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2013		2012	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	-995	+995	-3.290	+3.290
Ergebniseffekt aus Finanzderivaten	+8.635	-3.058	+ 33	0
Eigenkapitaleffekt aus Finanzderivaten (Swap)	+24.779	-24.425	+23.192	-21.791

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISS UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

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

Die DIC Asset AG hat eine unbefristete, selbstschuldnerische, unbedingte Bürgschaft zwecks Erbringung von Bau- und Planungsleistungen für die DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main in Höhe von 3.000 TEUR gegenüber der Grundstücksgesellschaft OPER GbR, Frankfurt am Main, abgegeben. Die Vertragserfüllungsbürgschaft verfällt, wenn die Endabnahme des zu erstellenden Bauvorhabens erfolgt ist oder das Bauvorhaben als von der Grundstücksgesellschaft OPER GbR abgenommen gilt.

Die DIC Asset AG hat eine Garantieerklärung (Kostenüberschreitungsgarantie) gegenüber der Deutschen Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft), Hannover, sowie der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP), Hamburg abgegeben, in der sie anteilig eine Höchstbetragsgarantie von insgesamt 2.680 TEUR auf Grund des Darlehensvertrages zwischen der DIC MainTor Porta GmbH und der Deutschen Hypothekenbank garantiert.

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

Des Weiteren wurde eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 20% der jeweiligen rückständigen Verpflichtung der Kreditnehmer in Höhe von 10.100 TEUR abgegeben.

Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der DIC Asset AG, deren 100%-iger Tochter DIC Onsite GmbH und der DIC AG & Co. KGaA, die als Generalmieter für die Gruppe auftritt, seit 29.2./3.3.2008 und seinem Nachtrag 1 vom 16.12.2008 ein Untermietvertrag, aus dem sich Zahlungsverpflichtungen von jährlich 150 TEUR zzgl. 30 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Asset AG und 193 TEUR zzgl. 37 TEUR Nebenkostenvorauszahlungen für die DIC Onsite GmbH ergeben. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis 31.03.2015.

Weitere finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Operating-Leasing-Verträgen für Kraftfahrzeuge, bei denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist. Vgl. hierzu „Leasingverhältnisse“ S. 102.

Hinsichtlich der bestehenden Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen in Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ S.88 ff.

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 Anforderungen wurden sowohl im Vorjahr als auch im Geschäftsjahr erfüllt.

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

in TEUR	2013	2012
Eigenkapital	793.054	614.322
Bilanzsumme	2.595.984	2.210.172
Bilanzielle Eigenkapitalquote	30,5%	27,8%
Netto-Eigenkapitalquote	32,6%	31,6%

Infolge der Ende des Jahres umgesetzten Sach- und Barkapitalerhöhung sowie der dem Zinsverlauf geschuldeten positiven Entwicklung der Hedging-Rücklage hat sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Prozentpunkte erhöht.

ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

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

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

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

alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

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

Nachfolgend werden die Rechtsgeschäfte und -beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen dargestellt.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Zwischen der DIC Asset AG und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) sowie deren alleiniger Komplementärin, der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG („DIC Beteiligungs AG“), bestehen auf der Ebene von Vorstand und Aufsichtsrat personelle Verflechtungen („Doppelmandate“). Ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft, Herr Ulrich Höller, ist zugleich Vorstand der DIC Beteiligungs AG, deren Vorstand darüber hinaus mit zwei weiteren Vorstandsmitgliedern besetzt ist. Anstellungsverträge des Vorstandsmitglieds Ulrich Höller bestehen seit März 2006 sowohl mit der DIC Beteiligungs AG als auch mit der Gesellschaft. Im Rahmen dieser Anstellungsverträge erhält Herr Höller von diesen beiden Gesellschaften eine fixe Vergütung. Von dieser Vergütung trägt die DIC Asset AG 45% und die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG 55%. Hinzu kommen auf den Erfolg der Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe und des DIC Asset-Konzerns bezogene variable Vergütungen sowie Optionen auf Aktien an

der DIC AG & Co. KGaA und eine auf der Kursentwicklung der Aktien an der DIC Asset AG basierende Vergütung. Ferner besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der DIC Asset AG, der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Beteiligungs AG in der Person der Herren Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Klaus-Jürgen Sontowski, die zugleich mittelbar maßgebliche Kommanditaktionäre der DIC AG & Co. KGaA sind. Herrn Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 60 Objektgesellschaften – darunter auch solche, die mehrheitlich von der DIC AG & Co. KGaA gehalten werden – allgemeine Dienstleistungen der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung (unter Einschluss der Begleitung von Neuvermietungen) sowie im Bereich des technischen Gebäudemanagements. Die Summe der von der Gesellschaft hierfür im Jahre 2013 vereinnahmten Vergütungen betrug 6.487 TEUR (2012: 5.725 TEUR). Davon entfiel auf von Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe gezahlte Vergütung ein Betrag von 12 TEUR (2012: 8 TEUR).

Die DIC Asset AG stellt der DIC AG & Co. KGaA ein Kontokorrentdarlehen mit einer festen Laufzeit bis 31. Dezember 2015 zur Verfügung. Als Zinsen sind 6% p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hat die DIC AG & Co. KGaA der Gesellschaft ihren 10-%igen Anteil am Kapital der Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG verpfändet. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31.12.2013 auf 20.193 TEUR (2012: 19.050 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.143 TEUR (2012: 1.078 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.

Die DIC AG & Co. KGaA steht mit einigen Konzerngesellschaften der DIC Asset AG in einem Kontokorrentverhältnis, das jeweils stichtagsbezogen saldiert wird. Für die zur Verfügung

gestellten Darlehen erhielten die in der Tabelle genannten Gesellschaften von der DIC AG & Co. KGaA Zinsgutschriften in folgender Höhe:

in TEUR	2013	2012
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG	148	139
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG	86	82
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG	71	69

Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der DIC Asset AG sowie deren 100%-iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter für sämtliche von Gesellschaften der DIC-Gruppe angemieteten Flächen in der Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der DIC Asset AG und der DIC Onsite GmbH tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2013 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 332 TEUR (2012: 301 TEUR). Der Mietzins war aus der Sicht der DIC Asset AG ortsüblich und angemessen.

Die DIC Asset AG hat am 5. September 2013 die Minderheitenanteile für die DIC Hamburg Portfolio GmbH und DIC HI Portfolio GmbH von 1,8% (DIC Opportunity Fund GmbH) und 3,0% (DIC Capital Partners Germany GmbH) erworben. Für die Anteile der DIC Capital Partners Germany GmbH hat die DIC Asset AG einen Kaufpreis in Höhe von 1.708 TEUR und für die Anteile der DIC Opportunity Fund GmbH einen Kaufpreis in Höhe von 1.025 TEUR gezahlt.

Die DIC Asset AG hat am 13. November 2013 einen Einbringungsvertrag mit der DIC Opportunistic GmbH abgeschlossen. Im Einbringungsvertrag ist festgelegt, dass das „UNITE“-Portfolio von der DIC Opportunistic GmbH im Wege der Sachkapitalerhöhung über die zwei bestehenden Portfolio-Gesellschaften, die DIC HI Portfolio GmbH und die DIC Hamburg Portfolio GmbH, in die DIC Asset AG eingebracht wird. Durch den Einbringungsvertrag hat die DIC Opportunistic GmbH 86,5% der Geschäftsanteile an den beiden Portfolio-Gesellschaften eingebracht und als Gegenleistung von der DIC Asset AG 6.206.068 neue Aktien erhalten. Die Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister der Gesellschaft ist am 27. November 2013 erfolgt. Der Wert der gemäß Einbringungsvertrag einzubringenden Geschäftsanteile wurde auf der Grundlage von Marktwerutachten über die eingebrachten Immobilien festgesetzt.

Mit Wirkung vom 27. Dezember 2013 haben die DIC AG & Co. KGaA und die DIC Asset AG einen Stimmrechtsbindungsvertrag in Bezug auf die Stimmrechte an der DIC Opportunistic GmbH geschlossen. Darin hat die DIC Asset AG ihre Stimmrechte an die DIC AG & Co. KGaA übertragen.

DIC Services GmbH & Co. KG

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

Die Vergütung für die Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen, Controlling und Administration in Abhängigkeit vom Aufwand betrug im Jahre 2013 30 TEUR (2012: 18 TEUR) für Leistungen zugunsten der DIC Asset AG und 1.121 TEUR (2012: 876 TEUR) für Leistungen zugunsten von Gesellschaften des DIC Asset Konzerns.

Seit 2012 bestehen weitere Dienstleistungsverträge, in denen die DIC Services GmbH & Co. KG von verschiedenen Tochtergesellschaften der DIC Asset AG beauftragt wird, gesonderte Leistungen im Bereich Bankfinanzierungen zu erbringen. Hierunter fielen sämtliche Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen von einzelnen Objekten oder von ganzen Portfolien zu verrichten waren. Die Vergütung für diese Dienstleistungen betrug im Jahr 2013 745 TEUR (2012: 107 TEUR).

Außerdem besteht ein Vertrag vom 31.07.2012 zwischen der DIC Services GmbH & Co. KG und den Gesellschaften DIC Asset AG, DIC Onsite GmbH, DIC Beteiligungs AG sowie DIC MainTor GmbH, in dem sich die DIC Services GmbH & Co. KG verpflichtet, zentrale Dienstleistungen in den Bereichen Personal und Marketing zu erbringen. Der Aufwandersatz erfolgte nach Rechnungstellung durch die DIC Services GmbH & Co. KG an die jeweiligen Auftraggeber auf Basis dokumentierter und sachgerechter Verteilungsschlüssel. Für das Jahr 2013 wurden der DIC Services GmbH & Co. KG Aufwendungen in Höhe von 287 TEUR (Vorjahr 144 TEUR) durch die DIC Asset AG sowie deren 100%-iger Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH ersetzt.

Zusätzlich erbringt die DIC Services GmbH & Co. KG Dienstleistungen im Bereich des technischen Immobilienmanagements für die DIC Onsite GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der DIC Asset AG. Hierbei handelte es sich um Projektsteuerungsleistungen für ein größeres Bauvorhaben, das sich voraussichtlich über drei Jahre von 2010 bis 2012 erstreckt. Die DIC Onsite GmbH bedient sich dabei der Development-Expertise der DIC-Gruppe, um die Bauausführung zu koordinieren und zu überwachen sowie die Einhaltung von Projektbudgets, qualitativen Anforderungen und Terminen sicherzustellen. Die Höhe der Vergütung beläuft sich auf 4,9% der Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten und nicht abzugsfähiger Vorsteuer. Im Jahr 2012 wurden 142 TEUR vergütet, weitere Vergütungen sind bis zum 31. Dezember 2013 nicht erfolgt.

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Asset AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 17.12.2008 und seinen Nachträgen der DIC Opportunistic GmbH ein Darlehen gewährt. Dieses Darlehen beträgt zum 31.12.2013 44.103 TEUR (2012: 20.992 TEUR). Es hat eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2015 und wird mit 5,75% p.a. verzinst. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die DIC Asset AG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.444 TEUR (2012: 1.441 TEUR).

Durch Verträge vom 2. September 2013 erwarb die DIC Opportunistic GmbH mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2013 Darlehensforderungen der DIC Asset AG und der DIC OF RE 2 GmbH gegenüber der DIC Hamburg Portfolio GmbH in Höhe von insgesamt 5,2 Mio. Euro und der DIC HI Portfolio GmbH in Höhe von insgesamt 24,5 Mio. Euro

Durch obengenannte Verträge übertrugen die DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA sowie die DIC Opportunity Fund GmbH ebenfalls Darlehensforderungen gegenüber der DIC Hamburg Portfolio GmbH von 11,8 Mio. Euro bzw. 6,6 Mio. Euro und gegenüber der DIC HI Portfolio GmbH von 19,7 Mio. Euro bzw. 15,5 Mio. Euro an die DIC Opportunistic GmbH. Die DIC Opportunistic GmbH dotierte Anfang September 2013 die Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB der DIC Hamburg Portfolio GmbH in Höhe von 27,2 Mio. Euro durch Einlage der genannten sowie bereits bestehender Gesellschafterdarlehen und der DIC HI Portfolio GmbH in Höhe von 54,6 Mio. Euro durch teilweise Einlage der genannten Gesellschafterdarlehen.

Die DIC OF RE 2 GmbH (100-%ige Tochter der DIC Asset AG) hat mit Vertrag vom 1. April 2008, 18. August 2009 und 13. September 2011 der DIC Opportunistic GmbH Darlehen gewährt. Die Darlehen haben eine unbestimmte Laufzeit. Sie werden mit 8%, 5% und 6% p.a. verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise nachschüssig zu entrichten.

Bis November 2013 wurden für die Darlehensgewährung Zinsen in Höhe von 700 TEUR (2012: 861 TEUR) abgerechnet.

DIC HI Portfolio GmbH

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF RE 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 12. Dezember 2008 und seinen Nachträgen der DIC HI Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2013 gewährt. Gemäß Nachtrag vom 30. Juni 2012 betrug die Verzinsung ab 1. Juni 2012 6,00% p.a.; zuvor 7,25% p.a.

Basierend auf dem Darlehensvertrag vom 15. Juni 2011 und seinen Nachträgen hat die DIC Asset AG der DIC HI Portfolio GmbH ein Darlehen in Höhe von 11.340 TEUR bis zum 31. Dezember 2015 gewährt. Die Verzinsung erfolgt seit 1. Juni 2012 mit 6,00% p.a.; zuvor 7,25% p.a.

Durch Vertrag vom 2. September 2013 erwarb die DIC Opportunistic GmbH mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2013 Darlehensforderungen der DIC Asset AG und der DIC OF RE 2 GmbH gegenüber der DIC HI Portfolio GmbH in Höhe von insgesamt 24,5 Mio. Euro. Die DIC Opportunistic GmbH wiederum wandelte diese Darlehen durch Einlage in die Kapitalrücklage der DIC HI Portfolio GmbH gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB teilweise in Eigenkapital.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2013 wird die DIC HI Portfolio GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung mit der Gesellschaft vollkonsolidiert und gehören deshalb zukünftig nicht mehr zu den nahestehenden Personen der Gesellschaft.

Bis November 2013 fielen Zinsgutschriften in Höhe von 1.009 TEUR (2012: 1.493 TEUR) an.

DIC Hamburg Portfolio GmbH

Die DIC Asset AG und ihre Tochtergesellschaft DIC OF RE 2 GmbH haben mit Darlehensvertrag vom 28. Februar 2008 und seinen Nachträgen der DIC Hamburg Portfolio GmbH ein Darlehen mit einer festen Laufzeit bis 31. Dezember 2012 gewährt. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhält die DIC Asset AG Zinsen in Höhe von 7,25% p.a. Mit Darlehensvertrag vom 29. Juni 2012 wurde das am 31. Dezember 2012 endende Darlehen vorzeitig abgelöst und ein neues Darle-

hen in Höhe von 11.000 TEUR mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2015 und einer Verzinsung von 7,25% p.a. gewährt.

Durch Vertrag vom 2. September 2013 erwarb die DIC Opportunistic GmbH mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2013 diese Darlehensforderungen der DIC Asset AG und der DIC OF RE 2 GmbH gegenüber der DIC Hamburg Portfolio GmbH. Die DIC Opportunistic GmbH wiederum wandelte diese Darlehen durch Einlage in die Kapitalrücklage der DIC Hamburg Portfolio GmbH gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB teilweise in Eigenkapital.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2013 wird die DIC Hamburg Portfolio GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung mit der Gesellschaft vollkonsolidiert und gehören deshalb zukünftig nicht mehr zu den nahestehenden Personen der Gesellschaft.

Bis November 2013 fielen Zinsgutschriften in Höhe von 979 TEUR (2012: 1.044 TEUR) an.

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 30,0 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 eine Laufzeit bis 31. Dezember 2015. Die DIC MainTor GmbH hat ihre Anteile an der DIC MainTor Porta GmbH als Sicherheit für dieses Darlehen verpfändet. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen mit 22.089 TEUR (2012: 25.257 TEUR). Im Geschäftsjahr 2013 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 2.204 TEUR (2012: 1.831 TEUR) an.

DIC Office Balance I und DIC HighStreet Balance

Auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 2.374 TEUR (2012: 2.262 TEUR) für Leistungen an den Fonds

„DIC Office Balance I“ sowie gleichlautende Erträge für den Ende 2012 platzierten „DIC HighStreet Balance Fonds“ in Höhe von 1.033 TEUR (2012: 250 TEUR).

Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG

Die DIC Asset AG hat sich für die Jahre 2003 bis 2005 gegenüber der DIC Beteiligungs AG, der alleinigen Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA, zu einem Ersatz von 50% der Kosten verpflichtet, die der DIC Beteiligungs AG für die Beschäftigung von Vorstandsmitgliedern entstehen, die ihre Tätigkeit ganz oder teilweise auch für die DIC Asset AG ausüben. Mit Ausnahme der Nebenleistungen erhalten seit Anfang 2006 sämtliche Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG ihre Tätigkeit bei der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG ausschließlich von dieser vergütet. Für die von Herrn Ulrich Höller aufgewandten Nebenleistungen für das Geschäftsjahr 2013 belief sich der Erstattungsbetrag auf 26 TEUR (2012: 15 TEUR).

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

Dienstleistungsvereinbarungen

Gesellschaften

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

Getroffene Vereinbarungen

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

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

- Base Management Fee: 1,3% der Nettojahresmiete (bis 30. Juni 2013: 1%);
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1% bis 3% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,4% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung: aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung;
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft (01.07. bis 30.09.2013 10,5 TEUR, bis 30.06.2013 9 TEUR).

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.

In den Jahren 2013 und 2012 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher MSREF mit 25,1% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgmt. Fee	Disposition Fee	Accounting Fee	Arrang. Fee	Summe
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2013	58.121	30.900	88.425	0	177.446
	2012	56.476	67.375	81.000	0	204.851
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2013	55.594	250.000	64.325	0	369.919
	2012	59.187	141.400	72.000	0	272.587
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2013	122.729	0	58.950	196.996	378.675
	2012	116.502	0	54.000	0	170.502
Gesamtsummen	2013	236.444	280.900	211.700	196.996	926.040
	2012	232.165	208.775	207.000	0	649.940

Die DIC Beteiligungs AG verfügt außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal. Sie bedient sich bei der Erbringung der ihr nach den Assetmanagement-Agreements obliegenden Dienstleistungen ihrerseits zum Teil der Dienstleistungen der DIC Asset AG. Auf Grund einer Dienstleistungsvereinbarung vom 16. November 2005 (ergänzt durch fünf Nachträge infolge neu hinzuerworbener Portfolien) berechnet die DIC Asset AG dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige MSREF-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Im Einzelnen ist für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Portfolio- und Assetmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,5% der Nettojahresmiete vorgesehen. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,5% bis 1,5% des erzielten Erlöses bzw. 0,2% bis 0,75% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzel-fallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

Auf der Basis dieser Vereinbarung hat die DIC Asset AG für die Jahre 2013 und 2012 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen MSREF-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der DIC Beteiligungs AG in Rechnung gestellt (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgmt. Fee	Disposition Fee	Summe
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH	2013	0	0	0
	2012	28.238	33.810	62.048
DIC MSREF HT Portfolio GmbH	2013	0	0	0
	2012	29.593	70.700	100.293
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH	2013	0	0	0
	2012	58.251	0	58.251
Gesamtsummen	2013	0	0	0
	2012	116.083	104.510	220.593

DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Die Gesellschaft hat der DIC Capital Partners (Europe) GmbH, die indirekt mehrheitlich die DIC Beteiligungs AG als Komplementärin der DIC AG & Co. KGaA beherrscht, ein Darlehen über 700 TEUR zu einem Zinssatz von 4,5% p.a. (jährlich nachschüssig zahlbar) gewährt. Das Darlehen ist unbefristet und valutiert zum 31.12.2013 mit 525 TEUR (2012: 502 TEUR). Zur Besicherung der Darlehensrückzahlungs- und -zinsansprüche der Gesellschaft gegen die DIC Capital Partners (Europe) GmbH hat letztere der Gesellschaft ihre Dividenden- und Darlehensrückzahlungsansprüche gegen die Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstraße 33a GmbH abgetreten.

Auf Grund der „Shareholder Agreements“ vom 27. November 2006 bzw. 9. Mai 2007 nehmen zwei weitere Beteiligungsgesellschaften der DIC Asset AG, nämlich die DIC Hamburg Portfolio GmbH bzw. die DIC HI Portfolio GmbH und ihre jeweiligen 100%-igen Objektgesellschaften verschiedene

Dienstleistungen der DIC Beteiligungs AG in Anspruch. Die DIC Hamburg Portfolio GmbH und die DIC HI Portfolio GmbH sind opportunistische Co-Investments, an denen die DIC Asset AG zu 20% beteiligt war (unmittelbar zu 1,2% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 18,8%). Weitere Investoren sind die DIC AG & Co. KGaA mit einer 30%-Beteiligung, welche von ihrer 100%-igen Tochtergesellschaft DIC Opportunity Fund GmbH gehalten wird (unmittelbar zu 1,8% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 28,2%) sowie die DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. KGaA mit einer 50%-Beteiligung (unmittelbar zu 3% und mittelbar über die DIC Opportunistic GmbH zu 47%).

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2013 wurden die DIC Hamburg Portfolio GmbH und die DIC HI Portfolio GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung mit der Gesellschaft vollkonsolidiert und gehören deshalb seitdem nicht mehr zu den nahestehenden Personen der Gesellschaft.

Die vorgenannten Beteiligungsgesellschaften haben dementsprechend mit der DIC Beteiligungs AG jeweils zum Zeitpunkt ihrer Gründung „Assetmanagement-Agreements“ über die Erbringung verschiedener Management-Dienstleistungen sowie Provisionen bei der Vermietung und beim Abverkauf von Immobilien vereinbart. Ferner sind bei der DIC Hamburg Portfolio GmbH besondere Vergütungen für Leistungen bei der Weitervermietung und auch eine Vereinbarung über eine Entwicklungsvergütung getroffen.

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

- Base Management Fee: 1,3% der Nettojahresmiete (bis 30. Juni 2012: 1%);
- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 0,75% bis 2,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet bzw. 0,5% bis 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist;
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung: aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung;
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich 10,8 TEUR pro Gesellschaft (bis 30.06.2013 10,5 TEUR; bis 31. Dezember 2012 9 TEUR);
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen.

In den Jahren 2013 und 2012 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Base Mgmt. Fee	Disposition Fee	TI/Develop. Fee	Accounting Fee	Arrang. Fee	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2013	82.265	281.863	0	171.675	0	535.802
	2012	89.698	233.100	287.500	162.000	137.531	909.829
DIC HI Portfolio GmbH	2013	299.383	482.625	0	285.525	361.500	1.429.033
	2012	260.150	155.500	0	243.000	0	658.650
DIC MainTor GmbH	2013	0	0	669.722	74.025	93.420	837.167
	2012	0	0	0	42.750	175.440	218.190
Gesamtsummen	2013	381.648	764.488	669.722	531.225	454.920	2.802.003
	2012	349.847	388.600	287.500	447.750	312.971	1.786.669

0,25% bis 0,75% des erzielten Erlöses, soweit ein externer Makler eingesetzt wurde. Bei Einzelobjekten und Projektentwicklungen bleibt eine einzelfallbezogene Vereinbarung vorbehalten.

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.

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.

Auf der Basis dieser Vereinbarung hat die DIC Asset AG für die Jahre 2013 und 2012 für Dienstleistungen mit Bezug auf die einzelnen DICP-Beteiligungsgesellschaften folgende Beträge der DIC Beteiligungs AG in Rechnung gestellt (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Da die DIC Beteiligungs AG außer ihrem Vorstand nicht über eigenes Personal im Bereich der Immobilienverwaltung verfügt, bedient sie sich bei der Erbringung der ihr hiernach obliegenden Dienstleistungen zum Teil der Sach- und Personalmittel der DIC Asset AG. Die DIC Asset AG berechnet dafür der DIC Beteiligungs AG Gebühren, deren Höhe auch davon abhängt, ob die jeweilige DICP-Beteiligungsgesellschaft mit Zustimmung der Gesellschaft fremde Dritte zur Erbringung dieser Dienstleistungen eingeschaltet hat.

Leistungsempfänger (Werte in Euro)		Asset Mgmt. Fee	Disposition Fee	Summe
DIC Hamburg Portfolio GmbH	2013	0	0	0
	2012	50.572	116.653	167.225
DIC HI Portfolio GmbH	2013	0	0	0
	2012	147.398	77.750	225.148
DIC MainTor GmbH	2013	0	0	0
	2012	0	0	0
Gesamtsummen	2013	0	0	0
	2012	197.971	194.403	392.373

Im Einzelnen beträgt die Höhe des Entgelts für Dienstleistungen im Bereich Portfolio- und Assetmanagement 0,5% der Nettojahresmiete. Das Entgelt für die Unterstützung in Verkaufsfällen beträgt 0,38% bis 1,25% des erzielten Erlöses bzw.

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 acht jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen von 14. Dezember 2005;
- die von Hochtief erworbenen Immobilien, welche von der DIC MSREF HT Portfolio GmbH und ihren fünf jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 24. Mai 2006;
- die von der Falk-Gruppe übernommenen Immobilien, welche von der DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH und ihren fünf jeweils 100%igen Objektgesellschaften gehalten werden gemäß Verträgen vom 16. August 2006;

(im Folgenden zusammen „Joint Venture-Gesellschaften“ genannt).

An den Objektgesellschaften des FF Südwestportfolios, des HT Portfolios und der von der MEAG übernommenen Immobilien ist die Gesellschaft zu jeweils 20% indirekt über die Portfolio-Gesellschaften beteiligt. Daneben ist außer den mit jeweils 50% beteiligten Gesellschaften der MSREF-Gruppe noch die DIC Opportunity Fund GmbH mit jeweils 30% indirekt beteiligt.

Hinsichtlich der Verteilung der Gewinne steht den DIC-Gesellschaftern in Abhängigkeit der jeweils erreichten Eigenkapitalrendite ein Gewinn vorab zu. Dieser beträgt ab einer Eigenkapitalrendite von 17,5% 10% des Gewinns und steigert sich bei einer Eigenkapitalrendite von mehr als 27,5% auf bis zu maximal 30% des Gewinns.

Die Gesellschaft steht weiterhin mit den Joint Ventures in kreditvertraglichen Beziehungen. Hierbei fungiert die Gesellschaft sowohl als Darlehensgeber als auch als Darlehensnehmer. Die Darlehensbeziehungen sind jeweils als Kontokorrentkredit ausgestaltet, wobei ein Soll-Zinssatz von jeweils 6% p.a. vereinbart ist. Die Zinsen sind nachschüssig jeweils zum Jahres- oder Quartalsende fällig bzw. der Hauptsumme zuzuschlagen. Feste Laufzeiten sind ebensowenig vereinbart wie Sicherheiten. Bezüglich der zu den Bilanzstichtagen bestehenden Salden vgl. Anhangangabe Nr. 21.

Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

Mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen wurden Geschäfte nur im unwesentlichen 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	2013	2012
Kurzfristig fällige Leistungen	1.391	1.374
Anteilsbasierte Vergütung	377	445
Leistungen aus Anlass der Beendigung	203	0
Gesamt	1.971	1.819

Hinsichtlich weiterer Details zu den Vergütungen der Vorstände verweisen wir auf den Vergütungsbericht auf Seite 121 ff., welcher Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2013	2012
Kurzfristig fällige Leistungen	218	205
Gesamt	218	205

Weitere Details, insbesondere Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 9 HGB, sind im Lagebericht angegeben. Die Aufsichtsratssteuern in Höhe von 12 TEUR wurden von der Gesellschaft übernommen.

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen in Höhe von 23 TEUR für das Geschäftsjahr 2013 und 24 TEUR für das Geschäftsjahr 2012 erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der DIC Asset AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, unmittelbar und mittelbar einschließlich einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit 33,2% beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen der Gesellschaft vor.

SONSTIGE ANGABEN

Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der DIC Asset AG sind in der Anlage 3 zum Anhang aufgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 7. Februar 2014 wurde der Notarvertrag für den Verkauf einer Immobilie aus Leipzig aus dem Commercial Portfolio beurkundet. Der Kaufpreis betrug 13 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang des Objektes ist für das zweite Quartal 2014 geplant.

Die im Juli 2013 begebene Anleihe wurde Anfang Februar 2014 um weitere 25 Mio. Euro aufgestockt. Mit einem Volumen von insgesamt 100 Mio. Euro wurde das maximale Emissionsvolumen erreicht.

Darüber hinaus wurden im Erhellungszeitraum zwischen Bilanzstichtag und Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses durch den Vorstand am 10. März 2014 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte in 2013 durchschnittlich 135 Mitarbeiter (2012: 138 Mitarbeiter).

Corporate Governance-Bericht

Die nach §161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „www.dic-asset.de/investor-relations/CG“ zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender),
Rechtsanwalt, Glattbach

Herr Klaus-Jürgen Sontowski (stellvertretender Vorsitzender),
Unternehmer, Nürnberg

Herr Michael Bock,
Geschäftsführer REALKAPITAL Vermögensmanagement
GmbH, Leverkusen

Herr Russell C. Platt,
Chief Executive Officer, Forum Partners Europe (UK) LLP,
London/Großbritannien

Herr Bernd Wegener FRICS,
Hauptabteilungsleiter Immobilienmanagement
bei der Versicherungskammer Bayern, München

Herr Dr. Michael Peter Solf,
Hauptabteilungsleiter Kapitalanlagen bei der
SV Sparkassenversicherung Holding AG, Stuttgart

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Prof. Dr. Gerhard Schmidt	<ul style="list-style-type: none"> – Grohe AG, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats – Grohe Beteiligungs GmbH, Hemer: Vorsitzender des Aufsichtsrats – TTL Information Technology AG, München: Mitglied des Aufsichtsrats – Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats * – Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats * – DIC Capital Partners (Germany) GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats * – DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ** – DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ** – DIC Capital Partners (Germany) III Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ** – DIC Capital Partners (Germany) III GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats * – DIC Capital Partners OpCo (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ** – DIC Capital Partners OpCo (Germany) GmbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats * – DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats **
Klaus-Jürgen Sontowski	<ul style="list-style-type: none"> – GRR AG, Erlangen: Vorsitzender des Aufsichtsrats – Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats – Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Michael Bock	<ul style="list-style-type: none"> – KDV Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Deutschen Versicherungswirtschaft AG, Berlin: Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats – DICP Capital SE, München: Mitglied des Aufsichtsrats – MediClin Aktiengesellschaft, Offenburg: Mitglied des Aufsichtsrats
Russell C. Platt	<ul style="list-style-type: none"> – DIC Capital Partners Beteiligungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats ** – DIC Capital Partners (Germany) Verwaltungs GmbH, München: Mitglied des Aufsichtsrats** – South Asian Asset Management Ltd, Mauritian, Isle of Man: nichtgeschäftsführender Vorsitzender des Verwaltungsrats – Duet India Hotels Asset Management Limited, Isle of Man: Mitglied des Aufsichtsrats – Bluestone Group PTY Limited, Australia: Mitglied des Aufsichtsrats

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

** Aufsichtsrat ist nicht auf Grund gesetzlicher Vorschriften zu bilden

Vorstand

Dem Vorstand gehören an:

Herr Ulrich Höller (Vorsitzender),
CEO, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs),
Chartered Surveyor FRICS, Dreieich-Buchsschlag

Frau Sonja Wärntges, CFO, Diplom-Ökonom, Nettetal

Herr Rainer Pillmayer, COO, Diplom-Kaufmann,
Frankfurt am Main

Herr Ulrich Höller war im Geschäftsjahr 2013 bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Beteiligungs AG, Frankfurt: Vorsitzender des Vorstands
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin: Vize-Präsident und Mitglied des Vorstands
- EPRA - European Public Real Estate Association, Brüssel: Mitglied des Vorstands
- Commerzbank AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Beirats

Herr Rainer Pillmayer war im Geschäftsjahr 2013 bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

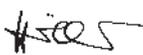
- DIC Onsite GmbH, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats

BILANZEID

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 10. März 2014

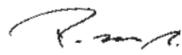
Der Vorstand



Ulrich Höller



Sonja Wärtges



Rainer Pillmayer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefassten Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den zusammengefassten Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Konzernlagebe-

richt überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

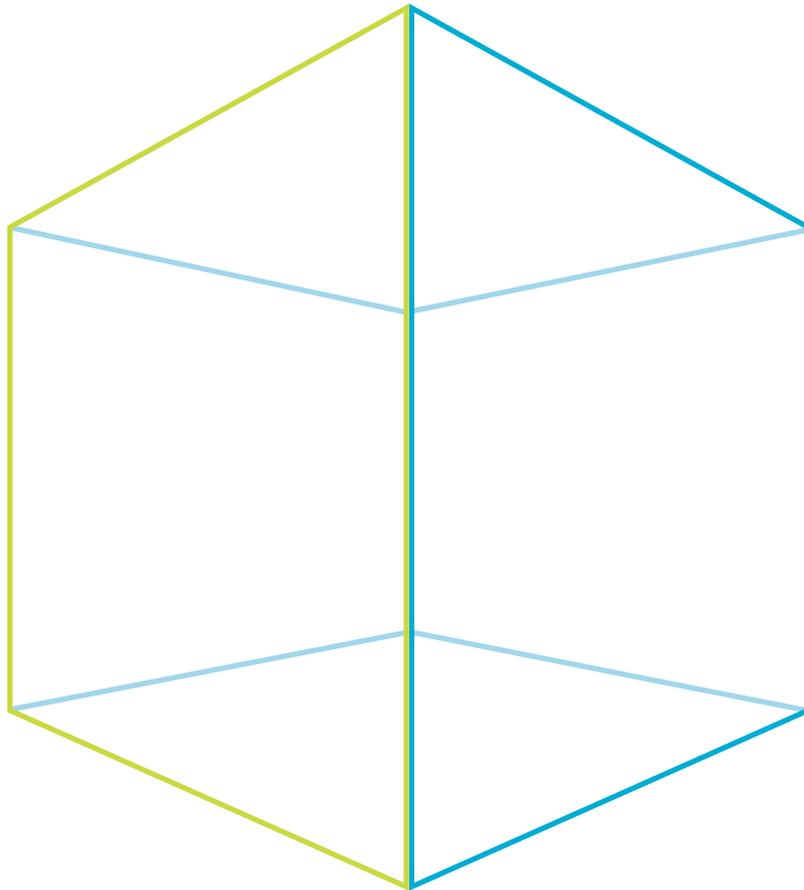
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 10. März 2014

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Hübschmann gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung	118
Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	119
Vergütungsbericht	121
Sonstige Angaben	124

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Vorstand erstattet – zugleich für den Aufsichtsrat – Bericht über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes und berichtet zeitgleich über die Unternehmensführung nach § 289a HGB. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist Bestandteil des Lageberichts.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die DIC Asset AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die DIC Asset AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht) und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Weitergehender Unternehmensführungsinstrumente wie etwa eigener Corporate Governance-Grundsätze bedarf es auf Grund der unternehmensspezifischen Gegebenheiten

unserer Meinung nach gegenwärtig nicht. Eine Compliance-Richtlinie wurde im Geschäftsjahr eingeführt. Sollte die Implementierung zusätzlicher Instrumente erforderlich werden, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend reagieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2013 über die Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes informiert und mit der Erfüllung der Empfehlungen befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung einer aktualisierten jährlichen Entsprechenserklärung vom 11. Dezember 2013, die auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht worden ist.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die DIC Asset AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung am 7. Dezember 2012 bis zur Bekanntmachung der Neufassung des Kodexes im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013 entsprochen hat und ihnen seither in der Fassung vom 13. Mai 2013 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten jeweils die folgenden Ausnahmen:

▷ Bei der Besetzung von Führungsfunktionen und der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der DIC Asset AG haben sich Vorstand bzw. Aufsichtsrat an den Unternehmensinteressen sowie an den gesetzlichen Vorgaben orientiert und hierbei – unabhängig vom Geschlecht – die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund gestellt und werden dies auch künftig so handhaben. Insofern wurde und wird im Hinblick auf die Besetzung von Führungsfunktionen und die Zusammensetzung des Vorstands abweichend von Ziffer 4.1.5 und Ziffer 5.1.2 Satz 1 des Kodexes nicht prioritär eine angemessene Beteiligung von Frauen angestrebt. Entsprechend sahen und sehen die vom Aufsichtsrat für seine eigene Zusammensetzung benannten konkreten Ziele abweichend von Ziffer 5.4.1

des Kodexes eine angemessene Beteiligung von Frauen nicht prioritär vor und ein solches Ziel wurde und wird bei Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung nicht prioritär berücksichtigt.

▷ 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 seiner Fassung vom 13. Mai 2013 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 Vorstandsverträge der amtierenden Vorstandsmitglieder wurden sämtlich vor Inkrafttreten der Neufassung des Kodexes geschlossen. Die Höhe der variablen leistungsbezogenen Vergütung der Vorstandsmitglieder (Tantieme) war und ist auf 33% bzw. 70% der fixen Vergütung begrenzt. Die den Vorstandsmitgliedern als langfristig orientierte variable Vergütungskomponente eingeräumten Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien waren und sind nach ihrer Stückzahl begrenzt. Die Optionen gewähren bei Ausübung ein Recht auf Barauszahlung, deren Höhe sich aus der positiven Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse der DIC Asset

Aktie in einem Referenzzeitraum vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis ergibt. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Ausübungszeitpunkt der Optionen war und ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Eine solche weitere Begrenzung dieses aktienbasierten Vergütungsteils würde nach unserer Auffassung dessen wesentlichen Anreiz, nämlich auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren. Angesichts der nicht vollständigen betragsmäßigen Begrenzung aller variablen Vergütungsteile und auch einzelner Nebenleistungen weist die Vergütung der Vorstandsmitglieder damit auch insgesamt keine betragsmäßigen Höchstgrenzen auf.

- ▷ Beim Abschluss von Vorstandsverträgen ist darauf zu achten, dass Zahlungen an Vorstandsmitglieder bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Kodexes wurde und wird bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen kein Abfindungs-Cap vereinbart. Eine solche Vereinbarung widerspricht dem Grundverständnis des regelmäßig auf die Dauer der Bestellungsperiode abgeschlossenen und im Grundsatz nicht ordentlich kündbaren Vorstandsvertrags. Darüber hinaus kann die Gesellschaft eine Begrenzung der Abfindungszahlung nicht einseitig durchsetzen, wenn die Vorstandstätigkeit, wie in der Praxis häufig, einvernehmlich beendet wird. Im Falle einer vorzeitigen Aufhebung eines Vorstandsvertrages werden wir uns bemühen, dem Grundgedanken der Empfehlung Rechnung zu tragen.
- ▷ Dem Aufsichtsrat obliegt der Vorschlag geeigneter Kandidaten für die Neu- oder Wiederbesetzung von Aufsichtsratsmandaten durch die Hauptversammlung. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodexes wurde und wird kein

Nominierungsausschuss gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

- ▷ Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodexes kein konkretes Ziel benannt, welches die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodexes berücksichtigt und wird kein solches Ziel benennen. Zwar ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass ihm gegenwärtig eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört. Der Kodex regelt den Begriff der Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern jedoch nicht abschließend, sondern grenzt negativ durch Regelbeispiele ab, in welchen Fällen eine Unabhängigkeit „insbesondere“ nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus soll die Unabhängigkeit bereits entfallen, wenn wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte entstehen können, ohne dass es darauf ankommt, ob Interessenkonflikte tatsächlich entstehen oder nicht. Damit ist für den Aufsichtsrat die Frage, wann eine Unabhängigkeit nach Ziffer 5.4.2 des Kodexes im Einzelfall anzunehmen ist, mit zu großen Rechtsunsicherheiten behaftet, als dass die Festlegung auf eine konkrete Zahl angezeigt erscheint. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat auf eine diesbezügliche Zielfestlegung verzichtet. Mangels Festlegung eines entsprechenden Ziels erfolgt insoweit abweichend von Ziffer 5.4.1 Abs. 3 des Kodexes auch weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.
- ▷ Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 1 des Kodexes wurde bislang der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat bei der Vergütung des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt, da die Zahl der Vertretungsanlässe in der Vergangenheit gering war. Die ordentliche Hauptversammlung am 3. Juli 2013

hat eine Satzungsänderung zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung beschlossen, mit welcher der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat nunmehr durch einen angemessenen Erhöhungsfaktor berücksichtigt wird. Diese neue Vergütungsregelung findet seit Beginn des Geschäftsjahres 2013 Anwendung, so dass die Gesellschaft seit diesem Zeitpunkt der Empfehlung in Ziffer 5.4.6 Abs. 1 des Kodexes entspricht.

- ▷ Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der derzeit gültigen Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer 5.4.6 Abs. 2 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind. Darüber hinaus hat sich am Kapitalmarkt noch kein allgemein akzeptiertes Modell zur Verwirklichung einer auf die nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichteten variablen Aufsichtsratsvergütung durchgesetzt. Die Gesellschaft wird die Entwicklung weiter verfolgen.

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

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

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er entwickelt strategische Vorschläge und Ziele, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der Geschäftsord-

nung 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 2013 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie von Führungsfunktionen im Konzern wird prioritär auf die zur Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen geachtet. Überlegungen hinsichtlich des Geschlechts haben dabei eine nachgeordnete Bedeutung.

Der Vorstand der DIC Asset AG besteht aus drei Mitgliedern, mit Ulrich Höller als Vorsitzendem (CEO), Sonja Wärtnges, zuständig für Finanzen & Controlling (CFO, seit 1. Juni 2013 – bis dahin: Markus Koch) und Rainer Pillmayer, zuständig für Operatives Geschäft (COO, seit 1. Juni 2013).

Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden auf Grund abweichender Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB sind im Konzernanhang aufgeführt.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat hat bereits im Geschäftsjahr 2010 Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt. Die wesentlichste Zielsetzung betrifft die Qualifikation: Der Aufsichtsrat soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Überwachung und Beratung des Vorstands gewährleistet ist. Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieses Ziels ergänzen. Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll eine ausreichende bzw. angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern angehören. In Bezug auf Interessenkonflikte entspricht der Aufsichtsrat den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes vollumfänglich. Der Aufsichtsrat hat allerdings davon abgesehen, die Anzahl seiner im Sinne des Kodexes unabhängigen Mitglieder konkret festzulegen und hat auch hinsichtlich weiblicher Mitglieder kein konkretes Ziel benannt. Die in seiner Geschäftsordnung festgelegte Regelaltersgrenze berücksichtigt der Aufsichtsrat: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der Fokussierung der DIC Asset AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.

Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden bei Vorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, zuletzt im Geschäftsjahr 2012, berücksichtigt. Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht unverändert den gesetzten Zielvorgaben. Alle Mitglieder sind fachlich und persönlich qualifiziert,

unter ihnen mindestens ein unabhängiger Finanzexperte und ein Mitglied mit internationalem Hintergrund. Dem Gremium gehört insgesamt eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Ehemalige Vorstandsmitglieder der DIC Asset AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2013 sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Effizienz der Aufsichtsratsarbeit

Der Aufsichtsrat stellt seine Effizienz regelmäßig auf den Prüfstand. Die Prüfung erfolgt anhand eines unternehmensspezifisch ausgerichteten Fragebogens, dessen Auswertung zeitnah erfolgt. Die Ergebnisse werden besprochen und die Erkenntnisse in die weitere Arbeit integriert.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich vor allem mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, der Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen) und legt in Abstimmung mit ihm die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen.

Dem Prüfungsausschuss gehören folgende drei Mitglieder an:

- Michael Bock (Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Dr. Michael Peter Solf

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängiger Finanzexperte und verfügt aus seiner langjährigen Tätigkeit als Finanzvorstand eines Versicherungsunternehmens über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

D&O-Versicherung

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

VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist Bestandteil des Lageberichts.

Vergütungssystem für den Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds fest, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft dieses regelmäßig.

Die Gesamtbezüge stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seiner persönlichen Leistung, der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der DIC Asset AG und sind auch unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Gesellschaft gilt, angemessen. Die Vergütungsstruktur setzt insbesondere mit einer aktienbasierten Vergütung langfristige Verhaltensanreize und ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Gleichzeitig ist die Vergütung so ausgerichtet, dass sie wettbewerbsfähig ist.

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Sie umfasst (i) eine feste Vergütung und Nebenleistungen, (ii) eine variable Vergütung in Abhängigkeit von der Erreichung bestimmter Ziele (kurzfristige leistungsbezogene Komponente) sowie (iii) eine aktienbasierte Vergütung (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung).

- (i) Feste Vergütung und Nebenleistungen
Die feste Vergütung wird in gleichen monatlichen Raten ausbezahlt. Die Nebenleistungen bestehen aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie betragsmäßig begrenzten Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall-, Kranken- und Rentenversicherungen bzw. einer anderen privaten Altersvorsorge.
- (ii) Variable, leistungsbezogene Vergütung
Die variable, leistungsbezogene Vergütung des Vorstands (Tantieme) orientiert sich am operativen Ergebnis des DIC Asset-Konzerns und berücksichtigt damit positive wie negative Entwicklungen.

Voraussetzung für die Gewährung der Tantieme ist für alle Vorstandsmitglieder ein positives operatives Ergebnis des DIC Asset-Konzerns. Die Höhe der Tantieme richtet sich danach, inwieweit unternehmensbezogene und persönliche Ziele erreicht wurden. Unternehmensbezogene und persönliche Ziele werden vom Aufsichtsrat bei der Festsetzung der Tantieme mit jeweils 50% gewichtet. Die Höhe der Tantieme ist für Herrn Höller und war für Herrn Koch auf 70% der festen Vergütung begrenzt. Bei Frau Wärntges und Herrn Pillmayer ist die Höhe der Tantieme auf ein Drittel der Gesamtvergütung begrenzt. Der Aufsichtsrat entscheidet jährlich bis zum 30. April bzw. 31. Mai des Folgejahres über die Tantieme. Die Auszahlung der Tantieme erfolgt am letzten Bankarbeitstag des Monats, in dem der Aufsichtsrat über die Tantieme entscheidet.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS in Euro

	Annualisierte Vergütung	Feste Vergütung	Tantieme	Aktienkursorientierte Vergütung	Sonstiges*	Summe 2013 ¹⁾	Summe 2012
Ulrich Höller	450.000,00	450.000,00	300.000,00	359.000,00	4.104,32	1.113.104,32	1.083.436,51
Markus Koch (bis 31.5.2013)	350.000,00	145.833,33	0,00	83.155,31	19.914,15	248.902,79	735.230,90
Sonja Wärtges (ab 1.6.2013)	280.000,00	163.333,33	100.000,00	11.500,00	13.258,42	288.091,75	--
Rainer Pillmayer (ab 1.6.2013)	210.000,00	122.500,00	62.000,00	6.300,00	9.815,35	200.615,35	--
Gesamt	1.290.000,00	881.666,67	462.000,00	459.955,31	47.092,24	1.850.714,21	1.818.667,41

* Geldwerte Vorteile aus privater Dienstwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen

1) ohne Spalte Annualisierte Vergütung

(iii) Aktienbasierte Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung
Außerdem besitzen die Vorstandsmitglieder Optionen auf so genannte „virtuelle“ Aktien der DIC Asset AG, die ebenfalls positiven wie negativen Entwicklungen Rechnung tragen. Die Zahl der eingeräumten Optionen ist individuell vertraglich geregelt und nach oben begrenzt. Die Optionen sind fiktiv ausgestaltet und gewähren nur das Recht auf Barauszahlung. Die Ausübung der Optionen ist an die Erfüllung einer bestimmten Anzahl an Dienstjahren (Vesting Period) geknüpft. Die Dauer der Vesting Period ist individuell vertraglich geregelt und liegt zwischen 16 Monaten und 36 Monaten. Bei Ausübung der Optionen ermittelt sich die Sondervergütung als positive Differenz zwischen dem Durchschnitt der Schlusskurse in einem Referenzzeitraum von zehn Handelstagen vor Ausübung der Optionen und dem vertraglich geregelten Ausübungspreis in Höhe von 2,29 Euro (Ulrich Höller) bzw. 5,88 Euro (Sonja Wärtges, Rainer Pillmayer) je virtueller Aktie. Die Vorstandsmitglieder können daher von dem Kurssteigerungspotenzial der Aktien im Referenzzeitraum profitieren. Bezogen auf die Partizipation am Kurssteigerungspotenzial im Aus-

übungszeitpunkt der Optionen ist keine betragsmäßige Begrenzung festgelegt. Der Zeitwert der Optionen zum 31.12.2013 betrug 585 TEUR. Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 62.000 Optionen auf virtuelle Aktien neu an Vorstandsmitglieder ausgegeben. In Folge der Kapitalerhöhung wurde vom Aufsichtsrat ein Verwässerungsschutz in Höhe von 0,62 EUR pro Aktienoption beschlossen. Dieser Verwässerungsschutz reduziert den jeweiligen Ausübungspreis.

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.

Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge 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

VIRTUELLE AKTIENOPTIONEN

	Stückzahl Aktienoptionen	Ausübung möglich ab
Ulrich Höller	75.000 75.000	30.09.2013 (in 2014 ausgeübt) 30.07.2014
Markus Koch	35.000 35.000	31.07.2012 (ausgeübt) 31.07.2014 (nicht ausgeübt)
Sonja Wärtges	40.000	31.05.2016
Rainer Pillmayer	22.000	31.05.2016

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 der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrags. Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat Herr Höller einen Anspruch auf eine Zahlung in Höhe der zweifachen Jahresgesamtbezüge des Geschäftsjahrs, das mindestens 18 Monate vor dem „Change of Control“ geendet hat.

Verstirbt ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit seines Vorstandsvertrags, so ist für Ulrich Höller das feste Jahresgehalt, für Sonja Wärtges und Rainer Pillmayer das feste Jahresgehalt und die variable Vergütung für die Dauer von sechs Monaten, nach dem Ablauf des Monats, in dem das Vorstandsmitglied verstorben ist, pro rata temporis an die Hinterbliebenen fortzuzahlen. Wird ein Vorstandsmitglied während der Vertragslaufzeit dauernd arbeitsunfähig, so endet der Vorstandsvertrag drei Monate nach dem Ende des Halbjahres, in dem die dauernde Arbeitsunfähigkeit festge-

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Vergütung Ausschussmitgliedschaft	Gesamt 2013	Gesamt 2012
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	30.000,00	25.565,00	2.500,00	58.065,00	58.065,00
Klaus-Jürgen Sontowski (stellv. Vorsitzender)	22.500,00	19.173,00		41.673,00	27.782,00
Michael Bock	15.000,00	12.782,00	5.000,00	32.782,00	32.782,00
Dr. Michael Peter Solf	15.000,00	12.782,00	2.500,00	30.282,00	30.282,00
Russell C. Platt	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Bernd Wegener	15.000,00	12.782,00		27.782,00	27.782,00
Gesamtsumme	112.500,00	95.866,00	10.000,00	218.366,00	204.475,00

stellt worden ist. Im Krankheitsfall werden die Bezüge auf die Dauer von sechs Monaten, jedoch längstens bis zur Beendigung des Vorstandsvertrages, fortgezahlt.

Zusagen zur betrieblichen Altersversorgung der Mitglieder des Vorstands bestehen nicht.

Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2013

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Höller übte neben seiner Tätigkeit für die DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2013 auch die Funktion des Vorstandsvorsitzenden für die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG aus. Im Geschäftsjahr 2013 bestanden Vorstandsstellungsverträge von Herrn Höller sowohl mit der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG als auch der DIC Asset AG, jeweils im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit für die jeweilige vertragsschließende Gesellschaft. Im Rahmen dieser Anstellungsverträge erhält Herr Höller von beiden Gesellschaften eine Vergütung. Von dieser festen Vergütung trägt die DIC Asset AG 45% und die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG 55%. Die von der DIC Asset AG gewährte Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder betrug 2013 1.971 TEUR.

Im Jahr 2013 sind die Herrn Koch zurechenbaren virtuellen Aktienoptionen, deren Erdienungszeitraum noch nicht abgeschlossen war, verfallen. Die bis zu seinem Ausscheiden bereits ausübbareren virtuellen Aktienoptionen wurden abgegolten. Im Januar/Februar 2014 hat Herr Höller mit Zustimmung des Aufsichtsrates seine ausübungsfähigen virtuellen Aktienoptionen in Anspruch genommen.

LEISTUNGEN NACH BEENDIGUNG DER TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHRE 2013

Mit Herrn Markus Koch, der mit Wirkung zum 31. Mai 2013 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, wurde im Geschäftsjahr 2013 eine Vereinbarung über die vorzeitige Aufhebung seines regulär noch bis zum 30. September 2014 laufenden Vorstandsstellungsvertrages getroffen. Herr Koch hat monatliche Festbezüge und Nebenleistungen entsprechend seinem Vorstandsstellungsvertrag bis zur Beendigung des Vorstandsstellungsvertrages am 31. Mai 2013 erhalten.

Darüber hinaus hat Herr Koch eine Sonderzahlung von 120.000,00 Euro als Ausgleich für die vorzeitige Beendigung seines Vorstandsstellungsvertrages und zur Abgeltung der ihm zuordenbaren virtuellen Aktienoptionen erhalten. Weitere Leistungen wurden Herrn Koch aus Anlass der Beendigung seiner Tätigkeit nicht zugesagt oder gewährt.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 10 der Satzung der DIC Asset AG. Jedes Mitglied erhält eine der Tätigkeit angemessene Vergütung, die sich aus einem Fixum und einer variablen, erfolgsabhängigen Vergütung zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr eine feste Vergütung von 15.000 Euro. Als variable, erfolgsabhängige Vergütung erhält das einzelne Mitglied 2.556,46 Euro für jedes Prozent Dividende, das über einen Prozentsatz von sieben Prozent berechnet auf den Betrag des Grundkapitals hinaus ausgeschüttet wird, höchstens jedoch 12.782,30 Euro. Der Vorsitzende erhält das Doppelte der festen und der variablen Vergütung. Der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5-fache der festen und variablen Vergütung. Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben der Vergütung Ersatz seiner Auslagen inklusive Mehrwertsteuer. Die Gesellschaft übernimmt die vom Aufsichtsrat geschuldete Steuer in Höhe von 12 TEUR und führt sie an das Finanzamt ab.

Für die Mitgliedschaft in einem Ausschuss, der mindestens einmal im Geschäftsjahr getagt hat, erhalten die Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zu diesem Ausschuss eine Vergütung von 2.500 Euro pro Ausschuss, insgesamt jedoch höchstens 5.000 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Die Gesamtvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug 218 TEUR im Jahr 2013. Darüber hinaus wurden 23 TEUR (Vorjahr: 24 TEUR) an Vergütungen für bezogene Leistungen an die Rechtsanwaltskanzlei Weil, Gotshal & Manges LLP entrichtet, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard

Schmidt als Partner beteiligt ist. Der Aufsichtsrat hatte der Mandatierung bereits im Geschäftsjahr 2011 unter Einhaltung des Aufsichtsratsvorsitzenden zugestimmt. Die im Geschäftsjahr 2013 vergüteten Leistungen betrafen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Finalisierung der Kaufhofankäufe aus 2011.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß § 15a WpHG verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien der DIC Asset AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten der DIC Asset AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds und der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 5.000,00 Euro bis zum Ende eines Kalenderjahres nicht erreicht.

Im Geschäftsjahr 2013 haben Ulrich Höller 3.592 Aktien und Sonja Wärtges 1.000 Aktien der DIC Asset AG erworben und diese Wertpapiertransaktionen gemäß § 15a WpHG gemeldet. Die Meldungen wurden auf der Website der Gesellschaft unter www.dic-asset.de unter der Rubrik Investor Relations veröffentlicht. Darüber hinaus wurden keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats oder von den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet.

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besitzen jeweils weniger als ein Prozent der ausgegebenen Aktien. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, werden jedoch 33,2% der Stimmrechte an der DIC Asset AG nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 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 ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der DIC Asset AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die DIC Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie dem Aufsichtsrat geprüft. Die Quartalsberichte und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden

vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert und von diesem gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Abschlussprüfer vor, der von der Hauptversammlung gewählt wird. Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet.

Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die DIC Asset AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Beratung, Überwachung und Prüfung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der DIC Asset AG hat im Geschäftsjahr 2013 die Geschäftsführung durch den Vorstand regelmäßig überwacht sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

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

2013 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und weiteren elf außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefonkonferenzen abgehalten. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Strategiegesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert. Die Mit-

glieder des Vorstands nahmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teil, lediglich den Vorstand betreffende Personal- und Vertragsangelegenheiten wurden jeweils in dessen Abwesenheit behandelt.

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

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

▷ März 2013

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der vorangegangenen Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich erörtert und diskutiert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Aufsichtsrat prüfte den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und trat diesem bei. Ebenso schloss der Aufsichtsrat die Prüfung des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012 ab.

Der Aufsichtsrat diskutierte die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2013 und befasste sich insbesondere mit den Vor- und Nachteilen einer Umstellung auf die Namensaktie. Er verabschiedete den schriftlichen Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung. Im Nachgang wurde über die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen.

Der Vorstand berichtete über die bisherige Geschäftsentwicklung des laufenden Geschäftsjahres und stellte die Prognose für das erste Quartal 2013 vor.

Der Aufsichtsrat überprüfte das Vergütungssystem für den Vorstand und legte die Höhe der variablen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr fest.

▷ April 2013

Im Rahmen der ordentlichen Sitzung als Strategiesitzung wurden verschiedene Refinanzierungsoptionen beraten, darunter auch die Möglichkeit der Emission einer zweiten Unternehmensanleihe. Darüber hinaus wurden Möglichkeiten der Portfoliooptimierung und einer Vereinfachung der Unternehmensstruktur diskutiert. Nach ausgiebiger Erörterung der Vor- und Nachteile der einzelnen Optionen stimmte der Aufsichtsrat zu, die Vorschläge weiter zu prüfen. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit Personal- und Vorstandsangelegenheiten.

▷ Mai 2013

In einer außerordentlichen Sitzung berief der Aufsichtsrat Sonja Wärntges in der Funktion des CFO mit Wirkung zum 1. Juni 2013 für die Dauer von drei Jahren in den Vorstand. Außerdem erweiterte der Aufsichtsrat zum gleichen Zeitpunkt den Vorstand und berief Rainer Pillmayer ebenfalls zum 1. Juni 2013 für die Dauer von drei Jahren in den Vorstand, der die neu geschaffene Stelle des COO übernommen hat. Über die Vorstandsstellungsverträge mit den neuen Vorstandsmitgliedern hat der Aufsichtsrat unter Fortführung des bisherigen Vergütungssystems für den Vorstand beschlossen.

Der bisherige CFO Markus Koch legte sein Vorstandsmandat zum 31. Mai 2013 nieder. Der Aufsichtsrat stimmte einer Vereinbarung mit Herrn Koch zu, seinen regulär noch bis zum 30. September 2014 laufenden Vorstandsstellungsvertrag vorzeitig aufzuheben.

Im Rahmen einer weiteren außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Ergebnisse des ersten Quartals. Nach Erörterung wurde der Bericht zum ersten Quartal 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

▷ Juni 2013

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die Planung und den aktuellen Sachstand der Begebung einer zweiten Unternehmensanleihe sowie über konkretisierte Vorschläge zur langfristigen Refinanzierung des größten Bestandsportfolios. Der Aufsichtsrat stimmte nach Erörterung im Nachgang der Emission einer zweiten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von mindestens 75 Mio. Euro zu.

▷ August 2013

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis des ersten Halbjahres 2013, welches gemeinsam diskutiert wurde. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des prüferisch durchgesehenen Halbjahresfinanzberichts zu.

Im Rahmen der ordentlichen Aufsichtsratssitzung stellte der Vorstand mögliche Ankaufobjekte für den Fonds „DIC HighStreet Balance“ vor. Aufsichtsrat und Vorstand diskutierten weiterhin über die strategische Ausweitung des Fondsgeschäfts und kamen überein, dass entsprechende Pläne vorangetrieben werden sollten.

In beiden Aufsichtsratssitzungen erläuterte der Vorstand dem Vorstand mit Hilfe von Beratern ausgearbeiteten Vorschläge bezüglich der Portfoliooptimierung und Vereinfachung der Unternehmensstruktur. Nach intensiven Beratungen stimmte der Aufsichtsrat zu, diese Vorschläge weiter zu verfolgen und im Detail zu prüfen.

▷ September 2013

In zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden die wesentlichen Punkte einer möglichen Kapitalerhöhung vom Vorstand erläutert. Der Vorstand stellte den auf Basis der möglichen Transaktion aufgestellten Businessplan vor und erläuterte diesen. Der Aufsichtsrat stimmte einer Weiterverfolgung und weiteren Prüfung der möglichen Transaktion zu.

▷ Oktober 2013

Auch in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Oktober beriet der Aufsichtsrat erneut die Möglichkeit einer Kapitalerhöhung auf der Grundlage eines vom Vorstand weiter ausgearbeiteten Vorschlags für eine Transaktionsstruktur.

Weiterhin stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat Optionen der strategischen Ausweitung des Fondsgeschäfts vor, die ausführlich erörtert wurden. Der Aufsichtsrat folgte den Vorschlägen des Vorstands und stimmte zu, die Verhandlungen über den Erwerb der potenziellen Ankaufobjekte weiter zu verfolgen.

▷ November 2013

Im Rahmen zweier außerordentlicher Sitzungen berichtete der Vorstand über den aktuellen Sachstand der Planungen für eine Portfoliotransaktion und begleitende Maßnahmen. Der Aufsichtsrat stimmte in einer weiteren außerordentlichen Sitzung am 13. November 2013 der Erhöhung des Grundkapitals im Rahmen einer kombinierten Bar- und Sachkapitalerhöhung von 45.718.747 Euro auf insgesamt 68.577.747 Euro aus dem genehmigten Kapital zu. Durch die Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wurde die mehrheitliche Übernahme (94 Prozent) und Integration des „UNITE“-Portfolios ermöglicht. Die Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre diente zur Optimierung der Portfoliofinanzierung.

Der Vorstand erläuterte die Ergebnisse des dritten Quartals 2013. Nach Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der Veröffentlichung der vorgelegten Quartalszahlen zu.

▷ Dezember 2013

In der ordentlichen Sitzung nahmen Vorstand und Aufsichtsrat eine eingehende Nachbetrachtung der nunmehr durchgeführten kombinierten Bar- und Sachkapitalerhöhung vor und bewerteten deren Ergebnisse als positiv für die weitere Entwicklung und Aufstellung der DIC Asset AG.

Der Vorstand präsentierte die Ergebnisvorschau für das vierte Quartal sowie für das Gesamtjahr 2013. Ebenso wurden die operative Planung, die Ergebnis- und Bilanzplanung sowie mögliche Transaktionsaktivitäten für das Geschäftsjahr 2014 vorgestellt und diskutiert.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2013 zweimal zusammentrat. In der Sitzung im März 2013 standen die Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2012 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer zuvor festgelegten Prüfungsschwerpunkte wurden in der Sitzung der Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich geprüft und diskutiert. In diesem Rahmen ließ sich der Prüfungsausschuss auch über das Risikomanagement und Risikofrüherkennungssystem sowie das interne Kontrollsystem berichten, ebenso wie über das Ergebnis der Immobilienbewertung.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2012 und den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäfts-

jahr 2013 wurden Empfehlungen verabschiedet. Von der Unabhängigkeit des vorgeschlagenen Abschlussprüfers hatte sich der Prüfungsausschuss zuvor überzeugt.

In der Sitzung im Dezember 2013 wurden die Prüfungsschwerpunkte für den Abschluss des Geschäftsjahres 2013 diskutiert und festgelegt. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit den von der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) allgemein festgelegten Prüfungsschwerpunkten für 2014 und deren Relevanz für die DIC Asset AG.

Corporate Governance überprüft, Erklärung aktualisiert

Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der Corporate Governance des Unternehmens beschäftigt und hat auch die Effizienz seiner Tätigkeit überprüft. Im vierten Quartal 2013 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit den Änderungen der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 13. Mai 2013 auseinandergesetzt, die insbesondere die Vergütung der Vorstandsmitglieder betreffen. Er kam zu der Einschätzung, dass eine Neuverhandlung und Änderung der vor Inkrafttreten der Neufassung des Kodexes geschlossenen Vorstandsverträge nicht erforderlich bzw. angezeigt sei und dass insbesondere eine weitere Begrenzung des aktienbasierten Vergütungsteils dessen wesentlichen Anreiz, auf einen steigenden Unternehmenswert hinzuarbeiten, konterkarieren könne. Er kam daher zu dem Schluss, dass der entsprechenden neuen Kodexempfehlung nicht vollumfänglich gefolgt werde.

Die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2013 abgegeben. Sie wurde auf der Internetseite zugänglich gemacht. Im Kapitel „Bericht zur Corporate Governance“ dieses Geschäftsberichts berichtet der Vorstand zugleich für den Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung.

Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2013 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 2013 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Das betroffene Aufsichtsratsmitglied hat an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

Jahres- und Konzernabschluss 2013 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 3. Juli 2013 zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 10. März 2014, 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 Befangtheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013, den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DIC Asset AG ist damit festgestellt.

Gewinnverwendungsvorschlag

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

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2013. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Abschlussprüfer vorgeschlagen

Der Prüfungsausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung erneut die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 sowie zum Prüfer für

die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts vorzuschlagen. Gestützt auf diese Empfehlung verabschiedete der Aufsichtsrat einen entsprechenden Wahlvorschlag an die Hauptversammlung.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 31. Mai 2013 ist der bisherige CFO Markus Koch aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Markus Koch für seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit bei der DIC Asset AG.

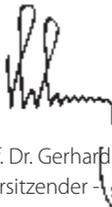
Als Nachfolgerin hat der Aufsichtsrat Sonja Wärrntges in der Funktion des CFO mit Wirkung zum 1. Juni 2013 in den Vorstand berufen. Außerdem hat der Aufsichtsrat zum gleichen Zeitpunkt den Vorstand erweitert und Rainer Pillmayer ebenfalls zum 1. Juni 2013 in den Vorstand berufen, der die neu geschaffene Stelle des COO übernommen hat. Unverändert führt der langjährige Vorstandsvorsitzende und CEO Ulrich Höller das Vorstandsgremium an.

In der Besetzung des Aufsichtsrats haben sich im Berichtsjahr keine Änderungen ergeben.

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

Frankfurt am Main, 10. März 2014

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Vorsitzender -

Übersicht Beteiligungen: Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Erlangen	100,0	DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance 1 GmbH, Frankfurt (vormals DIC Fund Balance GmbH)	100,0	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langensfeld Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH 6 Co.KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt ZB GmbH, Frankfurt am Main	100,0	WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stolberger Str GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC 26 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblenzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC ONSITE GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC EB Berlin GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Erkrather Straße GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0		
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0				

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt Schaumainkai GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main (bis 16.12.13)	99,4	DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH&Co.KG, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 6 GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	99,4	DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC HI Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Berlin Landsbergerstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt Ernst Mantinusstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt Marckmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Koblenz Rizzastrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5	DIC Hamburg Objekt Schlossstrasse GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
		DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

Übersicht Beteiligungen: Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von 18,8% bis 40% bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) *
DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC MainTor Südareal GmbH)	40,0	DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0	DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC MSREF HT Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main (bis 31.07.2013)	20,0
DIC Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (bis 16.12.2013)	40,0	DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Special Situations GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main (bis 16.12.2013)	40,0	DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Special Situations Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main (bis 16.12.2013)	40,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt München 2 GmbH, Frankfurt am Main	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main**	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt Heilbronn GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC HighStreet Balance, Frankfurt am Main***	20,0	DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt Dammtorstrasse GmbH, Frankfurt am Main	18,8
DIC MSREF HMDD Objekt Randolfzell GmbH, Frankfurt am Main	20,0	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	18,8

* Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil

** Stimmrechtsanteil beträgt 14%

*** Stimmrechtsanteil beträgt 17%

Stimmrechtsmitteilungen:

Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

- a. Die 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 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,92% (entsprechend 3.371.093 Stimmen) beträgt. Davon sind der EII Capital Holding, Inc., 4,92% (entsprechend 3.371.093 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.
- b. 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 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.692 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley 4,76% (entsprechend 3.262.692 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von Morgan Stanley kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V, Inc.
- MSREF V, L.L.C.
- MSREF V International-GP, L.L.C.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

MSREF V, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt

am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der MSREF V, Inc., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von MSREF V, Inc., kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V, L.L.C.
- MSREF V International-GP, L.L.C.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

MSREF V, L.L.C., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der MSREF V, L.L.C., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von MSREF V, L.L.C., kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V International-GP, L.L.C.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.

- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

MSREF V International-GP, L.L.C., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der MSREF V International-GP, L.L.C., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von MSREF V International-GP, L.L.C., kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P.
- Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P.
- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von Morgan Stanley Real Estate Fund V Special International, L.P., kontrollierte

Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von Morgan Stanley Real Estate Investors V International, L.P., kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von Morgan Stanley Real Estate Fund V International-T, L.P., kontrollierte Unternehmen, deren

Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von Morgan Stanley Real Estate Fund V International-TE, L.P., kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A.
- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A., 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von MSREF V International Holdings Coöperatief, U.A., kontrollierte Unter-

nehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V Cosmos B.V.
- MSREF V Marble B.V.

MSREF V Cosmos B.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt. Davon sind der MSREF V Cosmos B.V. 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgendes von MSREF V Cosmos B.V. kontrollierte Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- MSREF V Marble B.V.

MSREF V Marble B.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,76% (entsprechend 3.262.022 Stimmen) beträgt.

- c. Die EII Capital Management, Inc. f/k/a European Investors Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,92% (entsprechend 3.371.093 Stimmen) beträgt. Davon sind der EII Capital Management, Inc. f/k/a European Investors Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, 4,92% (entsprechend 3.371.093 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

d. 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.

e. Die Bankhaus Lampe KG, Bielefeld, Deutschland, hat uns darüber hinaus 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 0,00% (entsprechend 0 Stimmen) beträgt.

f. 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.

g. 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

- h. Die DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwellen von 5% und 10% überschritten hat und zu diesem Tag 13,97% (entsprechend 9.581.735 Stimmen) beträgt. Davon sind der DIC Opportunity Fund GmbH 11,68% (entsprechend 8.009.633 Stimmen) nach § 22 Abs. 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen zugerechneter Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, 3% oder mehr beträgt, werden der DIC Opportunity Fund GmbH dabei Stimmrechte zugerechnet:

– DIC Opportunistic GmbH

- i. 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.
- j. Die APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 01. Juli 2009 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,48% (1.089.760 Stimmen) betrug. Davon sind der APG Groep N.V. 3,48% der Stimmrechte (1.089.760 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. APG

Groep N.V. sind Stimmrechte der folgenden Aktionäre zuzurechnen, die 3% oder mehr der Stimmrechte an der DIC Asset AG halten: APG Algemene Pensioen Groep N.V.

- k. Die APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG (ISIN: DE0005098404) am 1. Juli 2009 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,48% (1.089.760 Stimmrechte) beträgt.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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) be-

trägt. 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.

- o. 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.
- p. 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.
- q. 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.
- r. 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 Beteiligungs AG, deren Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, jeweils 3% oder mehr beträgt.
- s. 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.
- t. 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.
- u. 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.
- v. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. Oktober 2007 die Schwelle von 3% überschritten hat und an diesem Tag 3,23% (das entspricht 921.580 Stimmrechten) beträgt.
- w. 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“.

Börsenkapitalisierung

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

Bruttomieteinnahmen

Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

Bruttomietrendite

Verhältnis der vertraglich vereinbarten Bruttomiete zum aktuellen Marktwert der Immobilie.

Cashflow

Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt.

Change of Control-Klausel

Vertragliche Regelung für den Fall einer Übernahme durch ein anderes Unternehmen.

Co-Investments

Umfasst die Investitionen, an denen sich die DIC Asset AG jeweils mit Minderheitsanteilen von in der Regel bis zu 20% 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.

Immobilien-Spezialfonds

Immobilien-Spezialfonds sind offene Immobilienfonds, die über eine Kapitalanlagegesellschaft ausschließlich für institutionelle Anleger (wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen etc.) aufgelegt werden. Immobilien-Spezialfonds sind reguliert gemäß Investmentgesetz und werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Impairmenttest

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Investment Properties

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die DIC Asset AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

Joint Venture

Immobilieninvestments mit strategischen Finanzpartnern im Bereich Co-Investments, an denen die DIC Asset AG mit Minderheitsanteilen von in der Regel bis zu 20% maßgeblich beteiligt ist.

Like-for-like-Mieteinnahmen

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

Loan-to-Value

siehe Verschuldungsgrad

NAV (Net Asset Value)

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

Netto-Eigenkapitalquote

Eigenkapital bereinigt um Hedging-Rücklage, bezogen auf die um Hedging-Rücklage, Derivate und Bankguthaben bereinigte Bilanzsumme.

Non-Recourse-Finanzierung

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

Operating Leasing

Begriff im Zusammenhang der internationalen Bewertungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag, der die Finanzierungskosten des Leasinggebers (Vermieters) nicht vollständig amortisiert.

Operative Kostenquote

Personal- und Verwaltungsaufwand abzüglich der Erträge aus Immobilienmanagement im Verhältnis zu den Nettomieteinnahmen.

Percentage of Completion-Methode

Mit der Percentage of Completion-Methode wird bei langfristigen Projektentwicklungen der Gewinn anhand des Fertigstellungsgrads (Leistungsfortschritts) bewertet.

Prime Standard

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Property Management

Rundumbetreuung von Immobilien durch Eigenleistung oder Steuerung von Dienstleistern im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Bereich.

Redevelopment

Ein Redevelopment ist jede Art von Entwicklungsmaßnahmen an einer bereits genutzten Immobilie.

Refurbishment

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

Spitzenmiete

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

Value-in-Use

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswertes erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value-in-Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswertes wider.

Verkaufserlöse

Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Investment Properties (Investitionen in Immobilien) nach Eigentumsübergang.

Verkaufsvolumen

Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Vermietungsleistung/-volumen

Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurde.

Verschuldungsgrad (Loan-to-Value)

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

Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von Zinsaufwand zu Nettomieteinnahmen.

Zinsswap

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

QUARTALSÜBERSICHT 2013

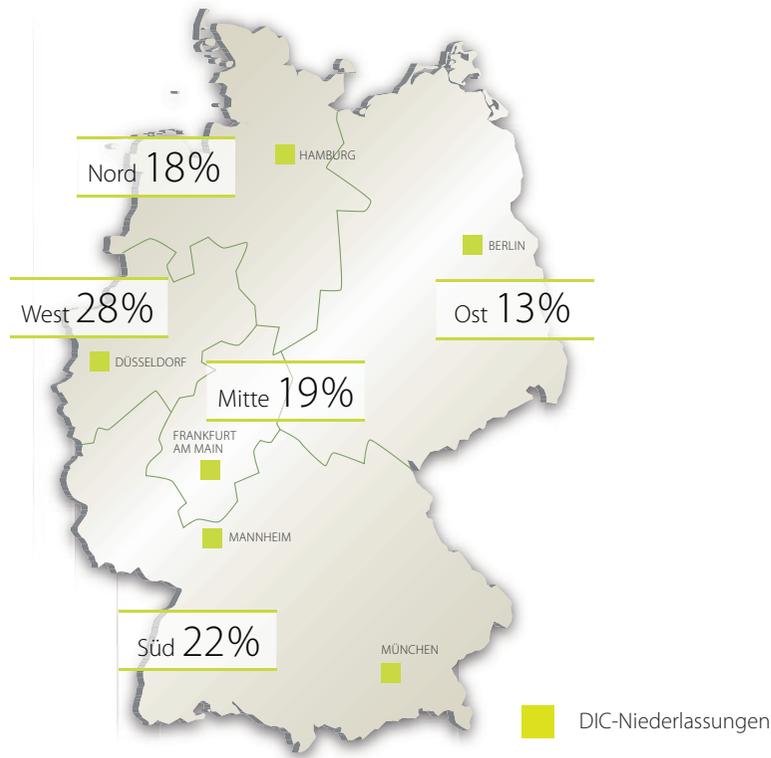
in Mio. Euro	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013
Bruttomieteinnahmen	30,3	30,7	30,9	33,3
Nettomieteinnahmen	26,6	26,7	27,8	31,2
Erträge aus Immobilienmanagement	1,6	1,5	1,9	1,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	37	0,1	25	19
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,7	0	2,3	3,6
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,8	0,4	0,2	0,2
Funds from Operations (FFO)	11,2	11,9	11,2	11,6
EBITDA	24,3	22,7	27,0	30,8
EBIT	16,3	14,6	18,2	20,3
Konzernüberschuss	3,7	2,8	3,9	5,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,2	10,8	12,1	6,9
Marktwert Immobilienvermögen	2.182,9	2.182,7	2.144,1	2.538,3
Bilanzsumme	2.196,3	2.182,2	2.147,9	2.596,0
Eigenkapital	626,3	638,0	637,7	793,1
Netto-Eigenkapitalquote in %*	32,3	32,5	32,1	32,6
Schulden	1.570,0	1.544,3	1.510,2	1.802,9
FFO je Aktie (in Euro)	0,23	0,24	0,24	0,23

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

5-JAHRESÜBERSICHT

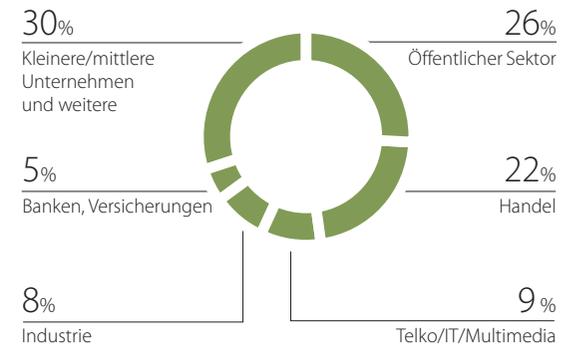
in Mio. Euro	2009	2010	2011	2012	2013
Bruttomieteinnahmen	133,6	124,9	116,7	126,5	125,2
Nettomieteinnahmen	123,8	113,9	106,8	113,2	112,3
Erträge aus Immobilienmanagement	3,4	3,5	5,3	5,7	6,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	15,2	81,2	17,7	75,7	81,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	1,5	5,1	1,7	3,8	7,6
Ergebnis assoziierter Unternehmen	7,5	7,8	2,6	1,8	1,6
Funds from Operations (FFO)	47,6	44,0	40,8	44,9	45,9
EBITDA	110,8	101,7	95,6	102,1	104,8
EBIT	80,3	70,9	66,0	68,5	69,4
Konzernüberschuss	16,1	13,5	10,6	11,8	16,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38,7	37,7	38,4	43,9	42,0
Marktwert Immobilienvermögen	2.192,2	2.001,8	2.202,3	2.223,5	2.538,3
Net Asset Value	497,1	598,5	678,8	685,4	862,4
Bilanzsumme	2.213,4	2.046,3	2.244,6	2.210,2	2.596,0
Eigenkapital	530,7	584,1	622,0	614,3	793,1
Netto-Eigenkapitalquote in %*	26,7	32,7	31,6	31,6	32,6
Schulden	1.682,7	1.462,2	1.623,3	1.595,9	1.802,9
FFO je Aktie (in Euro)	1,47	1,15	0,92	0,95	0,94
Net Asset Value je Aktie (in Euro)	15,86	15,27	14,85	14,99	12,58
Dividende je Aktie (in Euro)	0,30	0,35	0,35	0,35	0,35

* auf Basis Netto-Verbindlichkeiten und bereinigt um Effekte aus Derivaten



MIETERSTRUKTUR

Basis: anteilige Mieteinnahmen p.a.



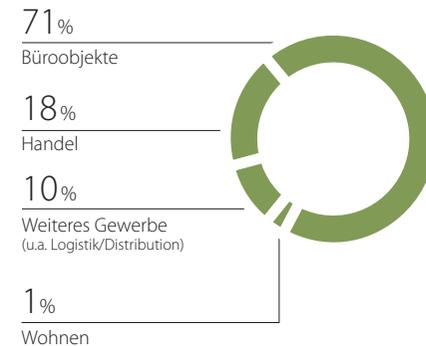
PORTFOLIO NACH REGIONEN *

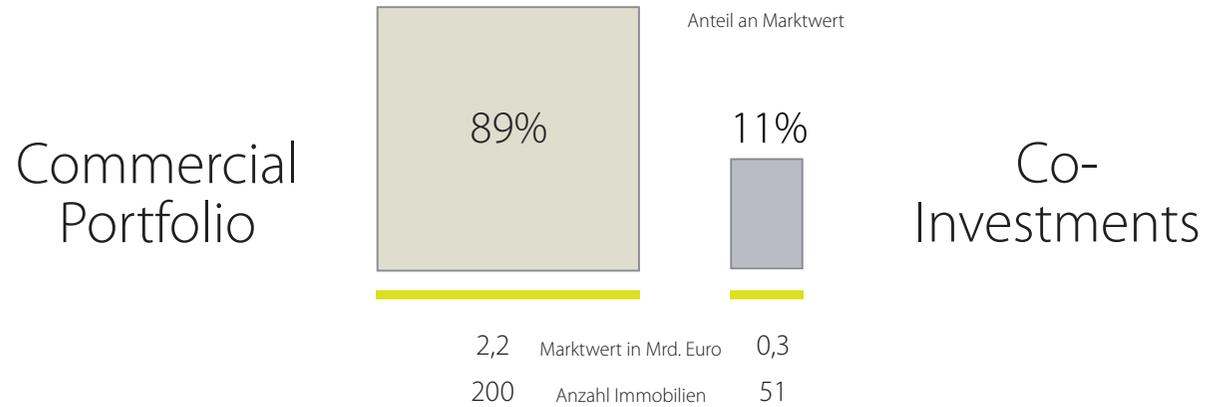
	Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt 2013	Gesamt 2012
Anzahl Immobilien	36	33	54	59	69	251	269
Marktwert in Mio. Euro	364,3	300,7	716,6	709,1	447,6	2.538,3	2.223,5
Mietfläche in m ²	262.500	186.100	283.300	423.900	328.100	1.483.900	1.256.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	18%	13%	19%	28%	22%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	23,8	22,0	34,6	46,2	32,0	158,6	141,9
Miete in Euro pro m ²	8,00	10,30	11,90	10,00	8,40	9,60	10,20
Mietlaufzeit in Jahren	6,3	5,1	5,3	4,4	3,9	4,9	5,2
Bruttomietrendite	6,6%	7,3%	6,1%	6,5%	7,2%	6,6%	6,8%
Leerstandsquote	6,5%	7,4%	18,0%	12,1%	7,8%	10,7%	10,9%

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

NUTZUNGSARTEN

Basis: anteilige Mieteinnahmen p.a.





Commercial Portfolio

- ◆ Hohe Mietrenditen mit kontinuierlichen Cashflows der Investment Properties
- ◆ Wertsicherung und Nutzung von Wertsteigerungen
- ◆ Mittel- bis langfristiger Investitionshorizont
- ◆ Selektive Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten

Fonds

- ◆ Core-Immobilien in Metropolen und wirtschaftsstarken Regionen
- ◆ Stetige Erträge aus Beteiligungen und Dienstleistungen
- ◆ Zugang zu deutschen institutionellen Investoren

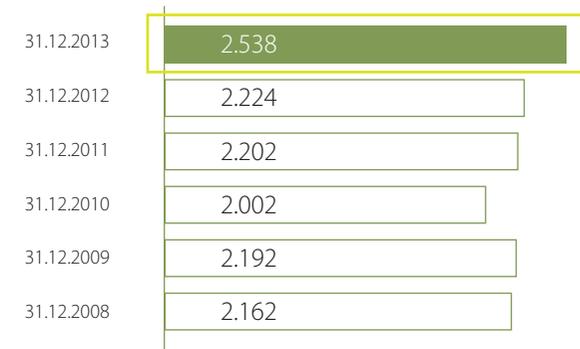
Projektentwicklungen

- ◆ Investitionen mit Potenzial für Wertschaffung und Neupositionierung
- ◆ Aufwertungspotenzial durch Projektentwicklungen und Refurbishments von Bestandsimmobilien

ÜBERBLICK PORTFOLIO *

	Commercial Portfolio	Co-Investments	Gesamt 2013	Gesamt 2012
Anzahl Immobilien	200	51	251	269
Marktwert in Mio. Euro	2.249,6	288,7	2.538,3	2.223,5
Mietfläche in m ²	1.400.800	83.900	1.484.700	1.256.100
Portfolioanteil nach Mietfläche	94%	6%	100%	
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	148,3	10,3	158,6	141,9
Miete in Euro pro m ²	9,60	10,70	9,60	10,20
Mietlaufzeit in Jahren	4,9	5,1	4,9	5,2
Bruttomietrendite	6,6%	6,9%	6,6%	6,8%
Leerstandsquote	10,7%	9,9%	10,7%	10,9%

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOVOLUMENS in Mio. Euro

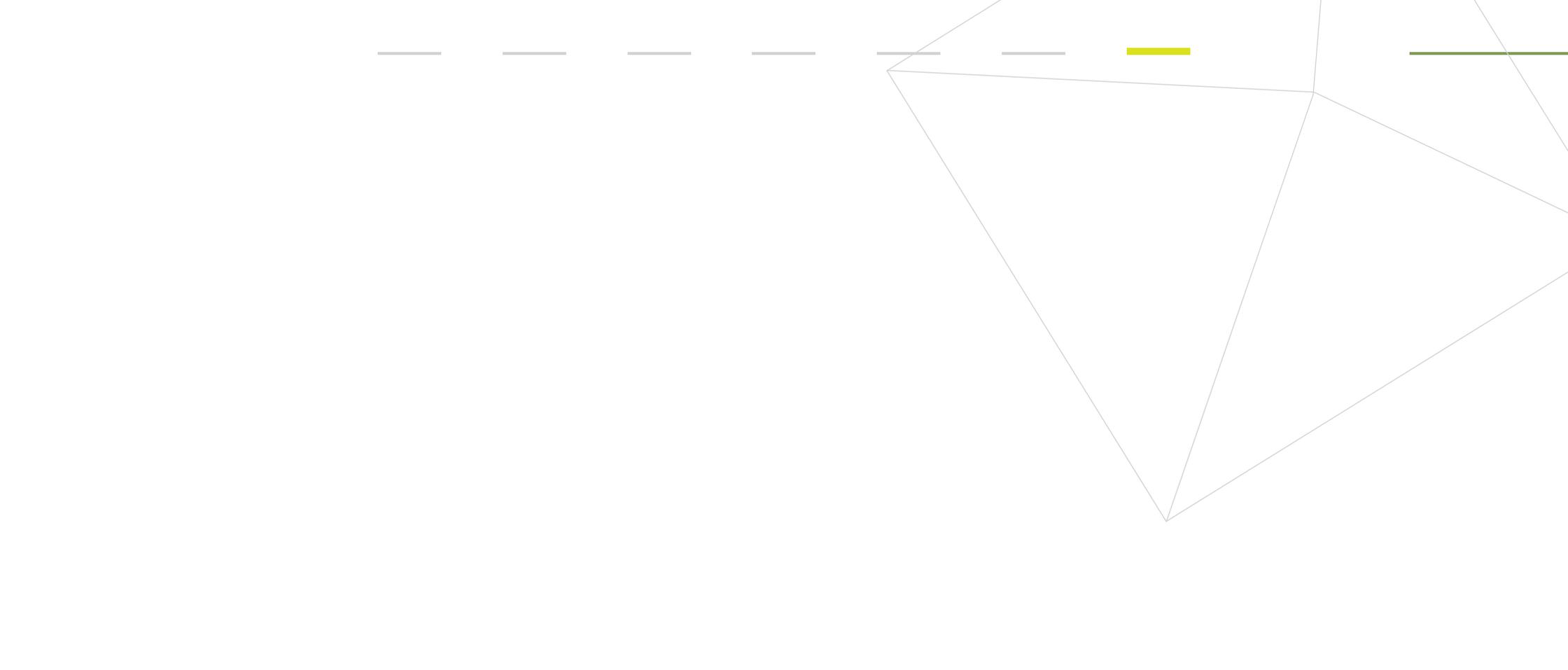


* Alle Werte anteilig, bis auf Anzahl Immobilien; alle Werte ohne Projektentwicklungen, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert



VORSTAND

Rainer Pillmayer (Vorstand Operatives Geschäft), Ulrich Höller (Vorsitzender des Vorstands) und Sonja Wärtges (Vorstand Finanzen und Controlling)



ANSCHRIFT UND IMPRESSUM

DIC Asset AG

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Tel. (0 69) 9 45 48 58-12 40
Fax (0 69) 9 45 48 58-93 99

ir@dic-asset.de
www.dic-asset.de

© März 2014

Herausgeber:
DIC Asset AG

Konzept und Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main
www.linuscontent.com

Bildnachweis S. 38: © Andreas Arnold/BILD-Zeitung

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).