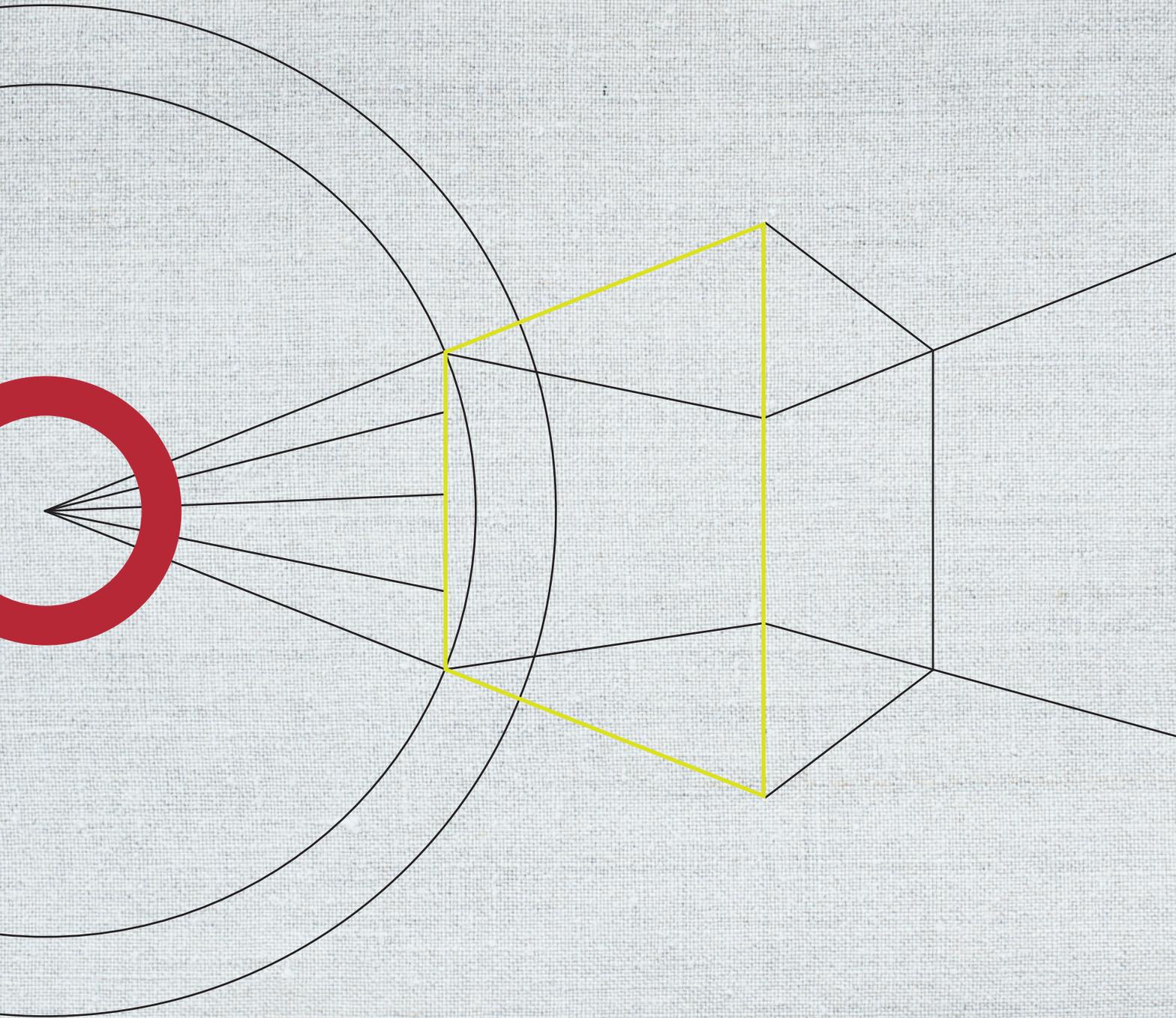


DIC ■



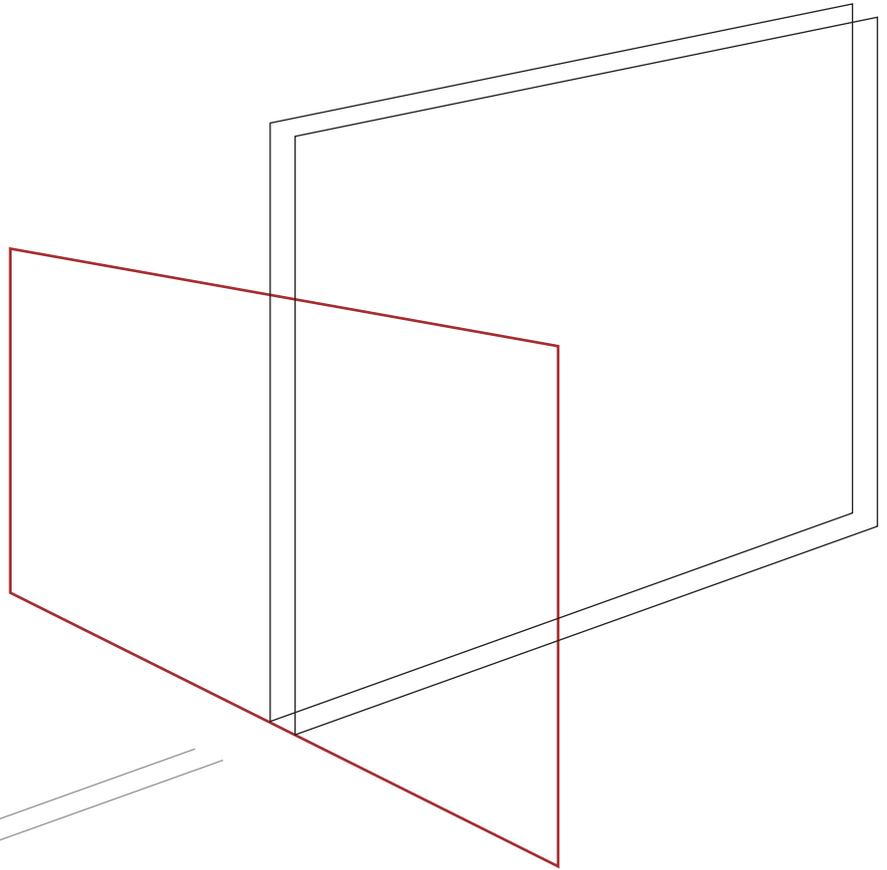
GESCHÄFTSBERICHT  
**2013**

DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

## KENNZAHLEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

in Mio. Euro	2013	2012	Δ
Umsatzerlöse	193,2	156,7	23%
Gesamtleistung	251,2	177,1	42%
EBITDA	142,4	101,4	40%
EBIT	91,2	64,5	41%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8,3	7,8	6%
Jahresergebnis	26,9	25,0	8%
Eigenkapital	732,5	544,9	34%
Eigenkapitalquote <sup>(1)</sup>	26,4%	24,3%	2,1pp
Bilanzsumme	3.102,9	2.584,9	20%

(1) unter Berücksichtigung der Pflichtwandeldarlehen



## INHALT

■ Vorwort	2
■ Lagebericht	4
■ Gruppenabschluss	30
■ Anhang zum Gruppenabschluss	35
■ Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	45
■ Bericht des Aufsichtsrats	47

## VORWORT

### Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, liebe Mitarbeiter und Freunde unseres Unternehmens,

stabiler als von vielen Marktbeobachtern erwartet verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im vergangenen Jahr. Trotz der Unsicherheiten in der Eurozone und der langsameren konjunkturellen Erholung in den USA war das deutsche Wirtschaftswachstum 2013 leicht positiv, bei der Zahl der Erwerbstätigen wurde bis Ende 2013 sogar ein neuer Höchststand erreicht. Maßgeblich hat der niedrige Leitzins der EZB für lebhaftere Aktivitäten an den Immobilien-Transaktionsmärkten gesorgt. In diesem Umfeld haben wir das Ertrags- und Finanzfundament der Unternehmensgruppe verbessert und die für 2013 anvisierten Geschäftsziele realisiert. Die wichtigsten Ergebnisse und Fortschritte im operativen Geschäft waren:

- Im Geschäftsfeld Projektentwicklung erreichten wir im vergangenen Jahr erneut große Fortschritte in der Vermarktung und in der Umsetzung. Bereits fünf der sechs Teilprojekte unseres größten Projekts, der Quartiersentwicklung „MainTor“ im Frankfurter Bankenviertel, sind erfolgreich vermarktet und das Baugeschehen bewegt sich mit dynamischen Schritten voran. Das erfolgreich veräußerte Teilprojekt „Opera Offices Klassik“ wurde im Sommer 2013 planmäßig an den Erwerber übergeben.
- Mit rund 960 Mio. Euro haben wir ein sehr hohes Finanzierungsvolumen realisiert und damit eine deutlich verbesserte Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen erreicht.
- Im Fondsgeschäft stieg das Investmentvolumen um rund 120 Mio. auf aktuell 525 Mio. Euro; es ist weiter auf einem profitablen Wachstumskurs mit deutlich steigenden Ergebnisbeiträgen.
- Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Anker-Aktionär maßgeblich beteiligt sind, konnte die entscheidende operative Kennziffer erneut verbessern, sie steigerte den FFO um eine Mio. Euro auf 45,9 Mio. Euro.
- Mit der Übernahme eines Joint Venture-Portfolios mit einem Marktwert von 481 Mio. Euro konnte die DIC Asset AG die Portfolio- und Unternehmensstrukturen stärken und vereinfachen.

2013 war für unsere Unternehmensgruppe ein Jahr, in dem wir in unseren relevanten Märkten erneut an Gewicht und Sichtbarkeit zugelegt haben. Die vereinfachten Portfolio- und Unternehmensstrukturen eröffnen uns für die kommenden Jahre interessantes Potenzial für weitere Optimierungen und anhaltend hohe Erträge. Wir sehen gute



Chancen, mit der profilierten Aufstellung der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, der uns zur Verfügung stehenden umfangreichen Expertise und einem umsetzungstarken Team mit gutem Timing am Markt zu agieren.

2014 richten wir unser Augenmerk weiter auf die Profilierung der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe als eine stabile, verlässliche Größe im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Die sichtbaren Erfolge bei der Umsetzung unserer Vorhaben – wie die Vermarktung der MainTor-Projektentwicklung, der Ausbau des Fondsgeschäfts in der DIC Asset AG und die in 2013 erfolgreich durchgeführten umfassenden Refinanzierungsmaßnahmen – geben unseren weiteren Vorhaben Rückenwind.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit hohem Engagement zur positiven Bilanz des abgelaufenen Jahres beigetragen haben. Wir danken zugleich unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen und die Unterstützung bei der Umsetzung unserer gemeinsamen Ziele. Ihre Unterstützung ist ein wertvoller Beitrag zur beständigen erfolgreichen Weiterentwicklung der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Schmidt', written over a thin horizontal line.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulrich Höller', written over a thin horizontal line.

Ulrich Höller  
– Vorsitzender des Vorstands –

# LAGEBERICHT



## ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

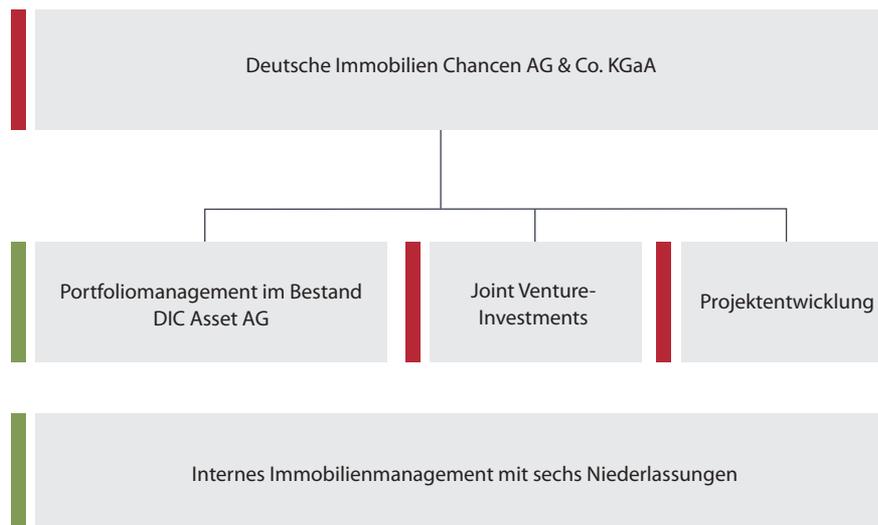
- Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (Deutsche Immobilien Chancen) ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit klarem Investmentfokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Sie investiert in Immobilienportfolios und Einzelobjekte und erzielt im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen.
- Die Unternehmen der Gruppe erwirtschaften mit ihren Bestandsimmobilien laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen ergänzt um attraktive Beteiligungserträge aus indirekten Investments.
- Die Unternehmensgruppe agiert in **mehreren Geschäftsfeldern: Portfoliomanagement im Bestand** (über die börsennotierte DIC Asset AG) sowie **Joint Venture-Investments und Projektentwicklungen**.
- Als strategische Managementholding steuert die Deutsche Immobilien Chancen alle Aktivitäten und organisiert sowohl Ankaufs- als auch Verkaufsprozesse sowie Projektentwicklungen.
- Das Gesamtvolumen der betreuten Immobilienanlagen beträgt rund **3,8 Mrd. Euro** und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Der gesamte Immobilienbestand erwirtschaftet annualisierte **Mieteinnahmen von rund 200 Mio. Euro**.
- Insgesamt beschäftigt die Gruppe rund 210 Mitarbeiter. Das interne Immobilienmanagement ist mit sechs Niederlassungen im gesamten deutschen Immobilienmarkt präsent.



## UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die Deutsche Immobilien Chancen ist auf Gewerbeimmobilien im deutschen Markt spezialisiert. Sie investiert diversifiziert und überwiegend indirekt in Immobilienunternehmen, Objektportfolios sowie einzelne Immobilienobjekte und betreibt mehrere Geschäftsfelder: Portfoliomanagement im Bestand (über die börsennotierte DIC Asset AG) sowie Joint Venture-Investments und Projektentwicklungen. Als Konzernholding organisiert die Deutsche Immobilien Chancen Wertsteigerungsaktivitäten über das konzerneigene spezialisierte Portfolio- und Assetmanagement. Projektentwicklungen werden mit dem Experten-Know-how des eigenen Geschäftsfelds realisiert. Die Unternehmen der Gruppe erwirtschaften mit ihren Bestandsimmobilien laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen. Die Immobilien werden nach spezifischen Objektzielen durch ein eigenes Immobilienmanagement betreut und optimiert, durch Entwicklungen sowie Redvelopments im Wert gesteigert und bei sich ergebenden günstigen Marktbedingungen nach vollzogener Wertschöpfung verkauft.

## ORGANISATIONSTRUKTUR



### Portfoliomanagement im Bestand

- Commercial Portfolio: cashfloworientierte direkte Immobilieninvestments
- Co-Investments: indirekte Immobilieninvestments sowie Beteiligungserträge und Managementgebühren aus Fondsinvestments
- Betreuung der Bestandsimmobilien mit eigenem Immobilienmanagement

### Projektentwicklung

- Hohes Chancen-Risiko-Profil
- Aufwertungspotenzial bei Projektentwicklungen und Refurbishments von Bestandsimmobilien
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung

### Joint Venture-Investments

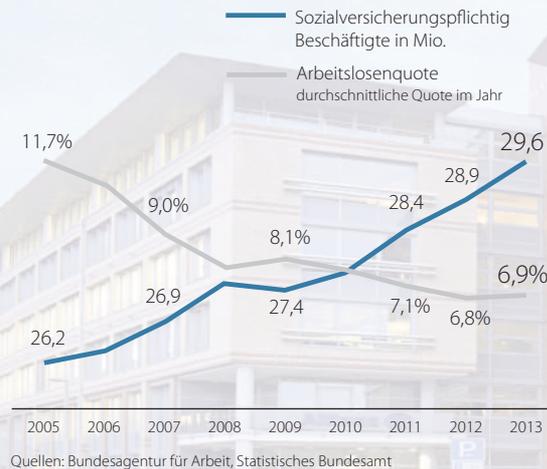
- Minderheitsbeteiligungen in Immobilien mit höherem Chancen-Risiko-Profil
- Investments mit Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung

### Internes Immobilienmanagement

- Sechs Niederlassungen mit rund 120 erfahrenen Immobilienprofis im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt präsent
- Hohe Vermietungsleistungen, stabile Vermietungsquote von über 89%

## GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

## ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT

**Strategische Zielerreichung 2013**

Wir haben die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut gegenüber dem Vorjahr entscheidend optimiert und die Ziele, die wir uns zu Jahresbeginn gesetzt haben, erreicht. Mit der zum Jahresende erfolgten Integration eines Joint Venture-Portfolios mit einem Marktwert von 481 Mio. Euro aus den Joint Venture-Investments an die für das Portfoliomanagement im Bestand verantwortliche DIC Asset AG haben wir die Unternehmensstrukturen deutlich vereinfacht und zugleich das Profil der DIC Asset als Direktinvestor deutlich gestärkt. Unser betreutes Immobilienportfolio weist auch zum Jahresende 2013 eine stabile Leerstandsquote von rund 11% auf. Zudem haben wir das positive Marktumfeld für sehr erfolgreiche Verkäufe im Gesamtvolumen von knapp 100 Mio. Euro genutzt und erzielten hierbei durchschnittlich Verkaufspreise von rund 6% oberhalb der zuletzt festgestellten Marktwerte. Ebenso konnten wir mit langfristigen Neu- und Anschlussfinanzierungen von rund 960 Mio. Euro unser Finanzierungsprofil signifikant verbessern. Im Fondsgeschäft konnten wir in 2013 insgesamt ein Akquisitionsvolumen von 119 Mio. Euro realisieren. Die Projektentwicklung „MainTor“ hat entscheidende Fortschritte in der Vermarktung und der Realisierung des Ertragspotenzials erreicht. Fünf von sechs Teilprojekten sind nun bereits erfolgreich verkauft und im Bau.

Die moderat positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2013 sorgten für ein stabiles Fundament für unsere Geschäftsaktivitäten. Die Vermietungsmärkte in den großen Bürostandorten zeigten in den vergangenen zwei Jahren ein hohes Niveau. Am Jahresende 2013 lag der Flächenumsatz leicht unterhalb des Vorjahresergebnisses, hauptsächlich aufgrund der Schwäche des Finanzsektors und der konjunkturbedingten Zurückhaltung von Großnutzern. In diesem Umfeld konnten wir erneut ein hohes Vermietungsvolumen von rund 176.000 m<sup>2</sup> erreichen. Angesprochen von der anhaltenden Niedrigzinspolitik und der nach wie vor starken Nachfrage nach stabilen Investments aus dem In- und Ausland konnte der Gewerbeimmobilien Sektor in Deutschland erneut von einem hohen Transaktionsvolumen profitieren. Mit einem Zuwachs von über 20% gegenüber dem Vorjahr zählt das Jahr 2013 zum transaktionsstärksten Gewerbeimmobilienjahr seit dem Boomjahr 2007. Wir konnten dabei unsere Transaktionsziele für 2013 vollständig erreichen.

Insgesamt blicken wir auf ein zufriedenstellendes Jahr 2013 zurück. Wir haben den Überschuss der Deutsche Immobilien Chancen um 1,9 Mio. Euro auf 26,9 Mio. Euro gesteigert.

## GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### Deutsche Binnenkonjunktur erneut robust

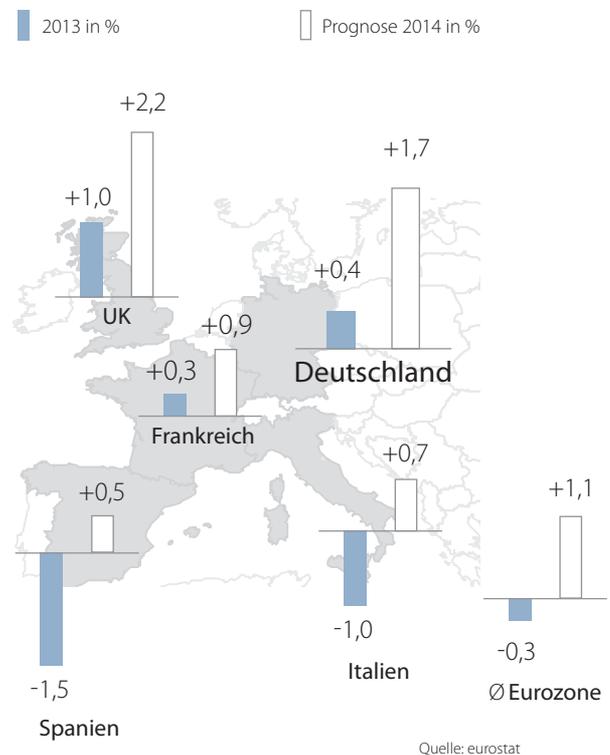
2013 ist die deutsche Wirtschaft insgesamt moderat gewachsen. Mit einem Plus von 0,4% beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel der Zuwachs verhaltener aus als im Vorjahr (2012: 0,7%). In der Eurozone erwies sich Deutschland allerdings erneut als robusteste und stärkste Volkswirtschaft. Wichtigster Motor 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.

### BIP-WACHSTUM IN EUROPA



### Branchenentwicklung

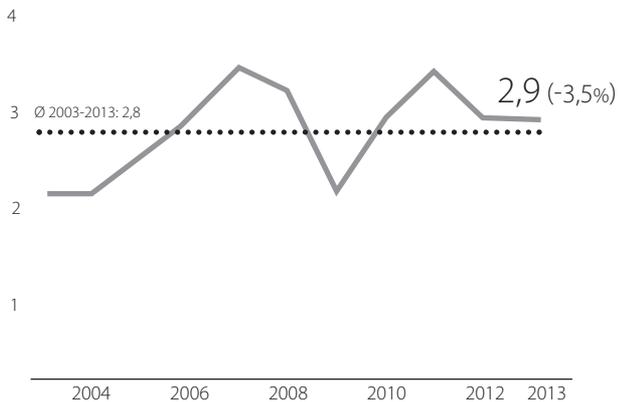
#### Starker Zulauf am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt

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.



## VERMIETUNGSVOLUMEN IN DEN SIEBEN DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN in Mio. m<sup>2</sup>



Quelle: Jones Lang LaSalle

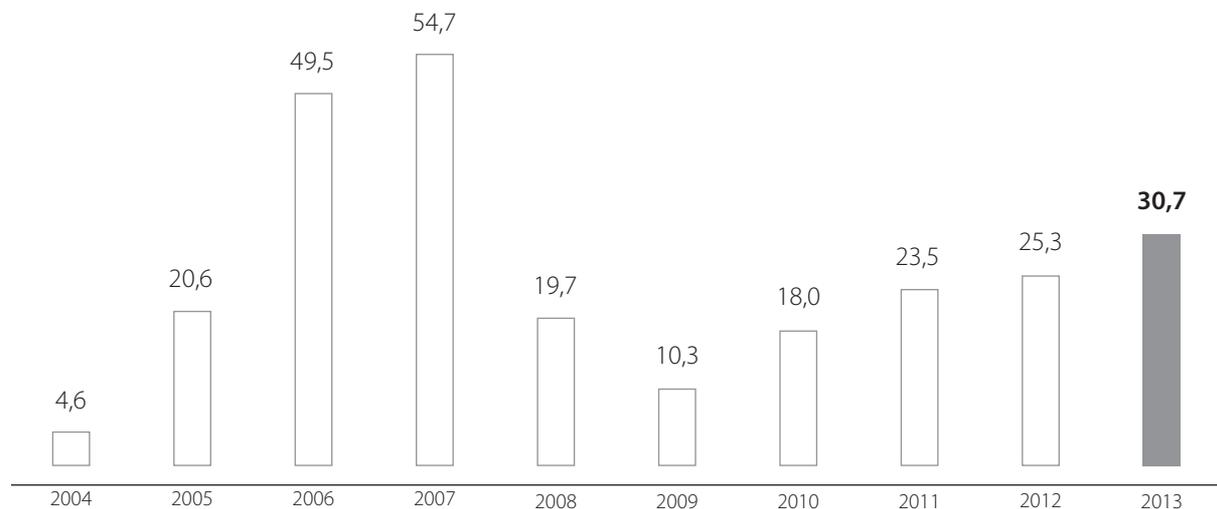
Als stärkste Käufergruppe mit einem Investitionsvolumen von 10,5 Mrd. Euro und damit einem guten Drittel des Gesamtvolumens traten Fondsmanager und Spezialfonds in Erscheinung. Ebenso standen Versicherungen und Pensionskassen auf der Seite der liquiditätsstarken Käufer.

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 Bürosegment auf durchschnittlich etwa 4,7%.

### 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 aufgrund der Schwäche des Finanzsektors und der konjunkturbedingten Zurückhaltung der Großnutzer, jeweils leicht rückläufig und summierte sich 2013 auf rund 2,9 Mio. m<sup>2</sup> (-3,5% gegenüber 2012).

## TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: Jones Lang LaSalle

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 m<sup>2</sup> (2012: rund 1.000.000 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ein Wachstum um 8% gegenüber dem Vorjahr erreicht. Mit 204.000 m<sup>2</sup> (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. m<sup>2</sup> 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.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Betreute Immobilienanlagen von 3,8 Mrd. Euro

Unser Portfolio umfasst 253 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup>. Der Gesamtwert der betreuten Immobilienanlagen beläuft sich auf 3,8 Mrd. Euro zum Jahresende 2013. Im Fondsgeschäft haben wir 2013 sechs Immobilien mit einem Akquisitionsvolumen von 119 Mio. Euro zugekauft. Innerhalb der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe haben wir durch die Integration eines Joint Venture-Portfolios mit 54 Immobilien und einem Marktwert von 481 Mio. Euro zum Jahresende 2013 unsere Unternehmensstrukturen vereinfacht und das Profil des börsennotierten Unternehmens als direkter Bestandhalter weiter gestärkt. 14 Immobilien konnten mit einem Volumen von 99 Mio. Euro verkauft werden. Für alle unsere Immobilien wird zum Ende jeden Jahres durch externe Gutachter der jeweilige Marktwert ermittelt. In diese Werte fließen objektbezogene

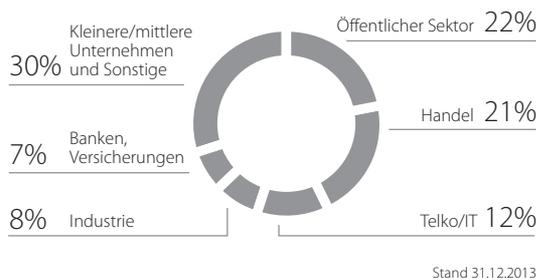
Faktoren wie der Vermietungsgrad, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilie ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie Entwicklung des lokalen Umfelds und des allgemeinen Markts sowie des finanziellen Umfelds.

### Vermietungsleistung: starke Mieterbindung

Mit einem Vermietungsvolumen von rund 176.000 m<sup>2</sup> erreichten wir wie geplant eine weitere Reduktion des Leerstands. Dabei liegt die Vermietungsleistung nach Quadratmetern um 12% unter den Anfang des Jahres formulierten Erwartungen, maßgeblich aufgrund der allgemeinen 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 m<sup>2</sup> (2012: 114.000 m<sup>2</sup>). Mit rund 107.000 m<sup>2</sup> (2012: 124.000 m<sup>2</sup>) kam erneut ein hohes Niveau von Anschlussvermietungen zustande.

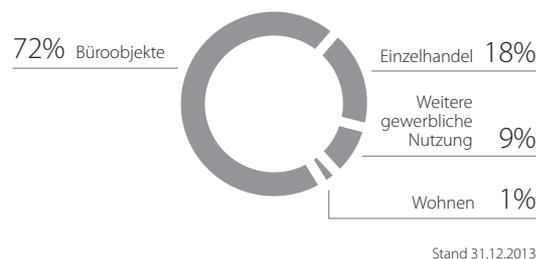
### Mieterstruktur

Basis: Mieteinnahmen p.a.



### Nutzungsarten

Basis: Mieteinnahmen p.a.



### Integration Joint Venture-Portfolio

Mit der Integration eines Joint Venture-Portfolios Anfang 2013, an dem die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe bereits seit 2007 mittelbar und unmittelbar mit 50% beteiligt ist und das Asset- und Propertymanagement verantwortet, haben wir einen konsequenten Schritt zur Vereinfachung unserer Portfoliostrukturen vollzogen und zugleich das Profil der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als Bestandhalter gestärkt. Dieses wurde im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch die DIC Asset AG mehrheitlich im November 2013 erworben.

Die Integration des Joint Venture-Portfolios hat die Diversifikation im Commercial Portfolio und insbesondere das Gewicht des Portfolios in Norddeutschland gestärkt. Der Anteil nach Mietflächen in West- und Ostdeutschland blieb im Wesentlichen unverändert. Insgesamt hat die Integration des Joint Venture-Portfolios einen ausgleichenden Effekt auf die regionale Verteilung des Commercial Portfolios.

Das Portfolio besteht aus 54 Objekten in ganz Deutschland mit einem Portfoliomarktwert von 481 Mio. Euro zum Jahresende 2013, 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.

Die Integration 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.

### BETREUTE IMMOBILIENANLAGEN

	2013	2012
Nutzfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,9	1,9
Betreute Investments in Mrd. Euro	3,8	3,8
Anzahl Objekte	253	271
Vermietungsquote	89%	89%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	202	205



## UNSERE MITARBEITER

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte 2013 durchschnittlich 206 Mitarbeiter (2012: 187), zum Jahresende waren es 210 (2012: 190). Der Großteil unserer Beschäftigten ist in den Bereichen Portfolio-, Asset- und Propertymanagement, Projektentwicklung, Accounting sowie Controlling am Hauptsitz und in bundesweit sechs Niederlassungen an den Standorten Frankfurt, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Mannheim und München tätig. Durch unsere breit gefasste Aufgaben- und Mitarbeiterstruktur decken wir einen Großteil der Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft ab, was uns vielfach Vorteile in der effizienten Betreuung und Weiterentwicklung unserer verschiedenen Geschäftsbereiche verschafft.

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

### 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 zur Förderung der weiteren Organisationsentwicklung sowie allgemeine Fortbildungen unter anderem im Bereich Sprachen oder Präsentationsfähigkeiten an.

Die 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 und

der ersten Führungsebene 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 Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe 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 Einzel- fortbildungen insbesondere zum Ausbau der Fachkenntnisse in der Immobilienwirtschaft 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.

## GESCHÄFTSFELD PORTFOLIOMANAGEMENT IM BESTAND

- Commercial Portfolio mit cashfloworientierten direkten Immobilieninvestments mit Fokus auf Bestandshaltung
- Fondsgeschäft mit wachsenden Beteiligungs- und Managererträgen

Im Geschäftsfeld Portfoliomanagement im Bestand managen wir in unserem Commercial Portfolio Bestandsimmobilien über die börsennotierte DIC Asset AG. Hier stehen cashfloworientierte Investitionen in langfristig vermietete Immobilien sowie Objekte mit kurz- bis mittelfristigem Optimierungspotenzial deutlich im Vordergrund. Im Fondsgeschäft ist die DIC Asset AG Initiator von Gewerbeimmobilienfonds, an denen sie auch als Co-Investor signifikant beteiligt ist und ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister einbringt.

### Internes Immobilienmanagement

Wir sorgen mit einem eigenen leistungsfähigen Immobilienmanagement für stabile Cashflows, den Werterhalt der Immobilien und die Realisierung von Optimierungspotenzialen. Unsere Mieter und Objekte werden über sechs Niederlassungen an den Portfolioschwerpunkten in Deutschland betreut. Wir streben neben raschen Vermietungserfolgen eine hohe Mieterbindung an. Die Potenziale unserer Immobilien und Beteiligungen heben wir durch langfristige Vermietungen, Aufwertungen oder Revitalisierungen. Hierdurch sichern und steigern wir unsere Cashflows und die Profitabilität unseres Portfolios. Durch die Vor-Ort-Präsenz und intensiven Aktivitäten erzielen wir Jahr für Jahr eine hohe Vermietungsleistung und optimieren unseren Portfoliobestand kontinuierlich unter anderem durch Leerstandsabbau und Bestandsmodernisierungen. In den letzten drei Jahren ist der Leerstand des betreuten Portfolios um rund 3,5 Prozentpunkte gesunken. Die Vermietungsquote per Ende 2013 liegt mit rund 89% (2012: 89%) auf einem stabilen hohen Niveau.

### Fondsgeschäft als profitables Ergänzungsgeschäft

Über die DIC Asset AG konzipiert die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Anlagestrukturen und Fonds für institutionelle Investoren (vor allem Stiftungen, Pensionsfonds, Versicherungen und private Vermögensverwaltungen). Das Fondsgeschäft stellt

ein profitables Ergänzungsgeschäft dar, mit dem wir den Fokus auf Investments in erstklassigen Immobilien in sehr guten Lagen (Core-Segment) setzen und unser Investitionsspektrum erfolgreich erweitern. Über die signifikante Beteiligung der DIC Asset AG mit bis zu 20% als Co-Investor bringt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Zusätzlich zu den Beteiligungserträgen werden regelmäßige Einnahmen für Asset- und Propertymanagement sowie Management Fees bei Akquisitionen und Verkäufen für die Fonds generiert.

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. Dieser zweite Fonds erweitert 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 Ergebnisbeiträge aus Ausschüttungen und dienstleistungsbezogener Vergütung für das Immobilienmanagement 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.

## GESCHÄFTSFELD JOINT VENTURE-INVESTMENTS

- Chancenorientierte Beteiligungen und spezialisiertes Assetmanagement
- Potenzial für Wertsteigerung und Neupositionierung

Bei den Joint Venture-Investments konzentrieren wir uns auf Immobilien mit einem ausgeprägten Aufwertungspotenzial. Investitionen werden meist gemeinsam mit Co-Investoren erworben. Wir optimieren die Immobilien in Betreuung und Vermietung, führen vor allem Bestandsentwicklungen durch und positionieren Objekte in höherwertigen Qualitätsklassen neu am Markt. Über das spezialisierte Assetmanagement organisieren wir die mittel- bis langfristige Realisierung des Wertsteigerungspotenzials. Unser Assetmanagement legt dabei die Strategien auf Objekt- und Portfolioebene fest, kontrolliert die Wertsteigerungsmaßnahmen und realisiert Gewinne durch Verkäufe.

Unser Bestand an Joint Venture-Immobilien konzentriert sich vor allem auf Süd- und Westdeutschland. Der Marktwert des betreuten Immobilienvermögens im Geschäftsfeld Joint Venture-Investments belief sich nach der Integration des „UNITE“-Portfolios auf 274,0 Mio. Euro per 31.12.2013 (2012: 839,2 Mio. Euro). Die Joint Venture-Investments trugen 2013 mit einem Ergebnis von 8,3 Mio. Euro zu unserem Erfolg bei (2012: 7,8 Mio. Euro).

## GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNG

- Projektentwicklungen mit Positionierung im höherwertigen Marktsegment
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung
- MainTor mit erfolgreichen Fortschritten in Vermarktung und Bau

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.

Aktuell treiben wir die Entwicklungen „MainTor“ in Frankfurt und „Opera Offices“ in Hamburg mit einem Projektvolumen von insgesamt rund 785 Mio. Euro voran. In beiden Projektentwicklungen sind im Geschäftsjahr 2013 große Schritte in Richtung der Realisierung der geplanten Erlöse gelungen. Für TRIO Offenbach, eine 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 m<sup>2</sup> und ist langfristig an ein Unternehmen der kommunalen Verwaltung vermietet. Das Areal bietet darüber hinaus Potenzial für die weitere Belebung 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“ mit einem Projektvolumen von rund 35 Mio. Euro, wurden die oberirdischen Abbrucharbeiten erledigt und die Vorbereitungen für einen raschen Baustart getroffen.

### „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 m<sup>2</sup> – das sind rund 70% der Mietfläche. Union Investment, die bereits Hauptmieter im „MainTor Porta“ ist, übernimmt dort weitere rund 8.000 m<sup>2</sup> 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.



Das MainTor-Quartier, im Vordergrund die „MainTor Palazzi“: Aktuell, mit 92%, hat sich der Vermarktungsstand der vollständigen Vorvermarktung weiter genähert.



## ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

### Gesamtleistung um 74,1 Mio. Euro gesteigert

Die Gesamtleistung der Gruppe konnten wir gegenüber dem Vorjahr von 177,1 Mio. Euro um 74,1 Mio. Euro auf 251,2 Mio. Euro steigern, was im Wesentlichen auf die Integration und erstmaligen Konsolidierung des Joint Venture-Portfolios („Unite“) zurückzuführen ist. Dem stehen korrespondierend gestiegene Aufwendungen von 160,0 Mio. Euro (2012: 112,6 Mio. Euro) gegenüber, so dass insgesamt ein Betriebsergebnis von 91,2 Mio. Euro erwirtschaftet wurde, nach 64,5 Mio. Euro im Vorjahr (+41%).

Innerhalb der Umsatzerlöse sind insbesondere die Mieterlöse von 147,2 Mio. Euro um 37,1 Mio. Euro bzw. 25% auf 184,3 Mio. Euro gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf das erweiterte Portfolio zurückzuführen. Die übrigen Erlöse von 8,9 Mio. Euro (2012: 9,4 Mio. Euro) betreffen unter anderem erhaltene Vergütungen aus dem Immobilienmanagement. Deren Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Immobilienmanagementerträgen aus den Spezialfonds „DIC Office Balance I“ und „DIC HighStreet Balance“.

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge konnten die Gewinne aus Immobilienverkäufen von 7,1 Mio. Euro auf 20,5 Mio. Euro gesteigert werden. Daneben ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Forderungsverzicht mit Besserungsschein enthalten. Die erhöhten Bestandsveränderungen bzw. aktivierten Eigenleistungen im Vergleich zum Vorjahr sind im Wesentlichen auf die verstärkten Aktivitäten der MainTor-Projektentwicklung zurückzuführen.

### Operativer Aufwand auf planmäßigem Niveau

Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für Nebenkosten sowie nicht umlagefähige Kosten der Immobilienverwaltung. Der Anstieg resultiert – ebenso wie der Anstieg der Abschreibungen – aus dem erweiterten Immobilienportfolio.

Der Personalaufwand lag 2013 mit 19,3 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, insbesondere aufgrund des Aufbaus von Kapazitäten in der Projektentwicklung und im Asset- und Propertymanagement. Die Mehrzahl der DIC-Mitarbeiter arbeitet im Asset- und Propertymanagement, an der Steuerung der Beteiligungen, in der Projektentwicklung sowie im Accounting und Reporting. Ein Teil dieser Aktivitäten wird als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht.

Der negative Zinssaldo hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 37% auf -75,8 Mio. Euro erhöht, was weitgehend durch die erstmalige Konsolidierung des „Unite“-Portfolios zum 1. Januar 2013 begründet ist.

### Beteiligungsergebnis im Plan und Steuern durch Einmal-effekte geprägt, Jahresergebnis leicht über Vorjahr

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen liegt mit 8,3 Mio. Euro im Rahmen unserer Planung. Durch die Berücksichtigung von Steuervorteilen aus der möglichen Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen ergab sich per Saldo ein Steuerertrag von 3,2 Mio. Euro. Wir haben das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 26,9 Mio. Euro abschließen können. Damit liegen wir um 1,9 Mio. Euro bzw. 8% wie geplant über dem Vorjahreswert. Vom Jahresergebnis entfallen 23,3 Mio. Euro (2012: 18,2 Mio. Euro) auf Minderheitsaktionäre und 3,6 Mio. Euro (2012: 6,9 Mio. Euro) auf die Aktionäre der DIC KGaA.

## ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2013	2012
Gesamtleistung	251,2	177,1
Betriebsergebnis	91,2	64,5
Zinssaldo	-75,8	-55,3
Beteiligungsergebnis	8,3	7,8
Steuern	3,2	7,9
Jahresergebnis	26,9	25,0
davon Minderheitsgesellschafter	23,3	18,1
davon Aktionäre DIC KGaA	3,6	6,9

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### Finanzmanagement

Das primäre Ziel unseres Finanzmanagements ist, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen und dabei die finanzielle Unabhängigkeit aufrecht zu erhalten. Hierbei liegt unser Fokus auf langfristigen und stabilen Finanzierungen, die unsere Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützen und bei strategischen Entscheidungen einen wichtigen Freiheitsgrad erlauben. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Financial Covenants sind marktüblich und legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen, wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio, ISCR) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), fest.

### Bilanzsumme signifikant erhöht

Die Stärkung unserer Direktinvestments hatte 2013 wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Hierzu zählten die Konsolidierung des vormaligen Joint Venture-Portfolios zum 1. Januar 2013, die Anleihebegebung und die Barkapitalerhöhung der DIC Asset AG, die uns die Mittel für eine optimierte Finanzierung der Portfoliostrukturen bereitstellten. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr signifikant um 517,9 Mio. Euro (+20%) auf 3.102,9 Mio. Euro. Unser Immobilienvermögen im Commercial Portfolio wuchs um 22% und unsere Co-Investments um 19%. Die durch die erstmalige Konsolidierung des „Unite“-Portfolios zum 1. Januar 2013 zugegangenen Kreditverbindlichkeiten betragen 439,3 Mio. Euro. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 88,5 Mio. Euro.

Der Anstieg der Anteile an assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf die Investitionen in unsere Spezialfonds von 12,6 Mio. Euro zurückzuführen.

In unsere Projektentwicklung MainTor investierten wir 85 Mio. Euro, was den wesentlichen Anstieg im Vorratsvermögen auf 365,0 Mio. Euro hervorrief. Die Ausleihungen sowie die Forderungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen reduzierten sich insgesamt um 108,2 Mio. Euro auf 17,4 Mio. Euro. Dies hängt vor allem mit der erstmaligen Konsolidierung des „Unite“-Portfolios zum 1. Januar 2013 zusammen.

### Eigenkapitalquote gesteigert

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 187,6 Mio. Euro (34%) gestiegen. Der Anstieg resul-

tiert im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung der DIC Asset AG, was sich im Zuwachs der Anteile anderer Gesellschafter von 183,9 Mio. Euro niederschlägt.

Das den Aktionären der DIC KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich um 3,6 Mio. Euro auf 132,0 Mio. Euro erhöht. Aufgrund ihrer Langfristigkeit und der Wandlungspflicht betrachten wir Pflichtwandelanleihen der DIC KGaA in Höhe von 86,2 Mio. Euro (2012: 84,3 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der DIC KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 218,2 Mio. Euro gegenüber 212,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote stieg auf 24% (2012: 21%), ebenso wuchs die wirtschaftliche Eigenkapitalquote auf 26% (2012: 24%).

### Umfangreiches Finanzierungsvolumen realisiert

Anfang 2013 hat die DIC Asset AG ihre 2011 aufgelegte erste Anleihe um 13,1 Mio. Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 100 Mio. Euro aufgestockt. Dem hohen Investoreninteresse folgend wurde im Juli 2013 eine zweite Unternehmensanleihe (5 Jahre Laufzeit, Zinssatz 5,75%, 75 Mio. Euro Volumen) begeben, wodurch unsere Finanzierung auf eine noch breitere Basis gestellt wurde und wir unsere Refinanzierungskosten insgesamt weiter senken konnten. Inklusiv der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments haben wir 2013 ein Finanzierungsvolumen von rund 960 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 einschließlich Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen lagen per 31.12.2013 nach Rückführungen, Refinanzierungen und Zugang des „Unite“-Portfolios zum 1.1.2013 und Erhöhung des Anleihenvolumens mit 2.185,7 Mio. Euro um 269,4 Mio. Euro höher als im Vorjahr.

### Finanzierung mit langfristigem Horizont

Neben der Immobilienfinanzierung durch Kreditinstitute sind strategische Finanzpartner eine wichtige Säule der tragfähigen Finanzierungsarchitektur der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. So umfasst unsere langfristige Finanzierung auf Ebene

der DIC KGaA vor allem Wandeldarlehen, Wandelschuldverschreibungen und ähnliche Darlehensbeziehungen in Höhe von 122,7 Mio. Euro (2012: 131,5 Mio. Euro) sowie Pflichtwandelanleihen in Höhe von 86,2 Mio. Euro (2012: 84,3 Mio. Euro).

#### Cashflow stabil

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (8,3 Mio. Euro) war im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zahlungswirksam. Die Beteiligungsergebnisse werden bewusst zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft in den Beteiligungen thesauriert. Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 96,5 Mio. Euro (2012: 92,5 Mio. Euro).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt 47,4 Mio. Euro (2012: Mittelabfluss -47,0 Mio. Euro). Die Investitionen in Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen (-107,6 Mio. Euro) wurden durch Einzahlungen aus Immobilienverkäufen (+80,6 Mio. Euro) und Anzahlungen aus Projektentwicklungen überkompensiert.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von -141,0 Mio. Euro (2012: -106,4 Mio. Euro) resultiert vor allem aus dem hohen Refinanzierungsvolumen.

#### ÜBERBLICK BILANZ

in TEUR	2013	2012
Anlagevermögen	2.539,5	2.051,8
Umlaufvermögen	499,9	493,0
RAP und latente Steuern	63,5	40,1
	<b>3.102,9</b>	2.584,9
Wirtschaftliches Eigenkapital*	818,7	629,2
Langfristiges Fremdkapital	1.814,7	1.432,4
Kurzfristiges Fremdkapital	469,5	523,3
	<b>3.102,9</b>	2.584,9
Eigenkapitalquote*	26,4%	24,3%
Verschuldungsgrad*	73,6%	75,7%

\* Pflichtwandelanleihen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

#### 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 erfolgte zum Ende des 1. Quartals 2014. Desweiteren wurde eine Immobilie in Heidelberg aus dem Commercial Portfolio veräußert. Der Kaufpreis betrug rund 3 Mio. Euro, der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte ebenfalls zum Ende des ersten Quartals 2014. Zudem wurde eine Immobilie in Düsseldorf aus den Joint Venture-Investments für über 16 Mio. Euro verkauft, deren Übergang noch nicht erfolgt ist. 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. April 2014 keine wesentlichen Transaktionen beschlossen, eingeleitet oder durchgeführt.

#### SONSTIGE ANGABEN

##### Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und 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.“

## PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### Risikomanagementsystem

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 darüber hinaus an die sich stetig weiterentwickelnden Strukturen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 der Gesellschafts- und Finanzbuchhaltung. Hiermit haben wir unsere Prozesse effizienter gestaltet und können dank verbesserter Steuerungs- und Kontrollsysteme, Methoden und Werkzeuge die Risiken effizienter identifizieren, bewerten und effektiver steuern.

### Struktur des Risikomanagementsystems

#### ■ Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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.

#### ■ Risikoidentifikation

Alle Risiken werden zuerst identifiziert und anschließend systematisiert. 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. Dazu setzen wir unter anderem Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und detaillierte Checklisten für Routineüberprüfungen ein.

#### ■ Risikoanalyse und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Infolgedessen werden geeignete Reaktionsmaßnahmen entwickelt und deren Erfolg regelmäßig überwacht. Längerfristige Risiken werden in den strategischen Planungsprozess integriert.

Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ermittelt werden. Um über identifizierte Risiken sowie die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld zu informieren, ist das Risiko-

management als Bestandteil in unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden quartalsweise und bei kritischen Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. Auf diese Weise 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

Wir entwickeln spezifische Reaktionsmaßnahmen mit unterschiedlichen Ausprägungen, um eine effektive Risikosteuerung zu ermöglichen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei den 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

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 den Prüfungsausschuss) sowie den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

### IT-Einsatz

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme auf zentraler Ebene. Die in den Einzelgesellschaften zur Erfassung buchhalterischer Vorgänge verwendete Software besteht 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.

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 Gruppenebene 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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Anhang erläutert.

#### Einzelrisiken und -chancen

##### Externes Umfeld

- Gesamtwirtschaft
- Immobilienbranche
- Regulatorische und politische Veränderungen
- Recht

##### Finanzen

- Zinsen
- Finanzierung und Liquidität
- Bewertung
- Währungen

##### Strategie

- 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 Anfang 2013 erstmalig konsolidierten 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 kann ein Flächenüberangebot zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an Flächen zu einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen führen.

Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, diese Risiken zu mindern und gleichzeitig die Chancen zu steigern. Zudem verfügen wir über ein leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagement-Aufgaben umzusetzen weiß.

Im Transaktionsmarkt bestehen darüber hinaus weitere Risiken aus der angespannten Lage des Finanzsystems. Schwierige Finanzierungsbedingungen können den Transaktionsmarkt behindern und dadurch unsere Ankaufs- und Verkaufsziele beeinträchtigen. Zudem könnten Notverkäufe durch Banken oder Investoren mit Refinanzierungsschwierigkeiten die Preisgestaltung für Verkäufe 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 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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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.

## Finanzrisiken

### ■ Zinsrisiken

Zinsänderungen können Rentabilität, Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeiten beeinträchtigen. Das Risiko aus steigenden Zinsen wird minimiert, indem langfristige Festzinsvereinbarungen eingegangen und zinsvariable Vereinbarungen abgesichert werden. Im Rahmen von Prolongationen konnte das niedrige Zinsniveau für günstige Absicherungen genutzt werden. Wir erwarten für 2014 ein mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin niedriges Zinsniveau, mit der Folge eines weiter belebten Immobilieninvestmentmarktes. Ein Zinsanstieg hätte je nach Umfang leichte bis mäßige negative finanzielle Auswirkungen.

### ■ Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Erfüllung des laufenden Finanzierungsbedarfs birgt das Risiko, bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen annehmen zu müssen. Die Liquiditätsplanung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe überwacht, steuert und vermeidet daher Engpassituationen. Der Finanzierungsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit ist langfristig gesichert.

Zinsen und Tilgungen werden aus Dividenden, Mieterträgen sowie Erträgen aus Objektverkäufen bedient. Auf der Portfolioebene der Beteiligungsunternehmen erfolgt die Eigenkapitalausstattung quotale über die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA bzw. der DIC Asset AG. Die Objektfinanzierungen sind langfristig überwiegend als Non-Recourse-Finanzierung strukturiert. Die Betriebsmittelfinanzierungen für laufende Kosten der Portfolien (im Wesentlichen Instandhaltung und Mieterausbau), Zinszahlungen sowie die Regeltilgungen erfolgen aus dem Cashflow der Immobilien. Darüber hinaus werden Tilgungen aus Beteiligungserträgen und Objektverkäufen geleistet.

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

Dazu wurden im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern,

was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- ISCR (Interest Service Coverage Ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wieviel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete 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 Restmietlaufzeit an.
- LTV (Loan to Value): gibt das Verhältnis von Darlehen zum Immobilienwert (Marktwert) wieder.

Die Wandeldarlehen und Wandelschuldverschreibungen sind besichert. Ferner sind bei diesen sowie weiteren wichtigen Einzelfinanzierungen der DIC KGaA Financial Covenants vereinbart. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, eine Nichteinhaltung von Covenants fand nicht statt. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu festgelegten 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 aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird innerhalb der Gruppe auf Basis einer mittelfristigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der Unternehmensgruppe sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Gesellschaften der Unternehmensgruppe weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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. Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue Finanzierungswege wie beispielsweise die Unternehmensanleihe der DIC Asset AG oder neue Formen von Mezzanine-Finanzierungen.

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

#### ■ Bewertungs- und Beteiligungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsschwankungen, sich verändernde Mietzinsniveaus sowie durch qualitative 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.

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 mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig. Chancen, die sich etwa in Folge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

## Strategie

#### ■ Unternehmensentwicklung

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.

#### ■ Wachstumsrisiken

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.

#### ■ Projektentwicklungsrisiken

Erfolgreiche Projektentwicklungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Da unsere Projektentwicklungen überwiegend langfristig angelegt sind, ergeben sich Risiken vor allem in auftretenden Abweichungen der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich.

Um Risiken zu mindern und die Chancenpotenziale zu optimieren, realisieren wir Entwicklungsprojekte nur bei geeigneter Vorabvermarktung. 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
MainTor Frankfurt	rund 750 Mio. Euro
Opera Offices Hamburg	rund 35 Mio. Euro

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 nächste und abschließende Bauabschnitt des MainTor-Quartiers „WINX Tower“ wird erst nach ausreichender Vorvermarktung gestartet.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir dieses Risiko für 2014 und die 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.

### ■ Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe durch die langfristige Vermietung ihrer Objekte an bonitätsstarke Unternehmen vor. Zusätzlich wird bei Akquisitionsentscheidungen eine intensive Analyse von Objekt, Markt, Lage und Mietern durchgeführt. Generell werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Wir gehen davon aus, dass auslaufende Mietverträge kurz- bis mittelfristig kompensiert und die Leerstandsquote optimiert werden können.

Das Risiko von Mieteinnahmerückgängen 2014 und 2015 ist generell vorhanden. Dank unseres umsatzstarken Immobilienmanagements sehen wir die Wahrscheinlichkeit und mögliche Auswirkungen als mittelhoch an.

### ■ Standort und Objekt

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

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objektes 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 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 von Standort- und Objektchancen wie auch -risiken insgesamt für gering und sehen deren mögliche finanzielle Auswirkungen als gering an.

#### ■ Fondsgeschäft

Chancen aus dem Fondsgeschäft für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe liegen vor allem im Ausbau des Investitionsvolumens sowie zusätzlicher Dienstleistungen im Bereich Investment und Immobilienmanagement und dem Ausbau von Beteiligungserträgen sowie Verwaltungsgebühren.

Risiken bestehen hinsichtlich der 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 die Reputation der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährdet werden. Zur Stärkung des Anlegervertrauens ist die DIC Asset AG mit jeweils mindestens 20% an den Fonds beteiligt.

Aufgrund der Expertise und guten Kundenbindungen der Unternehmensgruppe erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den Risikoumfang als gering.

#### ■ Personal

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

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

#### ■ IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. 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 Zugriffsregelungen 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 Daten-

migration wurde geprüft und die organisatorische Einbindung erfolgreich vollzogen.

Anfang des zweiten 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. Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen finanziellen Konsequenzen als gering bis mittelhoch ein.

## GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

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

Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen 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 tragen 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
- 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

Das Gesamtrisikoprofil der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 aufgrund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

## PROGNOSEBERICHT

### Gesamtaussage

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2014 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. 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 Ertragszielung und werden darüber hinaus genutzt, um die Netto-Eigenkapitalquote zu steigern bzw. den Verschuldungsgrad zu reduzieren.

### Wirtschaftliches Umfeld

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 Schwächeperiode 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **Leerstandsquote stabil halten**

Mit dem in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gesunkenen 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 Anfang 2013 voll konsolidierten Portfolios bereits berücksichtigt. Unser operativer Aufwand ist mit dem des Vorjahres vergleichbar, zudem rechnen wir im Zuge der Optimierung unserer Finanzstrukturen mit einem durchschnittlichen Zinsaufwand etwa auf dem Vorjahresniveau.

Zum Anfang des Jahres präsentieren sich die Finanzmärkte in positiver Stimmung, da die konjunkturelle Erholung im Euro-Raum 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.

Die Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe wird weiterhin durch den Fortschritt des MainTor-Projekts sowie die Ergebnisse der Beteiligungen und die damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungsaufwendungen geprägt sein. Unsere Investitionen sind durch Darlehen, Wandelanleihen, Wandelschuldverschreibungen, Anleihen und Eigenkapital langfristig finanziert. Insgesamt wird für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ein leichter Anstieg des operativen Ergebnisses gegenüber 2013 erwartet.

### 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 Angabe des Gruppenüberschusses. Die genaue Höhe des Gruppenüberschusses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren Segmenten mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

## GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

## BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.723	1.543
Geschäfts- oder Firmenwerte	169.105	86.331
	170.827	87.874
Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	2.226.153	1.827.914
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.116	1.086
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.457	16.996
	2.242.726	1.845.997
Finanzanlagen		
Anteile an assoziierten Unternehmen	123.534	107.061
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	2.440	10.901
	125.975	117.971
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	364.992	270.400
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.751	5.349
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0	2.036
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	14.936	112.638
Sonstige Vermögensgegenstände	23.014	17.452
	43.701	137.475
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	91.172	85.106
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	20.095	5.572
AKTIVE LATENTE STEUERN	43.407	34.557
BILANZSUMME	3.102.894	2.584.951

## BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE ZUM 31. DEZEMBER 2013

PASSIVA in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	76.295	72.670
Anteile anderer Gesellschafter	600.538	416.595
	<u>732.489</u>	<u>544.920</u>
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	2.176	1.726
Sonstige Rückstellungen	23.182	28.331
	<u>25.357</u>	<u>30.057</u>
VERBINDLICHKEITEN		
Anleihe	180.754	90.108
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.768.527	1.580.726
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	110.239	27.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.944	7.510
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	2.594
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.190	30.969
Sonstige Verbindlichkeiten	236.397	245.438
	<u>2.312.049</u>	<u>1.984.346</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.177	578
PASSIVE LATENTE STEUERN	31.822	25.050
<b>BILANZSUMME</b>	<b>3.102.894</b>	<b>2.584.951</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Umsatzerlöse	193.202	156.667
Bestandsveränderungen	14.437	7.801
Sonstige betriebliche Erträge	43.533	12.672
Gesamtleistung	251.171	177.140
Materialaufwand	-54.805	-35.465
Rohergebnis	196.366	141.674
Personalaufwand	-19.348	-17.763
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-51.233	-36.909
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.587	-22.464
Betriebsergebnis	91.197	64.539
Erträge aus Beteiligungen	0	91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	855	8.439
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.258	7.805
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-76.609	-63.705
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23.702	17.169
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.193	7.929
Sonstige Steuern	-15	-81
Jahresüberschuss	26.880	25.016
Gewinnanteile Minderheiten	23.255	18.159
Gewinnanteile Konzernaktionäre	3.625	6.858

## KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012*
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Konzernergebnis vor Zinsen	95.231	80.284
Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von Immobilien	-20.504	-7.119
Abschreibungen und Amortisation	51.233	36.909
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-20.657	-21.099
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-8.850	3.506
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	96.453	92.481
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	80.652	75.658
Erwerb von Immobilien	0	-61.550
Investitionen in Immobilien	-22.665	-20.942
Investitionen in Beteiligungen	-8.215	-6.160
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	0	1.914
Investitionen in Projektentwicklungen	-84.957	-45.909
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	83.239	10.300
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-671	-321
Cashflow aus Investitionstätigkeit	47.384	-47.010
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen aus Anleihenbegebungen	88.095	16.905
Einzahlungen aus Darlehen	597.845	67.202
Gezahlte Zinsen	-75.993	-77.660
Rückzahlung von Darlehen	-822.801	-100.791
Kapitalmaßnahmen DIC Asset AG	93.691	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-10.843	-1.181
Gezahlte Dividenden	-10.962	-10.883
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-140.967	-106.407
Konsolidierungsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	3.196	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.066	-60.938
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	85.106	146.044
Finanzmittelfonds am Periodenende	91.172	85.106

\*Vorjahreszahlen teilweise angepasst

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Konzern- aktionären zu- stehendes EK	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2011	46.801	8.855	68.380	124.035	436.070	560.105
Jahresüberschuss			6.858	6.858	18.159	25.017
Ausschüttungen			0	0	-10.883	-10.883
Zuführung/Entnahme Rücklagen			598	598	-88	509
Erwerb zusätzlicher Anteile			-3.165	-3.165	-26.663	-29.828
Stand am 31. Dezember 2012	46.801	8.855	72.670	128.326	416.595	544.920
Jahresüberschuss			3.625	3.625	23.255	26.880
Ausschüttungen			0	0	-10.962	-10.962
Kapitalmaßnahmen und Konsolidierung			0	0	171.651	171.651
Stand am 31. Dezember 2013	46.801	8.855	76.295	131.951	600.538	732.489

# ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

### I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: Deutsche Immobilien Chancen) erstellt einen freiwilligen Abschluss der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (Gruppenabschluss), der – mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Abweichungen, insbesondere der Abgrenzung des Konsolidierungskreises – nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den Regelungen der Satzung aufgestellt wurde. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses besteht weder nach Gesetz noch nach Satzung. Bei der Aufstellung wurden teilweise Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gem. § 288 HGB in Anspruch genommen.

### II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Gruppenabschluss wurden alle Unternehmen, an denen die Deutsche Immobilien Chancen die Mehrheit der Anteile besitzt, sowie die DIC Asset AG, die DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH (nachfolgend auch „MainTor GmbH“) und die DIC Opportunistic GmbH (nachfolgend auch „Opportunistic“) mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe besitzt 33,2% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es besteht Personalunion bzgl. des Vorstandsvorsitzenden und des Aufsichtsratsvorsitzenden beider Gesellschaften (Deutsche Immobilien Chancen und DIC Asset AG). Hieraus ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch nicht. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe besitzt 50% der Anteile an der DIC Opportunistic GmbH. Das Immobilienvermögen der DIC Opportunistic GmbH wurde im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung an die DIC Asset AG übertragen. Aufgrund dieser Verflechtungen mit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch auch hier nicht. Um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage sowie insbesondere des operativen Geschäfts der Deutsche Immobilien Chancen insgesamt geben zu können, erstellen wir diesen freiwilligen Gruppenabschluss unter Einbeziehung der DIC Asset AG, der DIC MainTor GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam ca. 70% der Anteile halten, sowie der DIC Opportunistic GmbH, an der die Deutsche

Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam 50% der Anteile halten. Die Anteile an der DIC Opportunistic GmbH wurden erstmals zum 1.1.2013 in den Gruppenabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Auf eine Anpassung der Vergleichszahlen zum 31.12.2012 wurde verzichtet.

Nach der Equity-Methode werden solche Beteiligungen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die Deutsche Immobilien Chancen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Die assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am Eigenkapital in den Konzernabschluss einbezogen. Der Konsolidierungskreis sowie die Anteile an assoziierten Unternehmen sind der Anlage I zum Anhang zu entnehmen.

### III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Neubewertungsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung. Als Erstkonsolidierungsstichtag für die in den Gruppenabschluss einbezogenen Teilkonzerne DIC Asset AG und MainTor GmbH wurde unter Anwendung der internationalen Bilanzierungsvorschriften zur besseren Vergleichbarkeit der 1. Januar 2011 bzw. für die DIC Opportunistic GmbH der 1. Januar 2013 gewählt. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt bzw. im Fall MainTor der Projektentwicklung zugeordnet.

Der Wertansatz der Anteile an assoziierten Unternehmen im Sinne von § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (Buchwertmethode) auf Basis von deren Teilkonzernabschlüssen. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt. Aus Wesentlichkeitsgründen werden in Einzelfällen assoziierte Unternehmen ohne Geschäftstätigkeit mit ihren Einzelabschlüssen oder zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Erträge werden mit entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Zwischengewinne aus konzerninternen Geschäften wurden eliminiert.

Bis auf wenige Ausnahmen entspricht der Abschlussstichtag der einbezogenen Unternehmen dem Konzernabschlussstichtag.

Im Falle abweichender Geschäftsjahre werden Tochtergesellschaften und assoziierte Unternehmen mit Zwischenabschlüssen zum Konzernabschlussstichtag einbezogen.

#### IV. GLIEDERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches gegliedert. Die Bilanz entspricht grundsätzlich dem gesetzlichen Gliederungsschema (§ 266 Abs. 2 und 3 HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde teilweise vom gesetzlichen Gliederungsschema abgewichen, um die Darstellung an internationale Rechnungslegungsvorschriften anzupassen. Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge sind mit außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen zusammengefasst. Wie im Vorjahr wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

#### V. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die einbezogenen Jahres- bzw. Zwischenabschlüsse werden grundsätzlich nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bei Gebäuden beträgt 40 Jahre. Geschäfts- oder Firmenwerte sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Nutzungsdauern, die dem langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen Rechnung tragen, ergeben sich wie folgt:

- DIC Asset AG und DIC Opportunistic GmbH: 40 Jahre
- Übrige: 15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als 150,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro wird ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre aufgelöst.

Bei assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten jährlich um die den Kapitalanteil der Deutsche Immobilien Chancen entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Ein Indikator für die Werthaltigkeit der Beteiligungs- sowie der immobilienbezogenen Geschäfts- oder Firmenwerte ist der aus dem Nettovermögenswert, Net Asset Value (NAV), abgeleitete Net Asset Value in Use. Er basiert auf den Marktwerten der von den Tochterunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien, die jährlich von unabhängigen Gutachtern auf Basis jedes einzelnen Objekts ermittelt werden, und berücksichtigt, anders als der kurzfristig bzw. verkaufsorientierte Marktwert, den Nutzungswert der Immobilien aus Sicht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Er spiegelt die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien wider und wird zur Prüfung der Werthaltigkeit von Beteiligungen und Geschäfts- und Firmenwert herangezogen.

Bei der Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen ohne Fondsbeteiligungen behandelt die Gesellschaft die von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien als Kapitalanlagen. Diese werden dementsprechend mit den historischen Anschaffungskosten i.H.v. 286,5 Mio. Euro angesetzt.

Zinssicherungsgeschäfte werden mit den entsprechenden Kreditverbindlichkeiten zu einer Bewertungseinheit unter Anwendung der Einfrierungsmethode zusammengefasst (Micro-Hedge). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird durch die Hypothetische-Derivate- bzw. Critical term match-Methode nachgewiesen.

Die Forderungen, Vorräte und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert. Disagien sowie die übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind mit den Anschaffungskosten unter Absetzung planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien, Bankschulden und Sicherungsinstrumenten sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge. Bei den im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge haben wir, abweichend von den Regelungen des HGB, entsprechend der längerfristigen Nutzung der Immobilien einen über fünf Jahre hinausgehenden Nutzungszeitraum unterstellt.

Passive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien. Sie werden mit einem Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825% (für Anteile an Personengesellschaften; Immobilien bei Nutzung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung) bzw. Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825% und Gewerbesteuersatz von 16,1% für übrige temporäre Differenzen bewertet.

## VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Erstkonsolidierung DIC Opportunistic GmbH

Die Erstkonsolidierung der DIC Opportunistic GmbH erfolgte in Anlehnung an DRS 4 Unternehmenserwerbe im Konzernabschluss. Hierbei wurden die übernommenen Vermögenswerte und Schulden mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Auf temporäre Differenzen zwischen den übernommenen Vermögenswerten und Schulden wurden latente Steuern gebildet. Aktive latente Steuern auf übernommene Verlustvorträge wurden im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgrund Werthaltigkeitsüberlegungen nicht gebildet. Im Zuge der Erstkonsolidierung sind u.a. Immobilienvermögen in Höhe von 558,5 Mio. Euro sowie Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 439,3 Mio. Euro zugegangen. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 88,5 Mio. Euro. Dieser wird über 40 Jahre planmäßig abgeschrieben. Die Bewertung des zugegangenen Immobilienvermögens sowie der zugegangenen Verbindlichkeiten aus Derivaten basierte auf Marktwertgutachten.

### 1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	90.633	2.635
Zugänge	88.500	563
Abgänge		0
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>179.133</b>	<b>3.198</b>
Abschreibungen 01.01.	4.302	1.092
Zugänge	5.726	383
Abgänge	0	0
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>10.028</b>	<b>1.475</b>
Buchwerte 01.01.	86.331	1.543
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>169.105</b>	<b>1.723</b>

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	1.885.363	2.538
Zugänge	594.372	273
Abgänge	-154.937	-84
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>2.324.754</b>	<b>2.727</b>
Abschreibungen 01.01.	57.449	1.452
Zugänge	45.542	232
Abgänge	-4.372	-73
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>98.601</b>	<b>1.611</b>
Buchwerte 01.01.	1.827.914	1.086
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>2.226.153</b>	<b>1.116</b>

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	107.061	10.910
Zugänge	16.473	2.440
Abgänge	0	-10.910
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>123.534</b>	<b>2.440</b>
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Buchwerte 01.01.	107.061	10.910
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>123.534</b>	<b>2.440</b>

Im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode für assoziierte Unternehmen ergibt sich ein Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital der assoziierten Unternehmen in Höhe von -30.994 TEUR (2012: -48.927). Dieser negativen Differenz stehen stille Reserven der assoziierten Unternehmen entgegen, die sich aus dem Nutzungswert der in den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien ergeben.

In den Anteilen an assoziierten Unternehmen sind folgende Anteile an Spezial-Sondervermögen i.S.d. InvG enthalten:

- Der Fonds „DIC Office Balance I“ investiert in Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilien in Deutschland. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist mit einem Kapitalanteil von

20% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 42.416 TEUR, der Zeitwert 42.416 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 2.630 TEUR. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.

- Der Fonds „DIC HighStreet Balance“ investiert in Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen und Fußgängerzonen von kaufkräftigen Ober- und Mittelzentren Deutschlands. Deutsche Immobilien Chancen ist mit einem Kapitalanteil von 20% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 14.249 TEUR, der Zeitwert 14.249 TEUR. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von 504 TEUR vorgenommen. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen betrifft im Wesentlichen die unfertigen Bauteile der Projektentwicklung MainTor. Auf die Herstellung entfallende Fremdkapitalkosten werden in die Herstellungskosten einbezogen.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Kauttionen in Höhe von 4.327 TEUR (2012: 2.782 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

## 4. Liquide Mittel

Der Posten enthält die bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von 3.900 TEUR (2012: 5.500 TEUR) („Sperrguthaben“).

## 5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 20.095 TEUR (2012: 5.572 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 17.191 TEUR (2012: 2.682 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.283 TEUR (2012: 1.283 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

## 6. Eigenkapital

### ■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2012: 46.800.657,00 Euro), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro.

### ■ Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital betrug wie im Vorjahr nominal 18.271.938,59 Euro.

Das zur Bedienung der den Vorstandsmitgliedern eingeräumten Optionsrechte bzw. Wandelschuldverschreibungen Serie 3 geschaffene Kapital (bedingtes Kapital III) beträgt zum Bilanzstichtag 271.938,59 Euro.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.08.2010 um bis zu 18.000.000,00 Euro bedingt erhöht zur Gewährung von Optionsrechten an die Inhaber von Optionsschuldverschreibungen (bedingtes Kapital VIII).

### ■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2012: 8.855 TEUR).

### ■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich u.a. infolge der Kapitalerhöhung bei der DIC Asset AG von 416.595 TEUR auf 600.538 TEUR erhöht.

## 7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2013– 31.12.2013	01.01.2012– 31.12.2012
ausstehende Rechnungen	15.185	14.747
Tantieme	2.392	2.360
Abschlussprüfung	671	563
Urlaubsrückstellung	450	415
sonstige Rückstellungen	4.484	10.246
	23.182	28.331

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Projektentwicklungsleistungen enthalten.

## 8. Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	Gesamt	davon Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	>5 Jahre
Unternehmensanleihe (2012)	<b>180.754</b> 90.108	<b>5.754</b> 3.203	<b>175.000</b> 86.905	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2012)	<b>1.768.527</b> 1.580.726	<b>222.419</b> 343.453	<b>784.103</b> 1.042.687	<b>762.005</b> 194.586
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (2012)	<b>110.239</b> 27.000	<b>110.239</b> 27.000	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2012)	<b>14.943</b> 7.510	<b>14.943</b> 7.510	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (2012)	<b>0</b> 2.594	<b>0</b> 2.594	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (2012)	<b>1.190</b> 30.969	<b>1.190</b> 30.969	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
sonstige Verbindlichkeiten (2012)	<b>236.397</b> 245.438	<b>56.553</b> 52.868	<b>93.603</b> 108.312	<b>86.241</b> 84.258
<b>Gesamt</b> (2012)	<b>2.312.049</b> 1.984.346	<b>411.097</b> 467.598	<b>1.052.706</b> 1.237.904	<b>848.246</b> 278.844

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen mit 93.500 TEUR (2012: 93.500 TEUR) und zwei Pflichtwandeldarlehen mit 86.214 TEUR (84.258 TEUR). Aus Wandeldarlehen in Höhe von 45.000 TEUR können 18 Millionen Aktien gewandelt werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 119.700 TEUR (2012: 114.500 TEUR) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten sind durch Swap-, Cap und Collar-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von 1.427.745 TEUR, 92.364 TEUR bzw. 72.364 TEUR über den Zeitraum der Zinsbindung abgesichert. Der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag beträgt -42.240 TEUR.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren in der Regel aus Darlehensgewährungen.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2013– 31.12.2013	01.01.2012– 31.12.2012
Vermietung und Verpachtung	184.306	147.245
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	8.896	9.422
	193.202	156.667

### 2. Währungsumrechnung

Aus der Währungsumrechnung von Verbindlichkeiten resultierten Erträge in Höhe von 83 TEUR (2012: Aufwendungen -48 TEUR), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Erträge aus Immobilienverkäufen und aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein enthalten.

## VIII. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein. Die Zahlungsmittel unterliegen mit Ausnahme des Sperrguthabens keinen Verfügungsbeschränkungen.

## IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Auf Ebene der Konzernmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe der aktiven latenten Steuer auf Verlustvorträge von 17.260 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von 7.365 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 66.058 TEUR ein Betrag von 56.163 TEUR grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

## X. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine Patronatserklärung für die Tochtergesellschaften des assoziierten Unternehmens DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH gemäß dem Geschäftsanteil von 50% der jeweiligen Verpflichtung in Höhe von 25.542 TEUR der Kreditnehmer.

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

### 2. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 206 (2012: 187) Mitarbeiter.

### 3. Stimmrechtsmitteilungen

Die DICP Capital SE, München, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und 3 AktG mitgeteilt, dass ihr Kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG mehr als der vierte Teil der Kommanditaktien der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehört (§ 20 Abs. 1 AktG), und zwar ohne Hinzurechnung von Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG (§ 20 Abs. 3 AktG).

### 4. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der Bayerischen Versorgungskammer und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2015 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 77 TEUR netto ergibt. Wenn der Mietvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird, verlängert er sich um weitere zwölf Monate.

Des Weiteren besteht zwischen der DIC MainTor Primus GmbH und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab April 2014 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis Juni 2023 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 120 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2014 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 6,0 Mio. Euro (2012: 3,8 Mio. Euro). Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von 10,0 Mio. Euro.

### 5. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

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	583	542
andere Bestätigungsleistungen	75	75
sonstige Leistungen	639	20
<b>Gesamt</b>	<b>1.297</b>	<b>637</b>

### 6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Günter Schlatter, Köln, Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Helmut Späth, München, Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischer Versicherungsverband Versicherungsaktiengesellschaft
- Herr Hermann Aukamp, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, London/Großbritannien
- Herr Thomas Krüger, Hannover, Mitglied des Vorstands der VGH Versicherungen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 115 TEUR.

### 7. Vorstand

Dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, gehörten an:

- Herr Ulrich Höller (Vorsitzender), Dipl.-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Chartered Surveyor FRICS, Dreieich-Buchsschlag
- Frau Sonja Wärntges (CFO), Dipl.-Ökonomin, Nettetal, bis 31. Mai 2013
- Herr Thomas Grimm (CFO), Dipl.-Kaufmann, Hanau, ab 1. Juni 2013
- Herr Johannes von Mutius (COO), Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus

Der Vorstand erhielt für seine Tätigkeit keine Bezüge von der Gesellschaft.

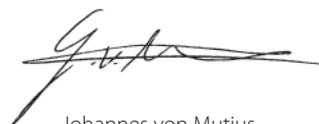
Frankfurt am Main, den 10. April 2014



Ulrich Höller



Thomas Grimm



Johannes von Mutius

## EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

ANLAGE 1 ZUM ANHANG: AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2013

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	33,2	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stolberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nürnberger Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 50 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Düsseldorf Erkrather Str. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Berlin Rosenthalerstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langensfeld Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP München Hanauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Halbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 1 GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
WACO Projektmanagement AG, Luxemburg	100,0		
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0		
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0		

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC DP Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Hardenbergstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Frankfurt GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Arnulfstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Cottbus GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 München GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH (vormals: DIC Fund Balance GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Hauptpost Erfurt Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	94,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Hauptpost Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt ZB GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	94,0	DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0	DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	90,0	DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0	DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC 27 Portfolio GmbH (vormals: ProDIC GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC EB Portfolio GmbH (vormals: DIC MSREF Berlin GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 3 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Zeil Portfolio GmbH (vormals: DIC MSREF Frankfurt Portfolio GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC Frankfurt Objekt Hasengasse (vormals: DIC MSREF Frankfurt Objekt Hasengasse GmbH), Frankfurt am Main	100,0	ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Frankfurt Objekt Börsenplatz (vormals: DIC MSREF Frankfurt Objekt Börsenplatz GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH (vormals: DIC MSREF Frankfurt Objekt 3 GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC LB Portfolio GmbH (vormals: DIC MSREF Berlin Portfolio GmbH), Frankfurt am Main	100,0	DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
		DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC HI Objekt 11 GmbH	96,25
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC HI Objekt 12 GmbH	96,25
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC HI Objekt 13 GmbH	96,25
DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	15,0	DIC HI Objekt 14 GmbH	96,25
DIC Hamburg Portfolio GmbH	96,25	DIC HI Objekt 15 GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Berlin Landsberger Straße GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Frankfurt Schaumainkai GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 3 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 6 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH	96,25	DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Ernst-Mantius-Straße GmbH	96,25	DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH	96,25	DIC HI Objekt Köln GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH	96,25	DIC HI Objekt Ratingen GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH	96,25	DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH	96,25
DIC Hamburg Objekt Schloßstraße GmbH	96,25	DIC Special Situations GmbH & Co. KG	100,00
DIC HT Objekt Mannheim GmbH & Co. KG	100,00	DIC Special Verwaltungs GmbH	100,00
DIC HI Portfolio GmbH	96,25	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH	53,00
DIC HI Objekt 1 GmbH	96,25	DIC Hamburg Objekt Dammthorstraße GmbH	53,00
DIC HI Objekt 2 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 3 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 4 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 5 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG	96,25		
DIC HI Objekt 7 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 8 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 9 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 10 GmbH	96,25		

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main:

Wir haben den beigefügten Gruppenabschluss der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien und ihrer im Gruppenabschluss einbezogenen, im Anhang dargestellten, Unternehmen – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang der DIC-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 – geprüft.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter der DIC AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Buchführung, die Aufstellung dieses Gruppenabschlusses in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe vermittelt sowie für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Gruppenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Gruppenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung des Abschlusses so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Gruppenabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Die Prüfung des Gruppenabschlusses umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Gruppenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Gruppenabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Gruppenabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Prüfungsurteil**

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Gruppenabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist der Gruppenabschluss in allen wesentlichen Belangen nach den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen aufgestellt und vermittelt in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

### **Vermerk zum Lagebericht der Gruppe**

Wir haben den beigefügten Lagebericht der DIC-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts der DIC-Gruppe in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317

Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des Gruppenlageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des Gruppenlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Gruppenlagebericht mit dem Gruppenabschluss sowie mit den bei der Prüfung des Gruppenabschlusses gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Lageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Lagebericht der DIC-Gruppe in Einklang mit dem Gruppenabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gruppe und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

#### **Auftragsbedingungen und Haftung**

Wir, die Rödl & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Gruppenrechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Der Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft. Unserer Tätigkeit liegen – auch im Verhältnis zu Dritten – die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde. Nach § 9 (2) der Allgemeinen Auftragsbedingungen ist unsere Haftung auf einen Betrag von 4 Mio. EUR beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 10. April 2014

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres über alle wesentlichen Fragen der Unternehmensplanung, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und der Gruppe einschließlich der Risiken und des Risikomanagements sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle durch schriftliche und mündliche Berichterstattung regelmäßig und zeitnah unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich anhand dieser Berichterstattung sowie durch Erörterung mit dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und der Gruppe verschafft und die Geschäftsleitung gemäß den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Schwerpunkt der Diskussionen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat waren im Geschäftsjahr 2013 vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die strategische Weiterentwicklung, die Portfoliooptimierung sowie die Vereinfachung der Unternehmensstruktur der DIC Asset AG. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen, das Risikomanagement in der Gruppe, Finanzierungsthemen mit Schwerpunkt der langfristigen Refinanzierung eines größeren Bestandsportfolios, der Status der Projektentwicklungen der Gesellschaft (insbesondere das MainTor-Projekt) sowie Personal- und Organisationsthemen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahresabschluss nebst Lagebericht und Gruppenabschluss nebst Gruppenlagebericht zum 31. Dezember 2013 der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk bzw. uneingeschränkten Vermerk versehen worden. Die entsprechenden Abschlussunterlagen sowie die Berichte des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor. An der Diskussion des Aufsichtsrats über die Abschlussunterlagen nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits den Jahres- und Gruppenabschluss nebst Lage- und Gruppenlagebericht geprüft und tritt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer bei. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichts-

rat keine Einwendungen zu erheben und billigt den vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellten Jahres- und Gruppenabschluss. Der Jahresabschluss wird anschließend durch die Hauptversammlung festgestellt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung die Wahl von Rödl & Partner zum Abschlussprüfer und Prüfer für den Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr 2014 vor.

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 die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 10. April 2014 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. Hieran nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen 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.

Sehr herzlich bedankt sich der Aufsichtsrat bei dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und den engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013.

Frankfurt am Main, 10. April 2014

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender

## VORSTAND



**Johannes von Mutius, 45**  
Vorstand Operatives Geschäft (COO)

**Ulrich Höller FRICS, 48**  
Vorsitzender des Vorstands (CEO)

**Thomas Grimm, 44**  
Vorstand Finanzen und Controlling (CFO)

© 04/2014

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor  
60311 Frankfurt am Main

Realisierung:  
LinusContent AG, Frankfurt am Main  
[www.linuscontent.com](http://www.linuscontent.com)

Bildnachweis S. 8: © Andreas Arnold/BILD-Zeitung