

➤ **KENNZAHLEN** FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

---

in Mio. Euro	<b>2015</b>	2014	Δ
Umsatzerlöse	<b>176,6</b>	189,4	-7%
Gesamtleistung	<b>249,7</b>	250,7	0%
EBITDA	<b>153,0</b>	148,2	3%
Betriebsergebnis	<b>104,2</b>	96,6	8%
Jahresergebnis	<b>9,6</b>	11,4	-16%
Eigenkapital	<b>725,2</b>	724,4	0%
Eigenkapitalquote <sup>(1)</sup>	<b>25,5%</b>	25,9%	-0,3%
Bilanzsumme	<b>2.990,6</b>	3.141,3	-5%

<sup>(1)</sup> unter Berücksichtigung langfristiger Wandeldarlehen

---

## INHALT

■ Vorwort	2
■ Lagebericht	4
■ Gruppenabschluss	38
■ Anhang zum Gruppenabschluss	43
■ Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	56
■ Bericht des Aufsichtsrats	58



## VORWORT



Von links nach rechts:

*Prof. Dr. Gerhard Schmidt,  
Vorsitzender des Aufsichtsrats*

*Thomas Grimm,  
Vorstand*

*Nicolai Kuß,  
Vorstand*

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

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 solide gewachsen und zeigte sich vergleichsweise robust gegenüber den wechselhaften Tendenzen der internationalen Handelspartner. Der IWF weist in seinem World Economic Outlook im Januar 2016 ein Wachstum von 1,5% aus, die Bundesregierung errechnet ein Plus von 1,7%. Die größte europäische Volkswirtschaft expandierte im letzten Jahr insgesamt gemäßigt, aber gefestigt vor dem Hintergrund immer wieder aufflammender Unsicherheiten im weltwirtschaftlichen Umfeld. Der fortgesetzte Konjunkturaufschwung in Deutschland bildete zusammen mit einem unverändert niedrigen Zinsniveau und stabiler Nachfrage gute Rahmenbedingungen für die gesamte Immobilienbranche. Dank der stabilen Rahmenbedingungen und seiner vergleichsweise hohen Diversität übt der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt weiter eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländische Investoren aus. Dabei erreichte das Transaktionsvolumen in 2015 eine Steigerung um rund 40%. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat in diesem positiven Umfeld, insbesondere bei der strategischen Positionierung ihrer unternehmerischen Beteiligungen in der DIC Asset AG und der GEG German Estate Group, für ihre Investoren gute Ergebnisse erzielt.

Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Anker-Aktionär maßgeblich beteiligt sind, hat ihre Ertragskraft erneut gesteigert:

- Der FFO – das ist die wesentliche Kennziffer für die Ertragsstärke der Immobilienbewirtschaftung – hat trotz umfangreicher Verkäufe rund 49 Mio. Euro erreicht.
- Im Gesamtjahr erzielte sie ein Verkaufsvolumen von rund 220 Mio. Euro und hat damit ihre jüngste Prognose, die noch von mindestens 180 Mio. Euro ausging, um mehr als 20 Prozent übertroffen.
- Das Fondsgeschäft wurde kräftig ausgebaut. Neben dem Ankaufsvolumen von 160 Mio. Euro für die bestehenden Fonds hat die DIC Asset Ende 2015 einen neuen Immobilien-Spezialfonds „DIC Office Balance III“ mit einem Volumen von rund 270 Mio. Euro initiiert und dafür im Wesentlichen eigene Immobilien ausplatziert. Die „Assets under Management“ des Fondsgeschäfts überschritten dadurch erstmals den Schwellenwert von einer Milliarde und erreichten rund 1,1 Mrd. Euro. Noch Ende 2014 lagen sie bei 650 Mio. Euro.

- Das zentrale Ziel der „Strategie 2016“ – der Abbau des Verschuldungsgrades auf unter 60% – konnte ein Jahr früher als geplant erreicht werden.
- Auf Basis der guten Ertragsituation plant die DIC Asset, eine Dividende von 0,37 Euro je Aktie für das abgelaufene Geschäftsjahr auszuschütten.
- Die DIC Asset AG stellt damit erneut unter Beweis, dass sie über eine starke, verlässliche Investment- und Ertragsstruktur sowie eine attraktive, leistungsfähige Immobilienmanagement-Plattform verfügt. Für die zukünftigen Herausforderungen ist sie fundamental gestärkt und besitzt eine gute strategische Ausgangsposition am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt.

Die zum Jahresbeginn 2015 operativ gestartete GEG German Estate Group AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Ziele erreicht und die strategischen Weichen für das zukünftige Wachstum gestellt:

- Dabei war das abgelaufene Geschäftsjahr von der Aufnahme der operativen Tätigkeit mit über 40 Experten in den drei Geschäftsbereichen Core Real Estate, opportunistische Investments und Developments geprägt. Als Dienstleister wurde im Wesentlichen die Betreuung der Projektentwicklungen des MainTor-Areals in Frankfurt am Main sowie des Entwicklungsprojektes Opera Offices NEO in Hamburg übernommen sowie die Verkaufsaktivitäten der DIC-Gruppe durch das Team der GEG betreut.
- Erste erfolgreiche Akquisitionen in der Umsetzung der langfristigen Investmentstrategie sowohl im Landmark-Core- als auch im opportunistischen und Developmentbereich wurden im Projektvolumen von rund 200 Mio. Euro erzielt.
- So wurde im Bereich Opportunistic und Development die Liegenschaft „Neue Pasinger Mitte“ in München erworben. Das Areal soll umfassend neu gestaltet werden. Die Umsetzung der Baumaßnahmen ist dabei ab Herbst 2016 mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren geplant.
- Im Core Segment erfolgte der Ankauf der Büroimmobilie „Sapporobogen“, nordwestlich der Münchner Innenstadt. Dabei handelt es sich um einen Bürokomplex mit einer Gesamtfläche von insgesamt rund 27.500 m<sup>2</sup>. Das Objekt konnte bereits Anfang 2016 erfolgreich bei institutionellen Anlegern weiterplatziert werden. Mit dem ersten Ankauf im Geschäftsjahr 2016, dem Erwerb des Frankfurter Luxushotels Villa Kennedy im Frühjahr 2016, bestätigt die GEG darüber hinaus auch ihr Interesse an erstklassigen Produkten im Luxus-Hotelsegment.

Damit ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in allen relevanten Marktsegmenten im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt vertreten und strebt konsequent weiterhin den aktiven Ausbau und die Stärkung ihrer Positionierung an. Wir verfügen dabei über ein langjähriges Knowhow, erstklassige Teams und Spezialisten, um unsere weiteren Wachstumsschritte und Ziele erfolgreich gemeinsam mit und für unsere Investoren umzusetzen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und wollen uns diese wertvolle Unterstützung auch weiterhin überzeugend sichern. Unser Dank gilt ebenso unseren Mitarbeitern, die die Leistungsfähigkeit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe erneut mit hoher Effizienz und viel Engagement stetig unter Beweis stellen. Wir blicken positiv auf die Chancen, die weitere Entwicklung und Positionierung unserer im Markt etablierten Unternehmensbeteiligungen in 2016.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –



Thomas Grimm  
– Vorstand –



Nicolai Kuß  
– Vorstand –

# GRUPPEN-LAGEBERICHT

## ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

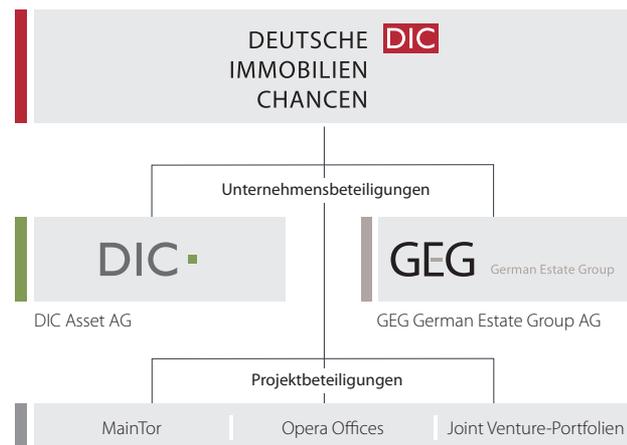
### Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (Deutsche Immobilien Chancen) ist eine strategische Managementholding mit klarem Investmentfokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Sie erzielt im Wesentlichen Erträge über Unternehmensbeteiligungen. Dabei investiert sie in Immobilienportfolios, Einzelobjekte und Projektentwicklungen.

- Die Unternehmensgruppe agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre börsennotierte Beteiligung an der DIC Asset AG investiert sie in Bestandsimmobilien, die laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften, und in eine wachsende Immobilienmanagementplattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Über die German Estate Group (GEG) forciert sie gemeinsam mit internationalen und nationalen Investoren den Aufbau einer Investmentplattform mit Fokus auf opportunistische Investments, Projektentwicklungen und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland. Darüber hinaus hält sie weitere Projektbeteiligungen in Joint Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Das aktuelle Gesamtvolumen der 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 191 Mio. Euro.
- Insgesamt beschäftigen die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und die GEG zum Jahresende 211 Mitarbeiter. Davon arbeiten rund 120 Mitarbeiter im Immobilienmanagement der DIC Asset AG, das mit sechs Büros im gesamten deutschen Immobilienmarkt und an unseren Immobilienstandorten präsent ist. Rund 40 Immobilienexperten arbeiten im Development- und Investmentbereich der GEG.



## ORGANISATIONSSTRUKTUR





*MainTor Areal, Frankfurt: alle Teilprojekte vermarktet, letzter Abschnitt im Bau.*

#### DIC ASSET AG

- Commercial Portfolio: Cashflow-orientierte direkte Immobilieninvestments
- Co-Investments: indirekte Immobilieninvestments sowie Beteiligungserträge und Managementgebühren aus Fondsinvestments
- Verantwortliche Betreuung der Bestandsimmobilien und Co-Investments durch Immobilienmanagementplattform

#### GERMAN ESTATE GROUP

- Projektentwicklungen
- Gewerbeimmobilien im Segment Core
- Opportunistische Investments

#### PROJEKT BETEILIGUNGEN

##### Projektentwicklungen

- Attraktive Projektentwicklungen im höherwertigen Segment
- Verkauf nach erfolgter Wertschöpfung

##### Joint Venture-Investments

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

##### Eigenes Immobilienmanagement in der Gruppe

- Sechs Büros mit rund 120 erfahrenen Immobilienprofis
- Hohe Präsenz im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- Erfolgreiche kontinuierliche Vermietungsleistungen

## UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (DIC) ist eine der führenden Investmentgesellschaften für Gewerbeimmobilien. Der Fokus des Geschäftsmodells liegt auf Unternehmensbeteiligungen an der börsennotierten DIC Asset AG und der GEG German Estate Group AG. Darüber hinaus bestehen weitere Joint Venture-Beteiligungen an Projektentwicklungen und Immobilienportfolien. 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. Über die gemeinsam mit der KKR Fund Holding gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group strebt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe den Aufbau eines Portfolios mit opportunistischen Investments, Projektentwicklungen und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland an.

## GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE



Neun Büroobjekte, darunter auch das Objekt Steubenhouse in Frankfurt, gehen in den neu aufgelegten Fonds „Office Balance III“ ein.

### Strategische Zielerreichung 2015

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.

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

Die Prognosen für das Geschäftsjahr wurden erreicht und teilweise deutlich übertroffen. Die Mieteinnahmen liegen oberhalb der erwarteten Spanne, der FFO erreicht die Mitte des erwarteten Zielkorridors. Die Leerstandsquote im Portfolio wurde beeinflusst durch die umfangreichen Verkäufe im Geschäftsjahr 2015 und erreicht somit zum Jahresende einen Stand leicht oberhalb der Erwartung und des Vorjahreswertes. Das Akquisitionsvolumen für das Fondsgeschäft liegt oberhalb der Prognose zu Jahresbeginn 2015. Deutlich übertroffen wurde die Prognose für das geplante Verkaufsvolumen und den daraus resultierenden Rückflüssen. Die Finalisierung der Projektentwicklungen ist weit fortgeschritten und hat wie erwartet 2015 weitere Ergebnisbeiträge aus dem Abschluss von Teilprojekten erbracht. Weitere positive Effekte sind auf die Optimierung unserer Finanzstrukturen und der positiven Entwicklung des Zinsergebnisses zurückzuführen.

Die Aktivitäten im Geschäftsjahr haben die DIC Asset AG zu dem strategisch fokussierten Ziel, den Verschuldungsgrad des Unternehmens auf unter 60% zu senken, so weit nähergebracht, dass dieses Ziel per Anfang 2016 bereits vorzeitig erreicht wurde. Der FFO stieg um 2% auf 49,0 Mio. Euro, der Konzernüberschuss wuchs um 48% auf 20,7 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Perspektiven plant die DIC Asset AG eine gegenüber dem Vorjahr höhere attraktive Dividende von 0,37 Euro je Aktie auszuschütten.

Die GEG German Estate Group hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Ziele, die sie sich zu Jahresbeginn gesetzt hat, erreicht und die strategischen Weichen für eine erfolgreiche Entwicklung gestellt. Die GEG hat erfolgreich ihre operative Tätigkeit aufgenommen und erste Erfolge in der Akquisition sowie Platzierung von Objekten an institutionelle Investoren sowohl im Landmark-Core- als auch im opportunistischen und Developmentbereich erzielt.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe blickt auf ein zufriedenstellendes Jahr 2015 zurück, in dem wir einen Konzernjahresüberschuss von 9,6 Mio. Euro erzielt haben.

## GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

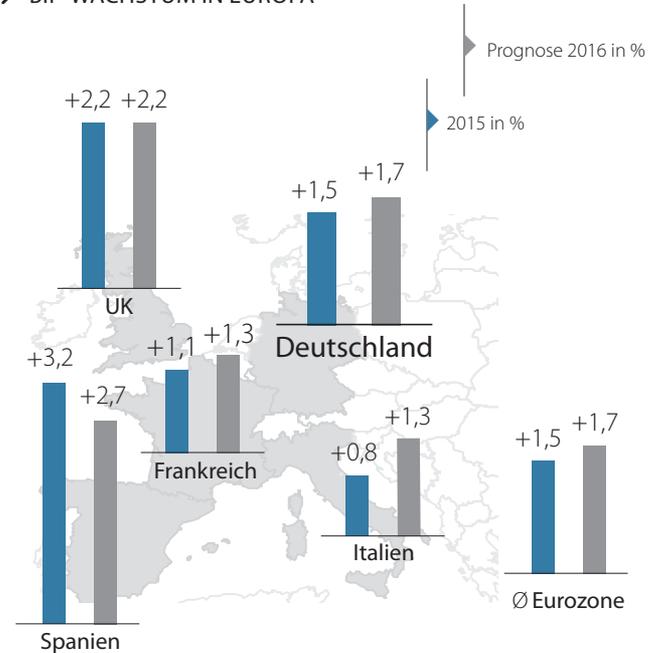
### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### Deutsche Wirtschaft im internationalen Kontext robust

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 solide gewachsen und zeigt sich vergleichsweise robust gegenüber den wechselhaften Tendenzen der internationalen Handelspartner. Der IWF weist in seinem World Economic Outlook im Januar 2016 ein Wachstum von 1,5% aus, die Bundesregierung errechnet ein Plus von 1,7% (2014: +1,6%). Die größte europäische Volkswirtschaft expandierte insgesamt gemäßigt, aber gefestigt vor dem Hintergrund immer wieder aufflammender Unsicherheiten im weltwirtschaftlichen Umfeld. Nach einem starken Auftakt dämpfte die Schwäche des Welthandels und der Weltwirtschaft eine noch stärkere gesamtwirtschaftliche Aufwärtsdynamik. Industrieunternehmen plagte der Rückgang des Handels mit Drittstaaten, andererseits waren Öl- und Rohstoffpreise auf Talfahrt und verbilligten den Energie- und Vorleistungseinsatz. Zwar konnten deutsche Exporteure binnen Jahresfrist nur noch geringe Preisanhebungen durchsetzen. Allerdings verzeichneten die Importpreise im Zuge des globalen Energie- und Rohstoffpreisverfalls einen so starken Rückgang, dass sich die „Terms of Trade“, das außenwirtschaftliche Tauschverhältnis, für die deutsche Wirtschaft deutlich verbesserten.

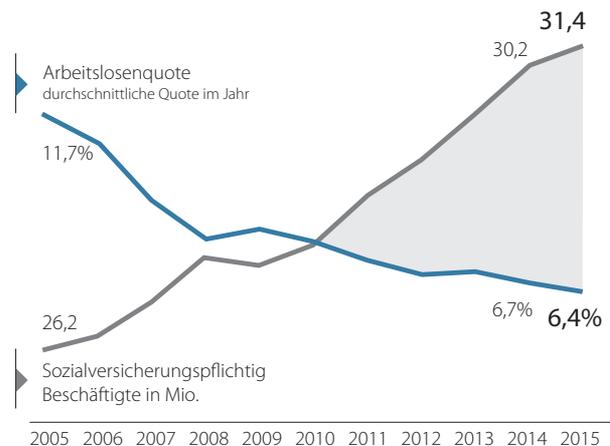
Demgegenüber setzte der stärker binnenwirtschaftlich ausgerichtete Dienstleistungssektor seinen Konjunkturaufschwung beständig fort. Die positiven Impulse aus der Binnenwirtschaft förderten ein neuerliches Anziehen der deutschen Konjunktur gegen Ende des Jahres, mit dem kräftigen Konsum privater Haushalte,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

#### BIP-WACHSTUM IN EUROPA



Quelle: IWF

#### ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



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

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

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

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

## Branchenentwicklung

### \_\_\_ Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit neuer Bestmarke

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

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

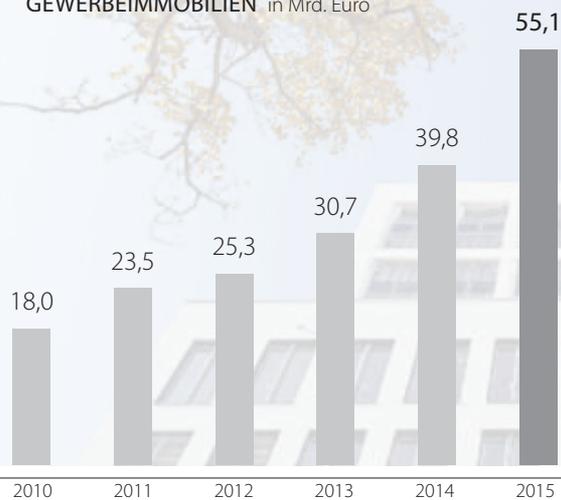
Den größten Anteil am gesamten Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hatte die Assetklasse Büro mit 23 Mrd. Euro oder 42% der Gesamtinvestments. Einzelhandelsimmobilien erreichten 17 Mrd. Euro (31%) gefolgt von gemischt genutzten Immobilien (rund 10%), Hotelimmobilien (8%) sowie Lager- und Logistikflächen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

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

### \_\_\_ Büovermietungsmarkt legt kräftig zu

Vor dem Hintergrund guter Konjunktur- und Arbeitsmarktdaten hat sich der Büovermietungsmarkt im letzten Jahr kräftig entwickelt. Das Umsatzvolumen in den Top-7-Standorten Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, München, Stuttgart lag mit 3,6 Mio. m<sup>2</sup> laut JLL um 21% höher als im Vorjahr (2014: 3,0 Mio. m<sup>2</sup>). Damit wurde auch das bisherige Rekordergebnis aus 2011 um 7% übertroffen. Dabei konzentriert sich das Umsatz-

## TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN in Mrd. Euro



Quelle: JLL

wachstum nicht nur auf die Top-Lagen. Laut JLL sind es insbesondere Unternehmen aus der Telekommunikationsbranche, dem EDV-Sektor und der Industrie, die sich auf Grund der günstigen Bedingungen auf B-Standorte konzentrieren. Das Umsatzvolumen der größeren Abschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> stieg gegenüber dem 5-Jahresdurchschnitt um 40%, obwohl die Anzahl von 38 Abschlüssen nicht signifikant über dem Durchschnitt von 33 liegt.

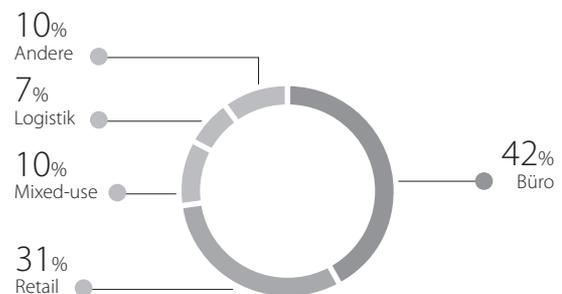
Die einzelnen Regionen verzeichneten alle ein Umsatzplus, an der Spitze Düsseldorf mit einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 46% und Berlin mit einem Plus von 43%. Zweistellige Zuwächse gab es auch in München (19%) und Köln (18%); Hamburg, Stuttgart und Frankfurt haben das Jahr mit einem leichten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

### Leerstand weiter auf niedrigem Niveau

Das Leerstandsvolumen der Top-7-Standorte ist gegenüber 2014 um 16% auf 5,7 Mio. m<sup>2</sup> gesunken (2014: 6,8 Mio. m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote lag bei 6,4% (2014: 7,6%). Dies ist der niedrigste Stand seit 2002. Laut JLL könnte die Leerstandsquote 2016

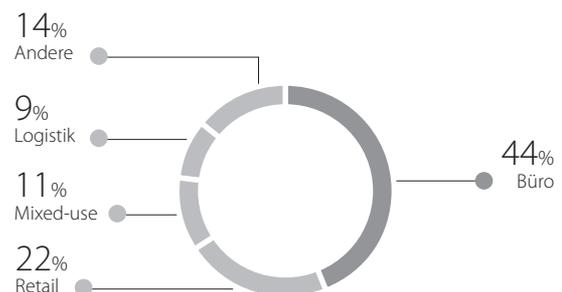
## ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2015

Gesamt: 55,1 Mrd. Euro



## ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN 2014

Gesamt: 39,8 Mrd. Euro



signifikant sinken, wenn das Potenzial der Umnutzung von leerstehenden Büroflächen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt würde. Betrachtet man die einzelnen Regionen, hat die Leerstandsquote in Düsseldorf mit -2,1 Prozentpunkten am meisten abgenommen. Die anderen Regionen liegen im Bereich zwischen -1,4 und -0,6 Prozentpunkten.

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

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

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

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Gesamtportfolio

Das Portfolio der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe umfasste zum Stichtag 219 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Der Gesamtwert des betreuten Vermögens beträgt 3,8 Mrd. Euro (2014: 3,7 Mrd. Euro). Mit unseren Immobilien erwirtschaften wir jährliche Mieteinnahmen von rund 191 Mio. Euro (2014: 202 Mio. Euro).

### Entwicklung der DIC Asset AG – Ziele 2015 erreicht

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

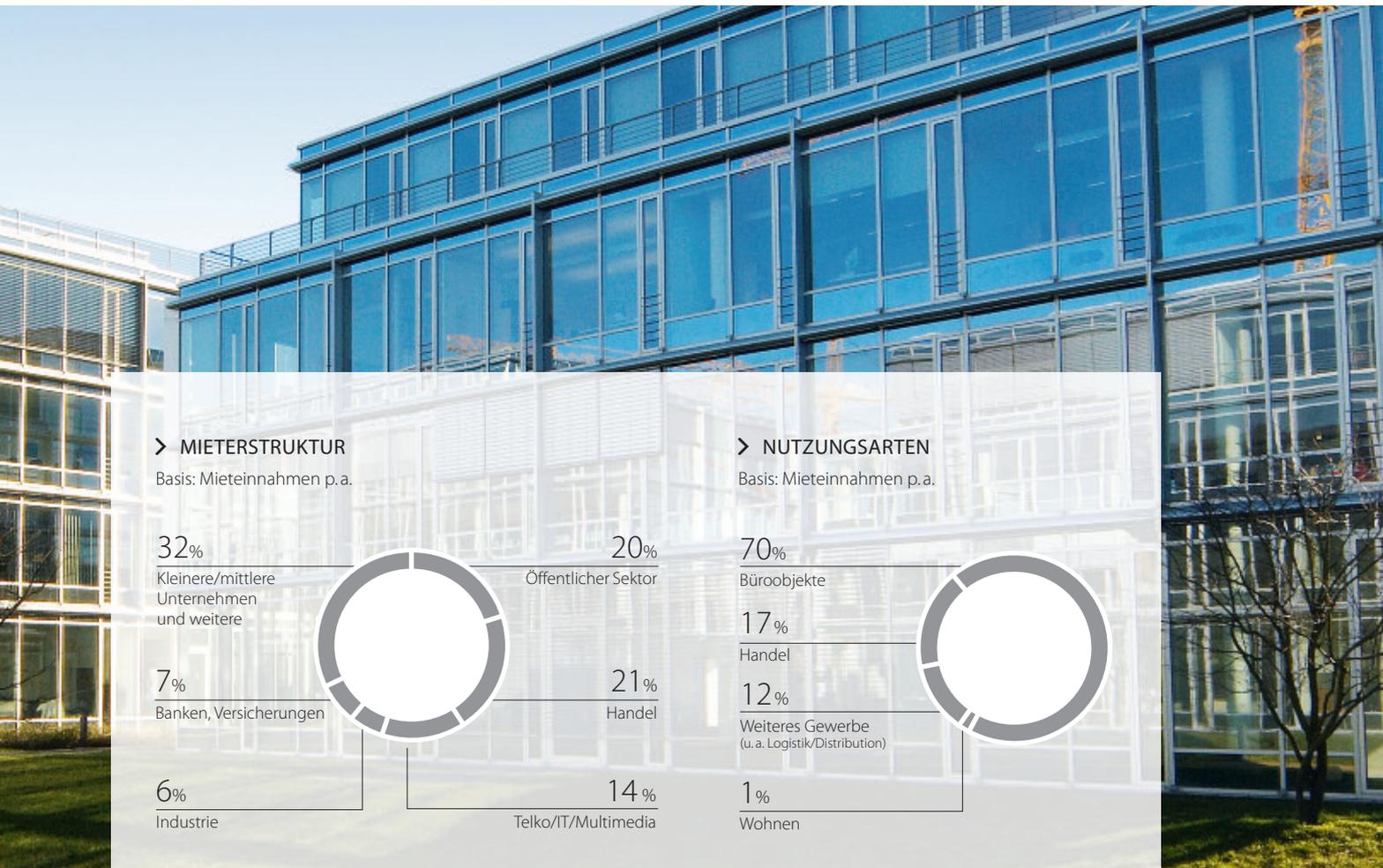
Nach dem sehr erfolgreichen Vermietungsjahr 2014, in dem wir herausragende Großabschlüsse über insgesamt rund 27.000 m<sup>2</sup> zur Vermarktung der Projektentwicklungen, insbesondere des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal, frühzeitig getätigt haben, fielen im Geschäftsjahr 2015 Abschlüsse über rund 7.000 m<sup>2</sup> in noch fertigzustellenden und verfügbaren Flächen der aktuellen Projektentwicklungen an. Unsere Vermietungsarbeit konzentrierte sich auf bedeutende Flächen im Bestandsportfolio; der Anteil der Mietabschlüsse über Flächen größer als 5.000 m<sup>2</sup> nahm von 32% auf 51% zu, da signifikante Vertragsverlängerungen über Großflächen getätigt werden konnten. Die weiteren 49% verteilten sich gleichmäßig auf kleine (25%) und mittlere (24%) Mietflächen. Von den jährlichen Mieterlösen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen 16,3 Mio. Euro auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio und 7,4 Mio. Euro auf unser betreutes Immobilienvermögen in Co-Investments.

### Marktbewertung: Immobilienwerte stabil

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

### Verkäufe: Dynamik sehr erfolgreich genutzt

Mit Objektverkäufen aus allen Portfolioebenen haben wir das Marktumfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich zur Absenkung des Verschuldungsgrads der DIC Asset genutzt. Zum



Halbjahr war bereits das ursprünglich für das Gesamtjahr geplante Verkaufsvolumen von 150 bis zu 170 Mio. Euro erreicht. Angesichts weiterer attraktiver Transaktionschancen hatten wir in der Folge unser Verkaufsziel für das Geschäftsjahr auf mindestens 180 Mio. Euro angehoben.

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

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

### Geschäftsfeld Fonds mit deutlichem Wachstum

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

Im Zuge unserer weiteren Fokussierung auf stetige Ertragsquellen und einen effizienten Eigenkapitaleinsatz haben wir im Dezember 2015 unseren vierten Fonds „DIC Office Balance III“ mit einem Startvolumen von rund 270 Mio. Euro konzipiert. Die neun Immobilien des Startportfolios stammen überwiegend aus dem Bestand der DIC Asset AG und wurden in dem im Dezember unterzeichneten Kaufvertrag mit einem rund 7% über dem Marktwert vom 31.12.2014 liegenden Preis in den Fonds eingebracht. Die DIC Asset AG bleibt weiterhin mit einem Co-Investment von rund 5% beteiligt und stellt außerdem die bewährten Dienstleistungen im Investment- und Immobilienmanagement zur Verfügung. Neben den Beteiligungserträgen erzielen wir so regelmäßige und stabile Einnahmen aus Management Services. Mit der Platzierung des vierten Fonds überschreiten die „Assets under Management“ im Fondsbereich die Milliarden-Schwelle. Die Transaktion wurde Anfang Januar 2016 ergebniswirksam, der Fonds ist seitdem operativ gestartet.

### Entwicklung der GEG German Estate Group AG – operativer Start und erste Akquisitionen

Die GEG German Estate Group (GEG) hat im Jahr 2015 ihre operative Tätigkeit mit über 40 Experten, in ihren drei Geschäftsbereichen Core Real Estate, opportunistische Investments und Developments aufgenommen. Der Geschäftsverlauf in den Segmenten Opportunistic- und Development war im abgelaufenen Geschäftsjahr zum einen noch durch den von der DIC-Gruppe übernommenen Geschäftsbetrieb geprägt. Hierunter fallen im Wesentlichen die Betreuung der Projektentwicklungen des MainTor-Areals in Frankfurt am Main sowie des Entwicklungsprojektes Opera Offices NEO in Hamburg. Daneben wurden die Verkaufsaktivitäten der DIC-Gruppe noch wesentlich durch das Team der GEG betreut. Zum anderen konnte die GEG Erfolge in der Umsetzung der langfristigen Investmentstrategie erzielen:



*Der „Sapporobogen“ wurde im Juli 2015 erworben. Der Bürokomplex liegt gegenüber dem Olympiagelände in München und ist nahezu vollständig an Mieter erstklassiger Bonität vermietet.*

Im Bereich Opportunistic und Development wurde die Liegenschaft „Neue Pasinger Mitte“ akquiriert. Das Areal, direkt gegenüber dem inzwischen auch über die Münchner Stadtgrenzen hinaus erfolgreich etablierten neuen Einkaufszentrum „Pasing Arcaden“ in unmittelbarer Nähe des Pasinger Bahnhofs gelegen, umfasst ein medizinisches Zentrum, ein Wohnhochhaus und einen Einzelhandelskomplex; das Areal wird saniert bzw. neu gestaltet. Auf der dazugehörigen Freifläche werden ca. 80 Neubau-eigentumswohnungen entstehen. Die Umsetzung der Baumaßnahmen ist ab Herbst 2016 mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren geplant. Investor für die Gesamtmaßnahme ist ein von KKR betreuter Europafonds, GEG ist mit einem Anteil von 5,1% an der Liegenschaft beteiligt. Darüber hinaus übernimmt GEG auf Basis langfristiger Dienstleistungsverträge das Asset- und Propertymanagement sowie das Management der Projektentwicklungsaktivitäten. Im Geschäftsjahr wurden aus diesem Projekt Acquisition & Finance Fees in Höhe von rund 0,4 Mio. Euro generiert.



Im Frühjahr 2016 hat die GEG die Villa Kennedy in Frankfurt erworben – eine Landmark-Core-Immobilie im Spitzensegment des deutschen Luxus-Hotel-Marktes.

Im Core-Segment hat die GEG von der Württembergische Lebensversicherung mit der Büroimmobilie „Sapporobogen“ eine hochwertige Gewerbeimmobilie erworben: Der Bürokomplex mit einer Gesamtfläche von insgesamt rund 27.500 m<sup>2</sup>, die sich auf 11 Geschosse verteilen, liegt nordwestlich der Münchner Innenstadt, gegenüber dem Olympiagelände. Das Gebäude ist nahezu vollständig an bekannte Mieter erster Bonität auf Basis langlaufender Mietverträge vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit beträgt ca. 6 Jahre. Das Investitionsvolumen für diesen Gebäudekomplex liegt bei rund 90 Mio. Euro. GEG hat dieses Objekt zunächst auf eigene Rechnung erworben, wobei auch über die DIC-Gruppe beschaffte Mezzanine-Gelder zur Finanzierung dienen, und anschließend institutionelle Anleger zu 94,9% beteiligt. Die Platzierung konnte im ersten Quartal 2016 abgeschlossen werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die GEG ferner Verhandlungen über den Erwerb des Frankfurter Luxushotels Villa Kennedy begonnen, die im Frühjahr 2016 abgeschlossen werden konnten. Damit zeigt die GEG die Bandbreite ihres Geschäftsmodells, das neben den Segmenten Büro und Einzelhandel auch erstklassige Produkte im Hotelsegment in den Fokus nimmt. Die Landmark-Core-Immobilie im Spitzensegment des deutschen Luxushotel-Marktes ist mit einem langfristigen Pachtvertrag an den weltweiten Luxushotel-Betreiber Rocco Forte, der die Villa Kennedy seit Inbetriebnahme führt, verpachtet.

#### ➤ BETREUTE IMMOBILIENANLAGEN

	2015	2014
Nutzfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,8	1,9
Betreute Investments in Mrd. Euro	3,8	3,7
Anzahl Objekte	219	253
Vermietungsquote	90%	89%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	191	202



## UNSERE MITARBEITER

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte 2015 durchschnittlich 167 Mitarbeiter (2014: 208), zum Jahresende waren es 174 (2014: 207). Ferner sind ca. 40 Immobilienexperten bei der GEG German Estate Group angestellt. Der Großteil unserer Beschäftigten ist in den Bereichen Portfolio-, Asset- und Propertymanagement, Projektentwicklung, Accounting sowie Controlling am Hauptsitz und in bundesweit sechs Büros 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. Verglichen mit dem Vorjahr haben wir die Administration schlanker aufgestellt, das Asset- und Propertymanagement effizienter organisiert und zugleich die Bereiche Portfoliomanagement, Investment und Fonds gestärkt.

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**

Ein wesentlicher Teil unserer langfristigen Unternehmensentwicklung ist die systematische Personalentwicklung. Sie zielt auf die Förderung und Qualifizierung sowie die langfristige Bindung zufriedener Mitarbeiter. Unsere zentrale Personalabteilung sorgt dafür, dass Talente entdeckt, gefördert und unternehmensweit ideal eingesetzt werden. Wir unterstützen daher unsere Mitarbeiter bei ihren persönlichen Fort- und Weiterentwicklungs-

zielen und investieren in die Verbreiterung von Kenntnissen sowie Kompetenzen. So bieten wir themenspezifische Schulungen sowie allgemeine Fortbildungen zu aktuellen Fachthemen (Immobilien/Steuern/Recht/Organisation/Gesundheit) an. Diese Veranstaltungen finden sowohl inhouse (durch interne und externe Referenten) als auch direkt bei Fortbildungsinstituten statt.

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

#### **Attraktiver Arbeitgeber**

Leistungsfähige Mitarbeiter für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Personalmanagements. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung der Deutsche 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.

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

Das Unternehmen fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2015 waren 57% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Auch hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeitern unterschiedliche Teilzeitmodelle an.

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

Wir investieren in die Ausbildung junger Menschen und sehen dies als einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag. 2015 haben wir in unseren Büros nach dem Dualen System an der Berufsakademie in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Des Weiteren erhalten Schüler durch Schülerpraktika (über 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen.

#### **Gehalt: faire Entlohnung und Förderung von Leistung**

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen strategischer und operativer Unternehmensziele sowie individueller Ziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Damit fördern und unterstützen wir das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter.



DIC ASSET AG:

## LEISTUNGSSTARKE IMMOBILIENMANAGEMENT-PLATTFORM

- Commercial Portfolio mit Cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments
- Attraktives Fondsgeschäft mit wachsenden Erträgen
- Eigene Immobilienmanagement-Plattform mit deutschlandweit sechs Büros

Über unsere Unternehmensbeteiligung an der DIC Asset AG managen und investieren wir in attraktive Bestandsimmobilien, die sich zu etwa 40% auf die großen Bürometropolen und zu 60% auf regionale Wirtschaftszentren verteilen. In unserem Commercial Portfolio stehen Cashflow-orientierte Investitionen in langfristig vermietete Immobilien sowie Objekte mit kurz- bis mittel-

fristigem Optimierungspotenzial im Vordergrund. Im Segment Co-Investments fokussiert die DIC Asset AG ihre Aktivitäten auf den Ausbau ihres Fondsgeschäfts. Dabei ist sie Initiator von institutionellen Spezialfonds, an denen sie sich einerseits als Co-Investor beteiligt und andererseits ihre Immobilien- und Investmentexpertise als Dienstleister einbringt.

### Leistungsstarke Immobilienmanagement-Plattform

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

### Diversifizierte Ertragsquellen, wachsendes Fondsgeschäft

Der Hauptteil unserer Erträge stammt aus unserem Bestandsportfolio. Um weitere Ertragsquellen zu erschließen, agieren wir neben unseren Direktinvestments als Co-Investor bei Fonds. In die Partnerschaften bringen wir unsere Investmentexpertise und das breite Dienstleistungsangebot unserer Immobilienmanagement-Plattform ein. Damit erzielen wir attraktive, wiederkehrende Managementerträge zusätzlich zu den Beteiligungserträgen. Zur weiteren Verstetigung unserer Erträge setzen wir auf ein wachsendes Fondsgeschäft. Unseren institutionellen Fondsinvestoren bieten wir dabei ein breites Leistungsspektrum und individuelle Anlagestrukturen in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands an.

Das Fondsgeschäft befindet sich mit der jüngsten Auflage des „DIC Office Balance III“ und den erfolgreichen Ankäufen 2015 auf Wachstumskurs und erreicht aktuell ein Volumen von rund 1,1 Mrd. Euro. Für das Geschäftsjahr 2016 werden erfolgreiche Transaktionen und ein Investmentvolumen von rund 400 bis 450 Mio. Euro erwartet und somit eine Steigerung der Assets under Management im Fondsgeschäft auf mehr als 1,5 Mrd. Euro.



## GERMAN ESTATE GROUP AG:

### NEUE INVESTMENTPLATTFORM IM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN- MARKT

- Fokus auf deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt
- Investments in Core-/Landmark-Objekten
- Projektentwicklungen in Metropolregionen
- Opportunistische Investments mit Wertsteigerungspotenzial

Anfang 2015 ist die von KKR und der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gegründete German Estate Group AG (GEG) operativ gestartet. Das US-Unternehmen KKR ist ein weltweit führender Investor, der in diverse Anlageklassen investiert, seit 2011 auch über seine Immobilienplattform in globale Immobilienmärkte. Im deutschen Immobilienmarkt wird KKR gemeinsam mit der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe Investitio-

nen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien exklusiv über die GEG tätigen. Die GEG mit Sitz in Frankfurt am Main ist als eine der führenden deutschen Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich konzipiert. Sie fokussiert sich dabei auf den deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt und auf Investments im Luxushotel-Segment. Ihren Investmentfokus legt sie auf Bestandsimmobilien im Core-Segment sowie auf opportunistische Investments mit Wertsteigerungspotenzial und Projektentwicklungen. Sie investiert sowohl eigenes Kapital als auch Kapital externer Investoren. Das operative Geschäft wird durch ein Team von rund 40 Immobilienspezialisten auf dem Gebiet der Projektentwicklung und opportunistischen Investments betrieben. Zu ihren Leistungen gehört auch die Übernahme des Managements der beiden aktuellen Projektentwicklungen „MainTor“ (Frankfurt am Main) und „Opera Offices“ (Hamburg) bis zur Projektrealisierung. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DIC Asset AG, die DIC Onsite, ist dabei als Dienstleister verantwortlich für das operative Asset- und Propertymanagement der von der GEG gemanagten Assets. Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die GEG erste Erfolge in der Umsetzung ihrer langfristigen Investmentstrategie.



## PROJEKT BETEILIGUNGEN: AUSGEWÄHLTE INVESTMENTS

- Projektentwicklungen mit Positionierung im höherwertigen Marktsegment
- Joint Venture-Investments: chancenorientierte Beteiligungen – Wertsteigerung und Neupositionierung

Mit den strategischen Planungen zur weiteren Vereinfachung der Unternehmensstrukturen innerhalb der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe sowie durch den operativen Start der GEG German Estate Group Anfang 2015 mit Investmentfokus auf opportunistische Investments und neuen Projektentwicklungen, plant die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zukünftig keinen weiteren Ausbau ihrer Projektbeteiligungen. Die bestehenden Joint Venture-Investments werden zudem durch den sukzessiven Verkauf der einzelnen Immobilien abgebaut. Die Realisierung der bestehenden Projektentwicklungen „MainTor“ und „Opera Offices“ erfolgt bis Ende 2017/Anfang 2018 bzw. Ende 2016. Zukünftige neue Projektentwicklungen und opportunistische Investments werden innerhalb der Unternehmensbeteiligung GEG positioniert.

### Projektentwicklungen

Unser Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgreicher 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 Büros in der Region vertreten sind.

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

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

Im Mai 2015 wurde die Grundsteinlegung des Büro- und Geschäftszentrums „Opera Offices NEO“ in Hamburg gefeiert. Im September 2015 konnten drei weitere Mietverhältnisse für das Objekt gegenüber der Staatsoper Hamburg abgeschlossen werden, womit nun zwischenzeitlich rund 60% der Büro- und Gewerbeflächen vor Fertigstellung vermietet sind. Bis zum 3. Quartal 2016 sollen die 8.500 m<sup>2</sup> Mietflächen bezugsfertig sein. Der Neubau, an dem die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit rund 50% beteiligt ist und der ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 35 Mio. Euro umfasst, war bereits 2014 im Rahmen eines Forward Deals an ein Unternehmen aus dem Finanzsektor verkauft worden.

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

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

Das „MainTor Patio“ mit seinen 92 Mietwohnungen wurde planmäßig Ende Juni 2015 an den Erwerber übergeben. Zum Jahreswechsel erfolgte schließlich die Fertigstellung der Eigentumswohnungen „MainTor Palazzi“ sowie des „MainTor Panorama“, des neuen Firmensitzes der Kanzlei CMS Hasche Sigle. Von den insgesamt rund 100.000 m<sup>2</sup> Mietflächen des MainTors sind aktuell bereits über 80% vermietet. Noch zu vermietende Flächen bietet unter anderem der im Bau befindliche „WINX“, dessen hoch moderne Mietflächen sich die Union Asset

Quartiersentwicklung „MainTor“: Von den insgesamt rund 100.000 m<sup>2</sup> Mietflächen sind aktuell bereits 80% vermietet.



Management Holding AG („Union Investment“) als Großmieter schon vor Baubeginn zu einem großen Teil (60%) langfristig gesichert hat.

Bereits vor Fertigstellung sind alle sechs Teilprojekte des Main-Tor-Quartiers mit einem Gesamtprojektvolumen von rund 800 Mio. Euro an Investoren vermarktet worden. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe, die zu ca. 70% beteiligt ist, konnte im Zuge der Fertigstellungen des Jahres 2015 wesentliche Erträge erwartungsgemäß verbuchen.

#### Joint Venture-Investments

Bei den Joint Venture-Investments konzentrieren wir uns auf Immobilien mit einem ausgeprägten Aufwertungspotenzial. 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. Das Assetmanagement legt dabei die Strategien auf Objekt- und Portfolioebene fest, kontrolliert die Wertsteigerungsmaßnahmen und realisiert Gewinne durch Verkäufe.

Der Marktwert des betreuten Immobilienvermögens der Joint Venture-Investments beläuft sich auf 247,4 Mio. Euro per 31.12.2015 (2014: 266,1 Mio. Euro).





## ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

### Gesamtleistung auf Vorjahresniveau

Die Gesamtleistung der Gruppe ist mit 249,7 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (250,7 Mio. Euro). Dem stehen gesunkene Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr von 145,5 Mio. Euro (2014: 154,2 Mio.) gegenüber, was zu einem um 7,6 Mio. Euro verbesserten Betriebsergebnis von 104,2 Mio. im Berichtsjahr führt. Ergebnisbeiträge der ab 2015 operativen GEG German Group werden im Beteiligungsergebnis erfasst.

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Mieterlöse auf Grund der umfangreichen Verkäufe der letzten beiden Jahre um 14,5 Mio. Euro auf 169,0 Mio. Euro gesunken (Vorjahr: 183,5 Mio. Euro). Der Anstieg der übrigen Erlöse um 1,6 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro (2014: 5,9 Mio. Euro) ist insbesondere auf die gestiegenen Erlöse aus dem Fondsgeschäft zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten um 20,9 Mio. Euro auf 66,2 Mio. gesteigert werden (Vorjahr 45,3 Mio. Euro) was im Wesentlichen auf das gestiegene Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen ist. Hierin enthalten sind Erträge

aus Anlagenabgängen von 54,7 Mio. Euro, die sich aus Erträgen aus Immobilienverkäufen von 38,7 Mio. Euro und Erträgen aus der Einlage einer Beteiligung von 16,0 Mio. Euro zusammensetzen. Die verminderten Bestandsveränderungen bzw. aktivierten Eigenleistungen sind im Wesentlichen auf die Aktivitäten der „MainTor“-Projektentwicklung zurückzuführen.

### Operativer Aufwand leicht gesunken

Der Materialaufwand betrifft Aufwendungen für Nebenkosten sowie nicht umlagefähige Kosten der Immobilienverwaltung.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 Mio. Euro gesunken und lag 2015 bei 14,9 Mio. Euro. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Übergang des Development- und Opportunistischen Investmentbereichs in die Anfang 2015 operativ gestartete GEG German Estate Group zurückzuführen, deren Geschäftstätigkeit im Beteiligungsergebnis reflektiert ist. Die Mehrzahl der DIC-Mitarbeiter arbeitet im Asset- und Propertymanagement, an der Steuerung der Beteiligungen sowie im Accounting und Reporting. Ein Teil dieser Aktivitäten wurde als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht.

Der negative Zinssaldo hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9% auf -78,5 Mio. Euro verringert, was weitgehend auf das hohe Verkaufsvolumen sowie verbesserte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist.

### Betriebsergebnis gesteigert, Jahresergebnis von 9,6 Mio. Euro

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen liegt mit -1,9 Mio. Euro um 8,1 Mio. Euro unterhalb des Vorjahresergebnisses und im Rahmen unserer Erwartungen. Wir haben das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 11,4 Mio. Euro) abschließen können. Im Berichtsjahr hat die Reduzierung des operativen Aufwandes zur Verbesserung des Betriebsergebnisses geführt. Gegenläufig wirken sich laufende und Vorjahres-Steuerereffekte auf das Jahresergebnis aus sowie der Rückgang von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge. Vom Jahresergebnis entfallen 8,3 Mio. Euro (2014: 10,2 Mio. Euro) auf Minderheitsaktionäre und 1,3 Mio. Euro (2014: 1,2 Mio. Euro) auf die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA.

## > ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2015	2014
Gesamtleistung	249,7	250,7
Betriebsergebnis	104,2	96,6
Zinssaldo	-78,5	-86,2
Beteiligungsergebnis	-1,9	6,2
Steuern	-14,2	-5,2
Jahresergebnis	9,6	11,4
davon Minderheitsgesellschafter		
davon Aktionäre	8,3	10,2
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	1,3	1,2

## 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 entsprechenden 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 Coverage Ratio, ICR), den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) oder den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value), fest.

### Bilanzsumme reduziert

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 150,7 Mio. Euro (-5%) auf 2.990,6 Mio. Euro. Die erfolgreichen Verkäufe sowohl im Commercial Portfolio als auch bei den Co-Investments, die wir 2015 zur Optimierung unserer Finanz- und Portfoliostrukturen vorgenommen haben, und die damit verbundene Rückführung von Darlehen finden ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 10%. Unsere Co-Investments erhöhten sich um 22%. Insbesondere Erlöse aus den Verkäufen erhöhten unsere Guthaben bei Kreditinstituten. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um 35,9 Mio. Euro insbesondere auf Grund der Tilgung einer Kaufpreisschuld für eine in 2014 veräußerte Immobilie.

Die Erhöhung der Anteile an assoziierten Unternehmen ist vor allem auf unsere Investitionen in das wachsende Fondsgeschäft zurückzuführen.

Auf Grund der Baufortschritte im Berichtsjahr in unseren Projektentwicklungen „MainTor“ sowie „Opera Offices NEO“ sind die Vorräte gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Gegenläufig wirkte sich die vollständige bzw. teilweise Übergabe der Bauteile „Patio“ und „Palazzi“ im MainTor aus. Die Ausleihungen sowie die Forderungen an nahestehende Unternehmen und Beteiligungsunternehmen erhöhten sich um 15,1 Mio. Euro auf 39,2 Mio. Euro.

### Eigenkapitalquote stabil

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,8 Mio. Euro (0,1%) gestiegen.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich insbesondere durch die Dividendenzahlung um 1,0 Mio. Euro auf 132,1 Mio. Euro verringert. Auf Grund ihrer Langfristigkeit und der Wandlungsoption betrachten wir langfristige Wandeldarlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA in Höhe von 38,5 Mio. Euro (2014: 88,4 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobili-

lien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 170,6 Mio. Euro gegenüber 221,5 Mio. Euro im Vorjahr, was im Wesentlichen auf die Restrukturierung der Pflichtwandelanleihen in 2015 zurückzuführen ist. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 24% (2014: 23%) leicht gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote blieb mit 26% (2014: 26%) konstant.

#### Anleihen in günstigem Umfeld aufgestockt

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

#### Finanzierungsvolumen von 885 Mio. Euro realisiert

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

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

Darüber hinaus haben wir unsere Wandelanleihen in Höhe von 88,1 Mio. Euro zu günstigeren Konditionen refinanziert bzw. in Höhe von 15,0 Mio. Euro abgelöst.

Im Rahmen der in 2015 getätigten Investitionen hat die GEG Finanzierungen in Höhe von rund 127 Mio. Euro getätigt.

Die bilanziellen Finanzschulden einschließlich Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen lagen per 31.12.2015 nach Rückführungen, Refinanzierungen und Erhöhung des Anleihevolumens mit 1.670,5 Mio. Euro um 310,1 Mio. Euro unter dem Vorjahr.

#### Cashflow gesteigert

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 87,5 Mio. Euro (2014: 93,5 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Mieterträgen aufgrund des hohen Verkaufsvolumens in 2014 und 2015.

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt 184,4 Mio. Euro (2014: 305,1 Mio. Euro) und ist im Wesentlichen geprägt durch die Abgänge und damit verbundenen Darlehensrückführungen im Bereich der Immobilien, der Mittelzuflüsse aus sowie der Investitionen in unsere Projektentwicklungen. Die Investitionen in Bestandsimmobilien, das Fondsgeschäft und Projektentwicklungen (-166,2 Mio. Euro) wurden durch Einzahlungen aus Immobilienverkäufen und Anzahlungen aus Projektentwicklungen (+399,9 Mio. Euro) überkompensiert.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von -240,4 Mio. Euro (2014: -296,6 Mio. Euro) ist im Wesentlichen geprägt durch die Abgänge der Immobilien und Projektentwicklungen und die damit verbundene Rückführung von Darlehen. Die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit konnten vollständig aus Zuflüssen der Investitionstätigkeit und der operativen Tätigkeit gedeckt werden. Insgesamt konnte ein Zufluss an Finanzmitteln von 31,5 Mio. Euro (Vorjahr: 102,0 Mio. Euro) erzielt werden.

## › ÜBERBLICK BILANZ

in TEUR	2015	2014
Anlagevermögen	2.302,0	2.482,6
Umlaufvermögen	633,7	602,5
RAP und latente Steuern	54,9	56,2
	<b>2.990,6</b>	3.141,3
Wirtschaftliches Eigenkapital*	763,6	812,8
Langfristiges Fremdkapital	1.642,6	1.519,8
Kurzfristiges Fremdkapital	584,4	808,7
	<b>2.990,6</b>	3.141,3
Eigenkapitalquote*	25,5%	25,9%
Verschuldungsgrad*	74,5%	74,1%

\* Langfristige Wandelanleihen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet

## NACHTRAGSBERICHT

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

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

Am 1. November hat Herr Nicolai Kuß als weiteres Mitglied des Vorstands das Management Team der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe verstärkt. Auf Ebene der DIC Asset AG hat zum 1. Januar 2016 Herr Aydin Karaduman den Vorstandsvorsitz der DIC Asset AG von Herrn Ulrich Höller übernommen, der am 11. Januar 2016 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt wurde.

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

Die GEG German Estate Group hat im ersten Quartal für den zu nächst auf eigene Rechnung erworbenen Gebäudekomplex „Sapporobogen“ erfolgreich institutionelle Investoren zu 94,9% beteiligt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die GEG ferner Verhandlungen über den Erwerb des Frankfurter Luxushotels Villa Kennedy begonnen, die im Frühjahr 2016 abgeschlossen wurden.

Die Liegenschaft Schertlinstraße 8 in München, die als Teil eines Portfolios im Jahr 2006 als Joint Venture der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, DIC Asset AG und MSREF erworben wurde, konnte neu positioniert werden. Nach intensiven Verhandlungen hat die Vollversammlung der Landeshauptstadt München am 16. März 2016 dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages zur Nutzung der Immobilie zugestimmt, der am 8. April unterzeichnet wurde. Somit wird die Liegenschaft mit einer Gesamtmietfläche von ca. 47.000 m<sup>2</sup> als „Junges Quartier Obersendling“ entwickelt und nahezu vollständig vermietet werden können. Die Nutzung wird zu ca. 50% der Aus- und Fortbildung, zu ca. 20% Büro Zwecken und zu ca. 30% zu Wohnzwecken („Junges Wohnen“) in Zusammenhang mit der Ausbildungseinrichtung dienen.

## 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.“

## DAS RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DER DIC-GRUPPE

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ermöglicht es, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um mit effektiven Maßnahmen gegensteuern zu können. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswertes zu erreichen. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

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

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

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

Im Geschäftsjahr haben wir unser bestehendes Zahlungssystem durch ein mit erweiterten Funktionalitäten und Sicherheitsmechanismen ausgestattetes neues System abgelöst. Hierdurch haben wir unsere IT-gestützten Kontrollen weiter ausgebaut. Darüber hinaus ergaben sich in 2015 keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen.

### Struktur des Risikomanagementsystems

#### > Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der 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

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

#### > Risikoanalyse und -kommunikation

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

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

#### > Chancenmanagement

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

#### > Risikosteuerung und -controlling

Der Analyse- und Prognoseprozess versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. GU-Vergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

#### > Risikomanagementdokumentation

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

## INTERNES KONTROLLSYSTEM

### Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der 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.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer von Portfoliogeellschaften oder Mitarbeiter der zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling oder Recht prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

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

### IT-Einsatz

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

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

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

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

#### **Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung**

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen beispielhaft die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen, die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt in den Einzelabschlüssen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und deren Tochterunternehmen in dem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System. Ergänzend kommt für die Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Verbuchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt.

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 Gruppenabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Auf Gruppenebene 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, so dass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko.

## EINZELRISIKEN UND CHANCEN

### Externes Umfeld

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

### Finanzen

- ▶ Zinsen
- ▶ Finanzierung und Liquidität
- ▶ Bewertung

### Strategie

- ▶ Portfoliomanagement
- ▶ Fonds/Landmark-Core-Immobilien
- ▶ Investitionen in Projektentwicklungen

### Operatives

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

## Externes Umfeld

### > Gesamtwirtschaft

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

Wir erwarten 2016 in Deutschland ein Wirtschaftswachstum auf dem Niveau des Jahres 2015. Allerdings wird das erwartete Wirtschaftswachstum vor allem durch die gesunkenen Energiepreise und die Schwäche des Euros getrieben, die den Export prinzipiell stärkt. Die Lage in der europäischen Währungsunion bleibt

trotz einiger positiver Entwicklungen jedoch weiter fragil. Insbesondere eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung und Perspektive in China besitzt globales Ansteckungspotenzial und könnte die deutsche exportorientierte Wirtschaft negativ beeinflussen und die konjunkturelle Stimmung eintrüben, genau wie geopolitische Krisen, beispielsweise im Nahen Osten. Dagegen stehen die gute Binnenkonjunktur und die Erwartung steigender privater Verbraucherausgaben in Deutschland, die in 2016 auf Grund der guten Arbeitsmarktlage und niedrigen Energiepreise erneut eine wichtige Konjunkturstütze bilden sowie die anhaltenden historisch niedrigen Zinsen in der Eurozone in Kombination mit der „lockeren“ Geldpolitik der EZB.

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

Eine starke konjunkturelle Verschlechterung binnen der nächsten zwölf Monate halten wir für wenig wahrscheinlich. Mit ihr wäre ein geringer bis mittelschwerer finanzieller Negativeffekt für unser Geschäft verbunden. Insgesamt ist das Risiko-Chancen-Profil aus den konjunkturellen Umfeldfaktoren für uns unverändert zum Vorjahr. Unser Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, insbesondere durch einen hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen.

### > Immobilienbranche

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

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

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

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

Die anhaltend hohe Beliebtheit des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes auf Grund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten gerade auch bei ausländischen Investoren führt zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten. Dies könnte langfristig zwar Auswirkung auf unsere Transaktionsplanungen haben, das Risiko würde aber zumindest mittelfristig keinen wesentlichen finanziellen Schaden bedeuten, da unsere Businesspläne langfristig und flexibel ausgerichtet sind. Andererseits können sich hieraus für uns auch attraktive Exitmöglichkeiten ergeben.

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

Wir gehen für 2016 davon aus, dass es angesichts moderat steigender Fertigstellungsvolumina und eines stabilen Vermietungsmarktes nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekte mit entsprechendem Preisverfall kommt. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2016 auf Grund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken. Bezüglich Risiken aus einer negativen Branchenentwicklung gehen wir derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Dies hätte leichte bis mittelschwere finanzielle Auswirkungen.

### > Regulatorische und politische Veränderungen

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

Ein Beschäftigungsmarkt, der im Dezember 2015 mit einer Arbeitslosenrate von 6,1% (VJ: 6,4%) in sehr guter Verfassung ist, sowie die von einer breiten Mehrheit getragene sachliche Arbeit der großen Regierungskoalition bergen wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung.

Für das Geschäftsjahr 2016 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir ebenfalls als gering ein.

### > Recht

Die 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. Neben den Aktivprozessen beziehen sich die Rechtsstreitigkeiten auch auf Risiken mit Bauunternehmen und Lieferanten im Zusammenhang mit unseren Projektentwicklungen, für die ausreichend bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.

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. Für bestehende Risiken wurde ausreichende Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein. Weitere Ausführungen zu Rechtsrisiken finden sich im Anhang.

## Finanzen

### > Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beeinträchtigen.

Zur Absicherung gegen Zinsschwankungen setzen wir derivative Finanzinstrumente ein. Per 31.12.2015 sind 89% (VJ: 91%) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Auf Grund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 1,1 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirken sich über die Finanzinstrumente vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 3,4% zum 31.12.2015 (VJ 3,9%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

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

Wir erwarten für 2016 ein mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin niedriges Zinsniveau, mit der Folge eines weiter belebten Immobilieninvestmentmarktes. Ein Zinsanstieg hätte auf Grund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

### > Finanzierung und Liquidität

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

Die Risiken aus Finanzierungsbedarf haben sich in den letzten Jahren durch die europäische Staatsschuldenkrise verändert. Die Nachwirkungen der letzten Finanzkrise haben dazu geführt, dass

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

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

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

- ICR (Interest coverage ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete gedeckt ist.
- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.
- WALT (Weighted average lease term): gibt den gewichteten Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeit an.

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, alle Covenants wurden eingehalten. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu defi-

nierten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass auf Grund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der 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 Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 26,2 Mio. Euro zur Verfügung.

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

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

#### > Bewertung

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsniveau und Mietzinsniveaus sowie durch immobilienbezogene Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden.

Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz des Anlagevermögens, die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios, die Wertsteigerung unserer Immobilien vor allem durch ein konse-

quentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um -43,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang -86,8 Mio. Euro. Auf Grund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Angesichts des erwarteten moderaten Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2016 mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig.

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

#### Strategie

##### > Portfoliomanagement

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

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

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass Erträge und Kosten sich anders als geplant entwickeln –

was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen auf Grund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

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

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2016 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

#### > Fonds/Landmark-Core-Immobilien

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe konzipiert Fonds und Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist an den Fonds mit 5% bis 20% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert dieses Geschäftsfeld regelmäßige Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei Transaktionen.

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

Ein weiteres Risiko könnte aus ungenügendem Anlegervertrauen entstehen, das im ungünstigsten Fall zu Anteilsscheinrückgaben und Mittelabflüssen führen könnte. Die Rückgabe von Anteilsscheinen ist mit einem komfortablen zeitlichen Vorlauf vereinbart, was die Liquiditätsauswirkungen innerhalb der Fonds planbar macht. Leidet unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann die Umsetzung von neuen Fondsaufgaben gefährdet werden. Zur Stärkung des An-

legervertrauens sind wir mit jeweils bis zu 20% an den Fonds beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

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

Seit 2010 hat die DIC insgesamt drei Fonds aufgelegt: den Retailfonds „DIC HighStreet Balance“ sowie die beiden Bürofonds „DIC Office Balance I“ und „DIC Office Balance II“. Das Gesamtvolumen der drei Fonds liegt aktuell wie erwartet bei rund 830 Mio. Euro. Mit Wirkung zum Januar 2016 ging der vierte Fonds „DIC Office Balance III“ an den Markt. Damit erhöhte sich das Fondsvolumen auf rund 1,1 Mrd. Euro. Die GEG German Estate Group, die als Immobilienmanagement-Plattform konzipiert ist, hat im Jahr 2015 ebenfalls ihre ersten Investments getätigt und hierfür institutionelle Anleger gewonnen. Strukturiert ist das Investment in Spezialfonds (AIF) im Geschäftsbereich Landmark-Core-Immobilien.

Auf Grund unserer Expertise und guten Kundenbindungen und auf Basis der laufenden und geplanten Fondsaktivitäten auf Ebene der DIC Asset AG und der von der GEG zu betreuenden Investments in 2016 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft/Landmark-Core-Immobilien als gering.

#### > Investitionen in Projektentwicklungen

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über Immobilien mit Entwicklungspotenzial.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung erst nach entsprechender Vorvermarktung gestartet. Eine geeignete Vorvermarktung kann dabei durch eine weitgehende Vorvermietung oder auch durch einen Verkauf vor Baustart (Forward Deal) erfolgen. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Hierbei werden regelmäßige Abweichungsanalysen zwischen den tatsächlich angefallenen und noch zu erwarteten Kosten und den budgetierten Kosten vorgenommen. Auf der Ertragsseite werden die allgemeine Marktentwicklungen sowie der Projekt- und Vermarktungsfortschritt fortlaufend analysiert. Bei wesentlichen Abwei-

chungen auf der Kostenseite werden geeignete Gegenmaßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung des Risikos zwischen Projekt- und Unternehmensleitung evaluiert und umgesetzt. Gleiches gilt für neu identifizierte Risiken.

Das interne Projektmanagement wird über die gesamte Projektlaufzeit durch externe Projektpartner beraten und unterstützt. Chancen und Risiken werden so frühzeitig erkannt, bewertet und Strategien zur Risikominimierung entwickelt. Durch die Beteiligung von kompetenten Projektpartnern wird eine angemessene Risikoverteilung erreicht. So werden durch vertragliche Ausgestaltung bereits sehr frühzeitig Projektrisiken reduziert. Die Vergabe von Bauleistungen erfolgt an erfahrene und namhafte Unternehmen. Zudem werden Fachplaner und -Berater zur Projektsteuerung hinzugezogen. Die juristische Beratung erfolgt durch renommierte Kanzleien.

Das Risikomanagement umfasst ferner die interne Compliance-Richtlinie sowie die in Verfahrensanweisungen zur Beschaffung von Fremdwerkleistungen und zur Rechnungsfreigabe konkretisierten Regelungen, deren Einhaltung von der Geschäftsleitung überwacht wird. Bei anstehenden Investitionsentscheidungen erfolgt eine Beratung und Freigabe durch die jeweiligen Aufsichtsgremien (Aufsichtsrat bzw. Investment Committee) der DIC-Gruppe. Gleiches gilt für den Fall von Budgetabweichungen und das Claim Management. Die Ordnungsmäßigkeit der Projektabwicklung wird auch durch externe Projektsteuerer laufend überwacht. Die Eignung und Wirksamkeit interner Kontrollmechanismen wird im Rahmen der Abschlussprüfung durch Wirtschaftsprüfer geprüft. Ebenfalls wird die Einhaltung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie FinVermV jährlich von unseren Abschlussprüfern geprüft und bestätigt.

Derzeit verfolgen wir zwei größere Projektentwicklungen:

	Gesamtvolumen	Anteil DIC-Gruppe
MainTor Frankfurt	rund 800 Mio. Euro	70%
Opera Offices Hamburg	rund 35 Mio. Euro	50%

Das Projektentwicklungsrisiko konnte im Geschäftsjahr 2015 signifikant reduziert werden.

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

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

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2016 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

## Operatives

### > An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2016 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. 2016 strebt die DIC Asset AG ein Akquisitionsvolumen von rund 400–450 Mio. Euro und ein Verkaufsvolumen von rund 80–100 Mio. Euro an. Die GEG German Estate Group plant mit einem Akquisitionsvolumen von rund 600 Mio. Euro in allen Segmenten. Sollten wir diese Zahlen über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2016 stärker abweichen zu müssen, für niedrig. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

### > Vermietung

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionsentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2015 entfallen rund 36% der gesamten Mieteinnahmen auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Mit Ausnahme der Mieter Deutsche Bahn AG und Metro AG hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2016 können Mietverhältnisse mit einem Volumen von 11,1 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 8,2 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2016 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 11,1 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal 1,1 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir in den regionalen Segmenten mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Portfolio halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2016 verstärken.

#### > Standort und Objekt

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

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter

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

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

#### > 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. Auf Grund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

#### > IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Rechenzentrum gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer neuen EDV-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kon-

trolle des Immobilienmanagements erhöht hat. Mit dem Umzug der Frankfurter Niederlassung und Konzernzentrale in den Büroturm „MainTor Primus“ im April 2014 wurden auch IT-Ausstattung und -Schnittstellen überprüft sowie bedarfsabhängig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

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

## GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

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

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 eine Verbesserung der Risikosituation auf Ebene der DIC Asset AG gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

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

- Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken: Verbesserung der Finanzstruktur durch Aufstockung der dritten Unternehmensanleihe; durch Abschluss von Finanzierungen im Commercial Portfolio erreichten wir eine weitere Reduzierung des durchschnittlichen Zinssatzes.
- Mietausfallrisiken: Stärkung der Mieterbasis durch zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern.

Durch die gemeinsam mit dem Finanzinvestor KKR im Jahr 2015 gestartete Immobilienmanagement-Plattform GEG German Estate Group AG haben wir unser Leistungsspektrum zur Nutzung unserer Immobilienexpertise erweitert und uns neue Geschäftsfelder erschlossen. Hierdurch ergeben sich neue Geschäftschancen und eine Risikodiversifizierung unseres Geschäfts.

Das Gesamtrisikoprofil der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert.

Allerdings zeigte sich in der zweiten Jahreshälfte eine Schwäche des Welthandels und der Weltwirtschaft. Eine lahrende Wirtschaftsdynamik in den Schwellenländern und insbesondere in China birgt die Gefahr, die konjunkturellen Aussichten auch für Deutschland negativ zu beeinflussen. Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Folgen können erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen auf Grund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

## PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2016

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

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

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

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

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

### **Einschätzung der Branchenentwicklung**

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

Zum sechsten Mal in Folge konnte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt eine Steigerung der Transaktionsvolumina verzeichnen, mit einem Anstieg von rund 40% auf 55,1 Mrd. Euro

schloss 2015 als das bisher transaktionsstärkste Immobilienjahr seit dem Boomjahr 2007. Die hohe Attraktivität des deutschen Marktes auch für internationale Investoren führte dazu, dass diese ihren Anteil auf gut 50% der Transaktionen steigerten.

Die guten Rahmenbedingungen weisen darauf hin, dass das Transaktionsvolumen 2016 auf ähnlich hohem Niveau wie 2015 bleiben wird. Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen. Zugleich suchen vor diesem Hintergrund insbesondere institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds nach geeigneten Anlagen, um ihre Renditeziele erreichen zu können. Hinzu kommt, dass ausländische Investoren von der sich fortsetzenden Euroschwäche profitieren können. Allerdings könnten die zunehmenden globalen Risiken auch das Transaktionsgeschehen beeinflussen, ebenso sind die Auswirkungen der Zinserhöhung in den USA noch nicht abzusehen.

Die steigende Nachfrage verbunden mit den immer noch niedrigen Fertigstellungsvolumina führt zu weiter sinkenden Renditen insbesondere im Core-Segment. Wir erwarten daher eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf Standorte abseits der Metropolen sowie weg von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

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

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

### Zielerreichung 2015

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

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

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

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

Für die seit Anfang 2015 operativ gestartete GEG German Estate Group konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Projektvolumen von rund 200 Mio. Euro umgesetzt werden. Damit wurden die Ankaufziele der GEG planmäßig erfüllt.

## ERWARTETE ENTWICKLUNG DER LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

### Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG

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

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

#### Niedriges Verkaufsvolumen

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

#### Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2016

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

### Erwartete Finanzlage 2016

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

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

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

### Unternehmensbeteiligung GEG German Estate Group

Für das Geschäftsjahr 2016 setzt die GEG German Estate Group weiter ihren strategischen Plan zum Aufbau einer marktführenden, nicht börsennotierten Plattform für Gewerbeimmobilien in Deutschland um. Daher wird ein deutlicher Anstieg der Gesamterlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 erwartet. Dazu soll vor allem das stark wachsende Neugeschäft in den Bereichen Opportunistic, Development und Core-Real Estate beitragen. Die GEG plant für 2016 mit einem Ankaufsvolumen von insgesamt rund 600 Mio. Euro.

### Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

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

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

Wir verzichten auf eine konkrete Prognose des 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 2015 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

## ➤ BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2015

AKTIVA in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.003	1.298
Geschäfts- oder Firmenwerte	159.536	165.200
	160.539	166.498
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.950.630	2.166.949
Betriebs- und Geschäftsausstattung	894	1.217
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.278	4.616
	1.955.802	2.172.782
Finanzanlagen		
Beteiligungen	9.277	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	173.253	142.075
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	3.103	1.267
	185.633	143.342
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	332.642	311.258
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.893	50.885
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	36.123	22.773
Sonstige Vermögensgegenstände	25.415	24.405
	76.431	98.063
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	224.605	193.130
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	15.202	17.407
AKTIVE LATENTE STEUERN	39.739	38.824
<b>BILANZSUMME</b>	<b>2.990.593</b>	<b>3.141.303</b>

➤ BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2015

PASSIVA in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	76.421	77.477
Anteile anderer Gesellschafter	593.073	591.263
	<u>725.150</u>	<u>724.396</u>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Steuerrückstellungen	10.309	4.194
Sonstige Rückstellungen	35.440	43.862
	<u>45.749</u>	<u>48.056</u>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Anleihe	280.285	229.563
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.221.828	1.569.109
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	438.073	267.414
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.667	10.207
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.845	23.156
Sonstige Verbindlichkeiten	220.415	229.850
	<u>2.177.113</u>	<u>2.329.299</u>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
PASSIVE LATENTE STEUERN	8.943	5.938
	33.638	33.613
<b>BILANZSUMME</b>	<u>2.990.593</u>	<u>3.141.303</u>

➤ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2014– 31.12.2014
Umsatzerlöse	176.562	189.365
Bestandsveränderungen	6.909	16.054
Sonstige betriebliche Erträge	66.195	45.321
Gesamtleistung	249.666	250.740
Materialaufwand	-49.995	-52.295
Rohergebnis	199.671	198.445
Personalaufwand	-14.893	-19.318
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-48.761	-51.578
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.820	-30.961
Betriebsergebnis	104.197	96.588
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.541	971
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.932	6.231
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-79.994	-87.134
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23.812	16.656
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.181	-4.382
Sonstige Steuern	-58	-854
Konzernjahresüberschuss	9.573	11.420
Gewinnanteile Minderheiten	8.291	10.238
Gewinnanteile Konzernaktionäre	1.282	1.182

➤ KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE  
zum 31. Dezember 2015

in TEUR	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2014– 31.12.2014
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Konzernergebnis vor Zinsen	88.025	92.322
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-45.426	-39.398
Abschreibungen und Amortisation	48.761	51.578
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3.723	-7.541
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-108	-3.492
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	87.529	93.469
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	295.315	236.941
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-32.154	-67.171
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	-42.388	9.308
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	-7.450	12.080
Investitionen in Projektentwicklungen	-134.059	-51.252
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	104.593	165.879
Erwerb/Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	533	-700
Cashflow aus Investitionstätigkeit	184.390	305.086
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	51.500	150.250
Einzahlungen aus Darlehen	246.314	56.973
Gezahlte Zinsen	-75.829	-87.134
Rückzahlung von Darlehen	-452.194	-291.887
Rückzahlung von Anleihen	0	-100.500
Einzahlungen/Entnahme Anteile Minderheiten	11.301	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-1.435	-4.787
Gezahlte Dividenden	-20.101	-19.513
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-240.444	-296.597
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	31.475	101.958
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	193.130	91.172
Finanzmittelfonds am Periodenende	224.605	193.130

**EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE**

zum 31. Dezember 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Konzern- bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zu- stehendes EK	Minder- heiten- anteile	<b>Gesamt</b>
Stand am 31. Dezember 2013	46.801	8.855	76.295	131.951	600.538	<b>732.489</b>
Konzernüberschuss/-fehlbetrag			1.182	1.182	10.238	<b>11.420</b>
Ausschüttungen				0	-19.513	<b>-19.513</b>
Stand am 31. Dezember 2014	46.801	8.855	77.477	133.133	591.263	<b>724.396</b>
Konzernüberschuss/-fehlbetrag			1.282	1.282	8.291	<b>9.573</b>
Ausschüttungen			-2.338	-2.338	-17.782	<b>-20.120</b>
Erwerb zusätzlicher Anteile				0	11.301	<b>11.301</b>
Stand am 31. Dezember 2015	46.801	8.855	76.421	132.077	593.073	<b>725.150</b>

# ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2015 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

### 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 grundsätzlich 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 31,8% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es bestand im Geschäftsjahr Personalunion bzgl. 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. Auf Grund 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 DIC 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.

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 Gruppenabschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis sowie die Anteile an assoziierten Unternehmen sind der Anlage I zum Anhang zu entnehmen.

Am 28. November 2014 hat die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA eine Investitionsvereinbarung mit der KKR Fund Holdings L.P. und der GEG Holdings S.à.r.l. abgeschlossen. Diese besagt, dass ab 2015 die Geschäftsbereiche Opportunistische Investments, Projektentwicklung und Gewerbeimmobilien im Segment Core in Deutschland in der gemeinsamen Investmentplattform GEG German Estate Group AG vorangetrieben werden sollen.

Die GEG wurde Ende des Jahres 2014 durch die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gegründet, zu Beginn des Jahres 2015 fand der Einstieg von KKR statt. Die Struktur der GEG ist mittelfristig darauf angelegt, dass beide GEG-Partner jeweils 50% halten werden und somit wesentliche strategische Entscheidung ausschließlich gemeinsam getroffen werden. Vor diesem Hintergrund fand eine Konsolidierung der GEG, ihrer Tochtergesellschaften und der DIC Real Estate Beteiligungs GbR, über die die Anteile an der GEG mittelbar gehalten werden, nicht statt.

### 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. 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 als Gesamtprojektwert 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 werden eliminiert.

Bis auf wenige Ausnahmen entspricht der Abschlussstichtag der einbezogenen Unternehmen dem Gruppenabschlussstichtag. Im Falle abweichender Geschäftsjahre werden Tochtergesellschaften und assoziierte Unternehmen mit Zwischenabschlüssen zum Gruppenabschlussstichtag 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 BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

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

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen ent-

sprechend 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-Gruppe 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 Firmenwerten herangezogen.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung von MainTor aufgedeckte Gesamtprojektwert wird jährlich einem Niederstwerttest unterzogen.

Bei der Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen ohne Fondsbeteiligungen und der Beteiligung an der GEG behandelt die Gesellschaft die von den assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien als Kapitalanlagen. Diese werden dementsprechend mit den historischen Anschaffungskosten in Höhe von 212,4 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 auf Grund 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.

## 1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	180.035	3.229
Zugänge	0	156
Abgänge	-1.508	-85
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>178.527</b>	<b>3.300</b>
Abschreibungen 01.01.	14.835	1.931
Zugänge	4.355	426
Abgänge	-199	-60
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>18.991</b>	<b>2.297</b>
Buchwerte 01.01.	165.200	1.298
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>159.536</b>	<b>1.003</b>

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus der Erstkonsolidierung der DIC Asset AG und der DIC Opportunistic GmbH.

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	2.295.797	2.959
Zugänge	19.775	158
Abgänge	-222.953	-703
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>2.092.619</b>	<b>2.414</b>
Abschreibungen 01.01.	128.848	1.742
Zugänge	43.770	210
Abgänge	-30.629	-431
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>141.989</b>	<b>1.521</b>
Buchwerte 01.01.	2.166.949	1.217
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>1.950.630</b>	<b>894</b>

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	0	142.075	1.267
Zugänge	9.277	31.178	1.836
Abgänge		0	0
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>9.277</b>	<b>173.253</b>	<b>3.103</b>
Abschreibungen 01.01.	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Buchwerte 01.01.	0	142.075	1.267
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>9.277</b>	<b>173.253</b>	<b>3.103</b>

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. DIC ist nach erfolgtem Verkauf Anfang des Geschäftsjahres mit einem Kapitalanteil von 10% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 23.205 TEUR, der Zeitwert 23.205 TEUR (2014: jeweils 21.559 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 1.395 TEUR (2014: 1.074 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. DIC ist mit einem Kapitalanteil von 20% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 24.624 TEUR, der Zeitwert 24.624 TEUR (2014: jeweils 18.946 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von 1.195 TEUR (2014: 530 TEUR) vorgenommen. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.

- Der Fonds „DIC Office Balance II“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von 7,2% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 5.839 TEUR, der Zeitwert 5.839 TEUR (2014: jeweils 3.518 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir erste Ausschüttungen von 104 TEUR (2014: 17 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance III“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 5% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 8.100 TEUR, der Zeitwert 8.100 TEUR (2014: jeweils 0 TEUR).

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

## 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen betrifft die unfertigen Bauteile der Projektentwicklung MainTor und Opera Offices. 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 4.495 TEUR (2014: 4.262 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

Der Posten enthält ebenfalls die bei der DZ Bank für die Bedienung von Verbindlichkeiten aus Derivaten zweckbestimmten Mittel in Höhe von 5.100 TEUR (2014: 5.100 TEUR) („Sperrguthaben“).

## 4. Liquide Mittel

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt. Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 2.518 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

## 5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 15.202 TEUR (2014: 17.407 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 12.888 TEUR (2014: 15.523 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.235 TEUR (2014: 1.268 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

## 6. Eigenkapital

### ■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2014: 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 unverändert zum 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.

### ■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2014: 8.855 TEUR).

### ■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich infolge der Ergebniszuweisung und der Dividendenzahlung sowie Veränderungen in der Gesellschafterstruktur der Gruppe im laufenden Geschäftsjahr von 591.263 TEUR auf 593.073 TEUR erhöht.

## 7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2014– 31.12.2014
Ausstehende Rechnungen	27.877	33.626
Tantieme	1.917	1.919
Abschlussprüfung	626	619
Urlaubsrückstellung	316	525
Sonstige Rückstellungen	4.704	7.173
	<b>35.440</b>	43.862

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 (2014)	<b>280.285</b> 229.563	<b>5.285</b> 4.563	<b>275.000</b> 225.000	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2014)	<b>1.221.828</b> 1.569.109	<b>136.097</b> 468.026	<b>877.866</b> 745.559	<b>207.865</b> 355.523
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (2014)	<b>438.073</b> 267.414	<b>262.234</b> 157.414	<b>175.839</b> 110.000	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2014)	<b>5.667</b> 10.207	<b>5.667</b> 10.207	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (2014)	<b>10.845</b> 23.156	<b>10.845</b> 23.156	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
Sonstige Verbindlichkeiten (2014)	<b>220.415</b> 229.849	<b>75.916</b> 57.689	<b>106.000</b> 83.768	<b>38.499</b> 88.392
Gesamt (2014)	<b>2.177.113</b> 2.329.299	<b>496.044</b> 721.056	<b>1.434.705</b> 1.164.329	<b>246.364</b> 443.915

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandelanleihen mit 168.399 TEUR (2014: 93.500 TEUR) und im Vorjahr zwei Pflichtwandelanleihen (2014: 88.392 TEUR). Aus Wandelanleihen in Höhe von 45.000 TEUR können 18 Millionen Aktien der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gewandelt werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 99.200 TEUR (2014: 119.700 TEUR) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten sind durch Swap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt 554.118 TEUR bis zur maximalen Restlaufzeit (31.3.2021) abgesichert. Der Marktwert der Zinssicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag beträgt -28.015 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	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2014– 31.12.2014
Vermietung und Verpachtung	<b>169.048</b>	183.492
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	<b>7.514</b>	5.873
	<b>176.562</b>	189.365

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen enthalten. Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Einbringung von nicht konsolidierten Beteiligungen von 16,0 Mio. Euro erzielt.

## VIII. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSS-RECHNUNG

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.

## IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Auf Ebene der Gruppenmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe der aktiven latenten Steuer auf Verlustvorträge von 16.300 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von 6.511 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 66.058 TEUR ein Betrag von 56.269 TEUR grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

## X. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Die DIC Gruppe hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	DIC Gruppe anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	195	195
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	2.481
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	2.750
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Frankfurt am Main	Sicherheit für Planungsleistungen MT WINX	360	360
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	4.519	4.519
Zahlungsbürgschaft	Ed. Züblin AG	Bauvorhaben MT Palazzi	3.350	3.350
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Pfandbriefbank AG	Drittgewährleistungsgeber für den Zins- und Kapitaldienst für Darlehen DIC AP Portfolio	30.000	30.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekbank	Darlehensvertrag DIC Blue GmbH	5.000	3.500
Erfüllungsgarantie	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen	Schuldscheindarlehensvertrag DIC Blue GmbH	12.800	8.960
Patronatserklärung	Berlin Hyp AG	Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag des DIC 26 Portfolios	36.822	36.822
Patronatserklärung	Deutsche Pfandbriefbank AG, Berlin Hyp AG, Landesbank Baden-Württemberg	Verpflichtung zu Instandhaltungs-/ Investitionsmaßnahmen für das DIC HI Portfolio	13.676	13.676
Selbstschuldnerische Bürgschaft	DG HYP	Kapitaldienstgarantie für das DIC LB Portfolio	2.050	2.050
Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie	Taunus Sparkasse	Kostenüberschreitungs-/Zinsdienstgarantie und Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtungserklärung aus dem Bauvorhaben MT Palazzi	7.500	5.250
Vertragserfüllungsbürgschaft	IVG Institutional Funds GmbH	Kaufvertragserfüllungen gemäß Kaufvertrag für etwaige Mängelbeseitigung bei dem Bauvorhaben MT Panorama	6.400	4.480
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	10.000	7.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG	Sicherung der mietvertraglichen Ansprüche des Mieters im Rahmen des Bauvorhabens MT Porta	1.200	840
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	700
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WinX Verwaltungs GmbH	Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abge- sicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	11.200
Patronatserklärung	Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin	Sicherstellung des jährlichen Kapitaldienstes für das DIC MSREF HMDD Portfolio	12.186	6.093
Patronats-/Garantieerklärung	Bilfinger Hochbau GmbH	Garantie für sämtliche Zahlungsansprüche Opera Offices NEO	1.785	893
Gesamtschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstr. mbH & Co. KG	Sicherheit für die Erfüllung vertraglicher Ansprüche des Käufers Opera Offices NEO	2.000	1.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	HSH Nordbank AG	Selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehens- höhe für die DIC Objekt Braunschweig GmbH	10.000	10.000
Garantieerklärung	DG HYP	Garantie für Erfüllung des jährlichen Kapital- dienstes für das DIC VP Portfolio	3.500	3.500
Garantieerklärung	Stadtsparkasse Düsseldorf	Garantie für Erfüllung der Pflichten aus dem Kreditvertrag für das DIC VP Portfolio	2.250	2.250
Mietbürgschaft	Grundstückgesellschaft OPER GbR	Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	459	459

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

## 2. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der OPER GbR und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab April 2014 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2024 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 128 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für das Jahr 2015 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 4,5 Mio. Euro (2014: 6,0 Mio. Euro). Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von 10,0 Mio. Euro.

## 3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 167 (2014: 208) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	15
Asset- und Propertymanagement	106
Konzernmanagement, Administration	46
Gesamt	167

Darüber hinaus sind bei der nicht in den Gruppenabschluss einbezogenen GEG zum Abschlussstichtag 38 Mitarbeiter beschäftigt.

## 4. 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).

## 5. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

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

in TEUR	2015	2014
Abschlussprüfungen	564	564
Andere Bestätigungsleistungen	75	75
Sonstige Leistungen	100	103
Gesamt	739	742

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

Im Januar 2016 wurde das Kapital der DIC Real Estate GmbH durch Ausgabe von stimmrechtslosen Vorzugsgeschäftsanteilen erhöht. Die RAG-Stiftung, Essen, ist seitdem mit 30 Mio. Euro in der DIC Real Estate investiert und erhält für ihren Geschäftsanteil ab dem Jahr 2016 eine Vorzugsdividende.

Im ersten Quartal 2016 hat die GEG einen Vertrag zum Erwerb der Frankfurter Villa Kennedy abgeschlossen – eine Landmark-Core-Immobilie im Spitzensegment des deutschen Luxus-Hotel-Marktes. Verkäufer ist die Commerz Real; das Objekt gehörte zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds hausInvest. Über den Kaufpreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart.

Die GEG konnte im März/April die Platzierung der Beteiligung am Projekt Sapporobogen an drei institutionelle Anleger, die nunmehr 94,9% der Anteile an diesem Objekt halten, abschließen.

Die Liegenschaft Schertlinstraße 8 in München, die als Teil eines Portfolios im Jahr 2006 als Joint Venture der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, DIC Asset AG und MSREF erworben wurde, konnte neu positioniert werden. Nach intensiven Verhandlungen hat die Vollversammlung der Landeshauptstadt München am 16. März 2016 dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages zur Nutzung der Immobilie zugestimmt. Somit wird die Liegenschaft mit einer Gesamtmietfläche von ca. 47.000 m<sup>2</sup> als „Junges Quartier Obersendling“ entwickelt und nahezu vollständig vermietet werden können. Die Nutzung wird zu ca. 50% der Aus- und Fortbildung, zu ca. 20% Bürozzwecken und zu ca. 30% zu Wohnzwecken („Junges Wohnen“) in Zusammenhang mit dem Ausbildungscampus dienen. Der Generalmietvertrag mit der Landeshauptstadt München, der ca. drei Viertel der Fläche umfasst, hat eine Laufzeit von 22 Jahren, der Mietvertrag wurde im April unterzeichnet. Die Projektentwicklung wird durch die GEG German Estate Group gemanagt.

## 7. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören 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, ehemaliges Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Hermann Aukamp, Düsseldorf, ehemaliger Abteilungsleiter, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung (bis 31.12.2015)
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, London/Großbritannien
- Herr Thomas Krüger, Hannover, Mitglied des Vorstands der VGH Versicherungen (bis 30.06.2015)
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsleiter, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung (seit 05.02.2015)
- Herr Roland Opermann, Stuttgart, Mitglied des Vorstandes der SV Sparkassen Versicherung Holding AG (seit 25.01.2016)
- Herr Bernd Wegener, München, Hauptabteilungsleiter Versicherungskammer Bayern (seit 25.09.2015)
- Herr Volker Pätzold, Hannover, Abteilungsleiter VGH Versicherungen (seit 25.09.2015)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 359 TEUR (2014: 359 TEUR).

## 8. Vorstand

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

- Herr Thomas Grimm (CFO), Dipl.-Kaufmann, Hanau
- Herr Johannes von Mutius (COO), Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus, bis 31. März 2015
- Herr Nicolai Kuß (CIO), Dipl.-Kaufmann, Brechen, seit 1. November 2015

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

Frankfurt am Main, den 18. April 2016



Thomas Grimm



Nicolai Kuß

## EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

ANLAGE 1 ZUM ANHANG: AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2015

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	31,8	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Dreieich GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF Reit 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Köln GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Stolberger Straße GmbH, Frankfurt am Main)	100,0	DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main)	100,0	OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC OP Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC Objekt Hannover GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Bochum GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC RP Objekt Stadtbadgalerie Bochum GmbH, Frankfurt am Main)	100,0	DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC RMN Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0	OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC VP Objekt Bonn GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Köln Silo GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC AP Objekt Königsberger Str. 1 GmbH, Frankfurt am Main)	100,0	DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt P6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC DP Hallbergmoos Lilienthalstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
		DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC EB Portfolio GmbH , Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	OB III Berlin 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Berlin 1 GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC DP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	OB III Berlin 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Berlin 2 GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	OB III Berlin 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Objekt Berlin 3 GmbH, Frankfurt am Main)	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt Badensche Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Property Management GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC 26 Regensburg GmbH, Frankfurt am Main)	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt-Kaiserstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Berlin Portfolio Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Bonn GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC 26 Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main)	100,0	DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	66,7
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main (seit 16.11.2015)	100,0	DIC Real Estate Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC Real Estate 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC HighStreet Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0	German Estate Group GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt ZB GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	70,6
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Bielefeld	99,5	DIC MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Braunschweig GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0	DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC Objekt Mozartstr. 33a GmbH, Frankfurt am Main	94,0	DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	70,6
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0		
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0		

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt 14 GmbH	96,25
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt 15 GmbH	96,25
DIC Blue GmbH, Frankfurt am Main	70,6	DIC HI Objekt Berlin Landsberger Straße GmbH	96,25
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	70,6	DIC HI Objekt Frankfurt Schaumainkai GmbH	96,25
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	70,6	DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH	96,25
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH, Frankfurt am Main	70,6	OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC HI Objekt Koblenz Rizzastraße GmbH)	96,25
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH	96,25
DIC MTP GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH	96,25
ARCA Siebte Vermögensverwaltungs- und -beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0	DIC HI Objekt Hamburg Steindamm GmbH	96,25
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9	DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH	96,25
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC HI Objekt Köln GmbH	96,25
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC HI Objekt Ratingen GmbH	96,25
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH	96,25
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC Hamburg Objekt 7 GmbH	53,00
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0	DIC Hamburg Objekt Dammstorstraße GmbH	53,00
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0		
DIC Starwood Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	15,0		
DIC Hamburg Portfolio GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt 3 GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt 4 GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt Harburger Ring GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH	96,25		
DIC Hamburg Objekt Schloßstraße GmbH	96,25		
DIC HI Portfolio GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 1 GmbH	96,25		
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		
DIC HI Objekt 11 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 12 GmbH	96,25		
DIC HI Objekt 13 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 Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 – geprüft.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen 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. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Gruppenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

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

Die Prüfung eines 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 Angaben im Gruppenabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung des Gruppenabschlusses. 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. Die Prüfung eines Gruppenabschlusses umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Gruppenabschlusses.

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

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist der Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 in allen wesentlichen Belangen nach den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der im Anhang des Abschlusses erläuterten Abweichungen aufgestellt.

### **Vermerk zum Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe**

Wir haben den beigefügten Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenlageberichts der Deutsche Immobilien Chancen-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 Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Einklang mit dem Gruppenabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Deutsche Immobilien Chancen-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. Euro beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 18. April 2016

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann  
Wirtschaftsprüfer

Luce  
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.

Im Geschäftsjahr 2015 waren Schwerpunkte der Diskussionen und Beschlussfassungen vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der DIC Asset AG und der GEG German Estate Group. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Investment- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen, das Risikomanagement in der Gruppe, 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 2015 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 Aufsichtsrat 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 2016 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2015. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. Im April 2016 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. An der entsprechenden Sitzung 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 2015.

Frankfurt am Main, im April 2016

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender

## VORSTAND



**Thomas Grimm, 46**  
Vorstand Finanzen und Controlling (CFO)

**Nicolai Kuß, 41**  
Vorstand Investments (CIO)

© 04/2016

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

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor

60311 Frankfurt am Main

Realisierung:

LinusContent AG, Frankfurt am Main