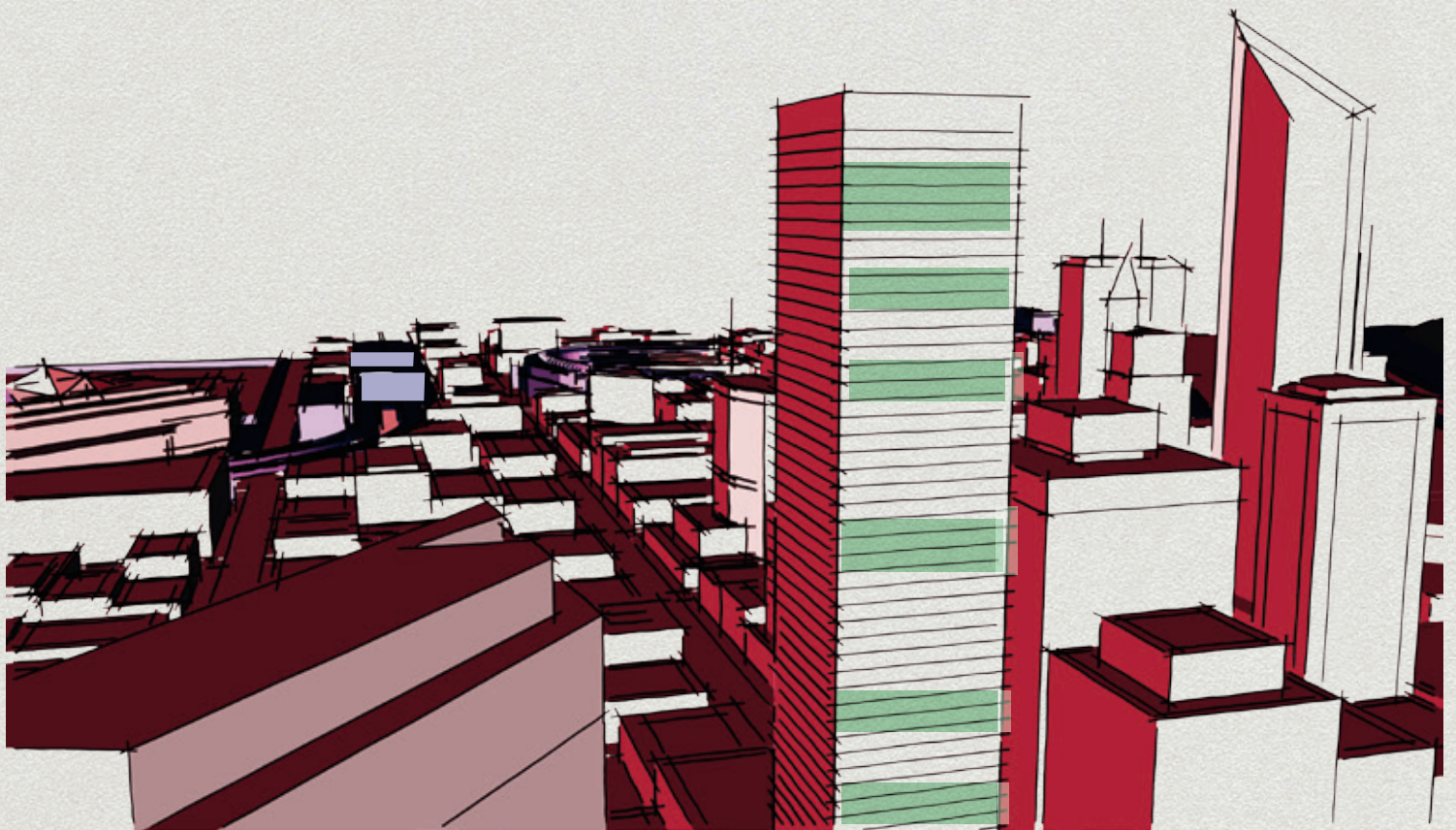


DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN



GESCHÄFTSBERICHT 2017

KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

in Mio. Euro	2017	2016	Δ
Umsatzerlöse	157,5	149,5	+5 %
Gesamtleistung	205,1	201,1	+2 %
EBITDA	101,6	99,7	+2 %
Betriebsergebnis	64,4	58,5	+10 %
Bereinigtes Jahresergebnis	29,5	9,4	>100 %
Eigenkapital	674,9	648,1	+4 %
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾ in %	25,9	24,3	+7 %
Bilanzsumme	2.774,2	2.842,7	-2 %

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Darlehen



INHALT

■ Vorwort	2
■ Lagebericht	4
■ Gruppenabschluss	49
■ Anhang zum Gruppenabschluss	55
■ Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	68
■ Bericht des Aufsichtsrats	70

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

für den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt waren die Rahmenbedingungen 2017 ausgesprochen positiv. Neben den nach wie vor niedrigen Zinsen haben eine florierende Wirtschaft und starke Vermietungsmärkte die lebhaftere Nachfrage nach Anlageprodukten angeregt. Am Immobilieninvestmentmarkt wurde mit rund 57 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch an Gewerbeimmobilien umgesetzt. Wir haben mit unseren Beteiligungen unsere Chancen in allen Marktsegmenten nutzen können und für die Investoren der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe sehr erfreuliche Ergebnisse erzielt.

In diesem hoch dynamischen Umfeld haben sich unsere Beteiligungen entsprechend ihren strategischen Ausrichtungen konsequent weiterentwickelt und eine starke Performance gezeigt:

DIC Asset AG: gut diversifiziert und ertragsstark mit hybridem Geschäftsmodell

Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Ankeraktionär maßgeblich beteiligt sind, hat den weiteren strategischen Ausbau des Fondsgeschäftsfelds und die Steigerung der Qualität ihres Commercial Portfolios konsequent vorangetrieben. Zudem wirkten sich die zum Jahreswechsel 2016/17 umgesetzte Refinanzierung des Commercial Portfolios sowie die Beteiligung an der TLG Immobilien AG positiv auf das Geschäftsergebnis aus. Die DIC Asset AG konnte ihre für das Geschäftsjahr 2017 angestrebten Ziele vollumfänglich erreichen.

- Der FFO übertraf mit 60,2 Mio. Euro den Vorjahreswert um 28%, das Jahresergebnis konnte mit 64,4 Mio. Euro gegenüber dem um Einmalaufwendungen aus der Refinanzierung bereinigten Vorjahreswert mehr als verdoppelt werden.
- Im Fondsgeschäft stieg das Investitionsvolumen von 1,2 Mrd. Euro auf rund 1,5 Mrd. Euro.
- Die Qualität des Commercial Portfolios stieg durch erfolgreiches Assetmanagement und eine hervorragende Vermietungsleistung. Die Leerstandsquote wurde von 11,8% auf 9,9% reduziert, die Like-for-like-Mieteinnahmen stiegen um 1,4%.
- Mit dem Umtausch ihrer WCM-Aktien in Anteile an der TLG Immobilien AG erzielte die DIC Asset AG einen einmaligen Sonderertrag von rund 20 Mio. Euro, an dem die Aktionäre durch eine Sonderdividende teilhaben sollen.

Vor dem Hintergrund dieses guten Ergebnisses hat die DIC Asset AG angekündigt, die reguläre Dividende für das Geschäftsjahr 2017 zu erhöhen und einschließlich der Sonderdividende von 0,20 Euro je Aktie insgesamt 0,64 Euro je Aktie an ihre Aktionäre auszuschütten.

GEG German Estate Group: prominente Aktivitäten zum Aufbau bedeutender Marktpositionen

Auch die Anfang 2015 von uns gemeinsam mit Kohlberg Kravis Roberts & Co. (KKR) gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group hat 2017 ihre Ziele erreicht und die prognostizierten Leistungsindikatoren deutlich über Plan erfüllt:

- Seit dem Gründungsjahr hat die GEG ihr Transaktionsvolumen kontinuierlich gesteigert und 2017 erfolgreich weitere rund 600 Mio. Euro investiert. Damit liegt sie oberhalb ihrer Zielplanung für das Geschäftsjahr.
- Die Gesamtumsatzleistung der GEG-Gruppe hat sich von 18,8 Mio. Euro in 2016 auf 25,1 Mio. Euro erhöht – eine Steigerung von 34%.
- Den Vorjahres-EBITDA von 8,6 Mio. Euro hat die GEG mit 12,4 Mio. Euro in 2017 noch deutlicher übertroffen: Damit stieg die EBITDA-Umsatzmarge auf 49%. Nach 5,8 Mio. Euro im Vorjahr erzielte das Unternehmen einen Konzerngewinn von 10,8 Mio. Euro.



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

*Thomas Grimm,
Vorstand*

Ihr Geschäftswachstum hat die GEG mit großvolumigen Akquisitionen und Projekten mit hoher Sichtbarkeit im Markt vorangebracht: unter anderem durch den Erwerb prägnanter Objekte wie des HCC in Dortmund und des Japan Centers in Frankfurt am Main sowie durch die Akquisition des Riverpark Towers am Frankfurter Mainufer, das mit dem international renommierten Architekten Ole Scheeren zu einem außergewöhnlichen Wohnturm umgebaut werden soll.

Die Erfolge unserer Unternehmensgruppe in den unterschiedlichen Geschäftsfeldern bestätigen eindrucksvoll den Wert der auf dieser Investmentplattform gebündelten Immobilien- und Finanzmanagementexpertise sowie den hervorragenden Zugang zum deutschen Markt.

Wir danken Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern, für das Vertrauen und die Unterstützung, die Sie uns entgegengebracht haben. Ebenso gilt unser Dank unseren Mitarbeitern für die hohe Leistungsbereitschaft und die erfolgreiche Arbeit in einem dynamischen Markt. Wir werden unsere Aktivitäten weiter auf die Ausschöpfung von Chancen am deutschen Immobilienmarkt konzentrieren und rechnen damit, 2018 wiederum ein sehr attraktives Ergebnis zum Vorteil unserer Investoren erzielen zu können.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –

Thomas Grimm
– 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 sowie in Investment- und Asset Management-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich.

- 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) AG ist sie gemeinsam mit internationalen und nationalen Investoren in einer Investment- und Asset Management-Plattform in den Segmenten Institutional Business (Core-/Landmark-Immobilien), opportunistische Investments sowie Developments in Deutschland engagiert. Darüber hinaus hält sie weitere Projektbeteiligungen in Joint Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Das aktuelle Gesamtvolumen der Immobilienanlagen beträgt rund 5,1 Mrd. Euro und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobilien-gesellschaften. Der gesamte Immobilienbestand erwirtschaftet annualisierte Mieteinnahmen von rund 246 Mio. Euro.

Insgesamt beschäftigen die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und die GEG zum Jahresende 232 Mitarbeiter. Davon arbeiten 113 Mitarbeiter im Immobilienmanagement der DIC Asset AG, das mit sechs Büros im gesamten deutschen Immobilienmarkt und an unseren Immobilienstandorten präsent ist. Rund 45 Immobilienexperten arbeiten im Development- und Investmentbereich der GEG.

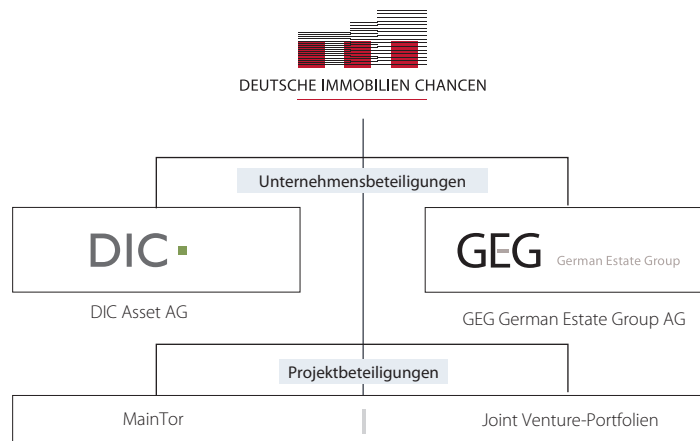
Unternehmensstruktur

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 Kohlberg Kravis Roberts & Co. (KKR) gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group hat die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe eine ganzheitliche Managementplattform für Institutionelle Kunden mit einem Investmentfokus auf opportunistische Investments, Projektentwicklungen und Gewerbeimmobilien im Segment Core/Landmark in Deutschland etabliert.

Organisationsstruktur



DIC ASSET AG

- Commercial Portfolio: kontinuierliche Mietentnahmen aus direkten Immobilieninvestments
- Funds: Beteiligungserträge und Managementgebühren aus Fondsinvestments
- Other Investments: Joint Ventures, Beteiligung an Projektentwicklung MainTor, strategische Investitionen, Dienstleistungen für Dritte (Asset- und Property-Management)
- Verantwortliche Betreuung der Bestandsimmobilien und Co-Investments durch Immobilienmanagementplattform DIC Onsite

GERMAN ESTATE GROUP Asset Management-Plattform

- Projektentwicklungen
- Institutional Business
- Opportunistische Investments

PROJEKTBEITILGUNGEN 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 113 erfahrenen Immobilienprofis | Hohe Präsenz im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
Erfolgreiche kontinuierliche Vermietungsleistungen

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE



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.

Für die operativen Leistungsindikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO hat die Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ihre unterjährig angehobenen Ziele komfortabel erreicht. Durch eine sehr erfolgreiche Vermietungsarbeit und Portfoliooptimierung konnte sie die prognostizierten Bruttomieteinnahmen übertreffen. Zusätzlich hat sich die Wachstumsdynamik des Fondsgeschäfts im Jahr 2017 fortgesetzt. Im Laufe des Geschäftsjahres konnten Opportunitäten genutzt werden, um schon weit vor dem operativen Start von Fondsprodukten attraktive und ertragsstarke Objekte zu erwerben. Diese Objekte trugen während der Warehousing-Phase ebenfalls zu den über Plan liegenden Bruttomieteinnahmen bei. Daraus ergaben sich zum Jahresende 2017 Bruttomieteinnahmen in Höhe von 109,7 Mio. Euro, die auch die im September 2017 auf 106 bis 108 Mio. Euro angehobene Prognosespanne übertrafen.

Die umfassende Portfoliorefinanzierung, die zum Jahreswechsel 2016/2017 durchgeführt wurde, hat sich ausgezahlt und wie erwartet zu einem starken Rückgang der Zinsaufwendungen und der Tilgungsleistungen geführt. Damit einher ging eine erhebliche Stärkung der Ertragskraft und des Cashflows der DIC Asset AG. Mit dem Umtausch ihrer WCM-Aktien in eine Beteiligung an der TLG Immobilien AG hat die DIC Asset AG im Jahr 2017 einen einmaligen Sonderertrag von über 20 Mio. Euro erzielt, der zum Teil als Sonderdividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden soll.

Höher als geplante Bruttomieteinnahmen, der Rückgang der Zinskosten sowie der Beitrag aus assoziierten Unternehmen führten dazu, dass der FFO im Geschäftsjahr 2017 auf 60,2 Mio. Euro gesteigert werden konnte und somit über der ursprünglichen Prognose von 57 bis 60 Mio. Euro und in der Mitte der im September auf 59 bis 61 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne lag.



An diesem starken operativen Ergebnis möchte die DIC Asset AG ihre Aktionäre erneut angemessen und auf hohem Niveau teilhaben lassen. Exklusive einer Sonderdividende in Höhe von 0,20 Euro, die sich aus dem einmaligen Ertrag des Umtauschs von WCM-Aktien in TLG-Aktien ergibt, wird die DIC Asset AG eine gegenüber dem Vorjahr um 10 % erhöhte Dividendenaus-schüttung von 0,44 Euro je Aktie vornehmen. Insgesamt werden dann für das Geschäftsjahr 2017 0,64 Euro je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet. Dabei besteht erstmals ein Wahlrecht, die Dividende ausschließlich in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktividivende“) zu erhalten.

Die GEG hat ihre strategischen Ziele für den weiteren Aufbau des Unternehmens im Jahr 2017 erreicht. Das Akquisitionsvolumen lag mit über 500 Mio. Euro über den Erwartungen. Damit betragen die Assets under Management per Ende 2017 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge und aller Geschäftsfelder rund 2,4 Mrd. Euro nach rund 1,7 Mrd. Euro im Vorjahr.

Die Gesamtleistung der GEG-Gruppe konnte von rund 18,9 Mio. Euro im Jahr 2016 auf 25,1 Mio. Euro in 2017 um rund 33 % gesteigert werden. Noch signifikanter ist die Verbesserung der Ertragssituation: sowohl der EBITDA von 12,4 Mio. Euro (VJ: 8,6 Mio. Euro) als auch der Nachsteuerkonzerngewinn von 10,8 Mio. Euro (VJ: 5,8 Mio. Euro) konnten deutlich zulegen.

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA blickt auf ein sehr zufriedenstellendes Jahr 2017 zurück. Insbesondere durch den Anstieg des Ergebnisses der DIC Asset AG konnte ein Jahresergebnis von 49,7 Mio. Euro, deutlich über dem Niveau der Vorjahre, erzielt werden. Hierin enthalten ist ein einmaliger Sonderertrag aus dem Umtausch der von der DIC Asset AG gehaltenen Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Anteile an der TLG Immobilien AG in Höhe von 20,2 Mio. Euro. Unter Herausrechnung dieses Einmaleffektes ergibt sich ein bereinigtes Ergebnis von 29,5 Mio. Euro. Im Jahr 2016 ergab sich aufgrund von Einmaleffekten aus der Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG ein Jahresfehlbetrag von 46,9 Mio. Euro.; nach Eliminierung dieses Einmaleffektes wurde im Vorjahr ein bereinigtes Jahresergebnis von 9,4 Mio. Euro erwirtschaftet.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

➤ Deutsche Wirtschaft auf kräftigem Expansionskurs

Die deutsche Wirtschaft hat ihr Wachstumstempo binnen Jahresfrist deutlich erhöht. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 2,2%. Dies ist der größte Zuwachs seit 2011, als die deutsche Wirtschaft um 3,7% wuchs. Zahlreiche Wirtschaftsforscher und Bankvolkswirte hatten zuletzt ihre Prognosen für das Gesamtjahr nach oben korrigiert.

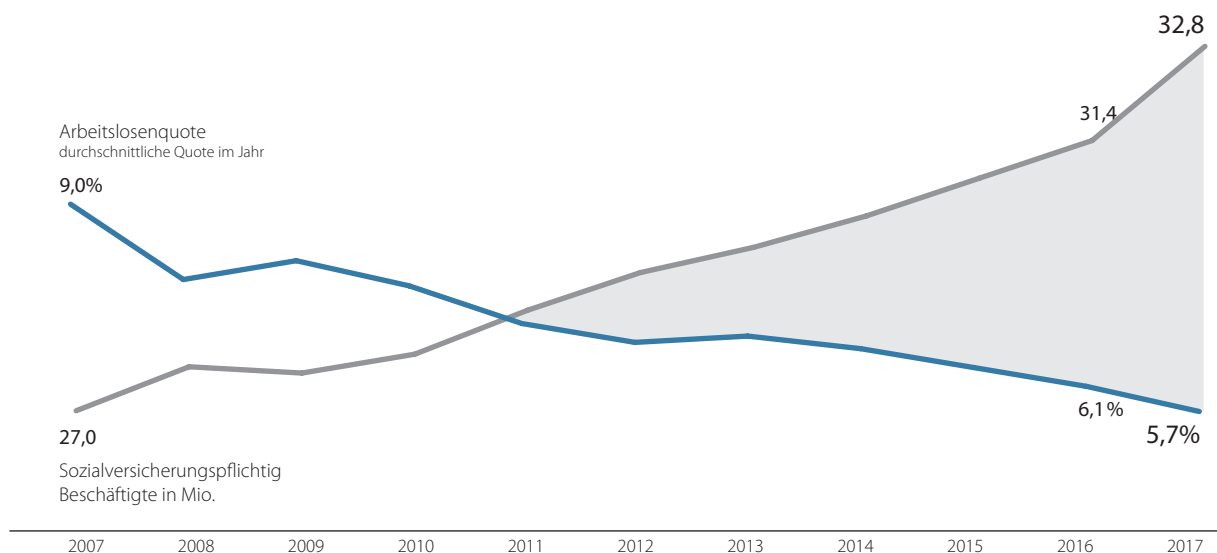
Der zunächst noch moderate Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft hat in den zurückliegenden zwölf Monaten klar an Breite und Dynamik gewonnen. Nach dem deutlich expansiven ersten Halbjahr und einem unerwartet guten dritten Quartal 2017 trug auch das Schlussquartal dazu bei, dass Europas größte Volkswirtschaft das achte Jahr in Folge gewachsen ist.

Dank anhaltend hoher Konsumausgaben floriert die Binnenkonjunktur. Zusätzlich waren nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes Wachstumsschübe vom Außenhandel zu verzeichnen, der von einer Erholung der Weltwirtschaft profitierte, und von steigenden Investitionen der Unternehmen. Die deutschen Unternehmen präsentierten sich laut Ifo-Indikatoren

so zuversichtlich wie nie zuvor und zeigten sich damit in Summe wenig beeindruckt von einer konfliktreichen politischen Zusammenarbeit in Europa, schleppenden Brexit-Verhandlungen und schwer überschaubaren Impulsen der Trump-Regierung auf etablierte internationale Handelsbeziehungen.

2017 zählte die Statistik erstmals über 40 Millionen Beschäftigte in Deutschland. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs im Jahresdurchschnitt mit über 650.000 Personen stärker als im vergangenen Jahr auf 44,3 Millionen; das sind 1,5% mehr als vor einem Jahr. Der Großteil der neuen Stellen entstand im sozialversicherungspflichtigen Bereich. Beteiligt waren das verarbeitende Gewerbe sowie sämtliche Dienstleistungsbereiche mit Ausnahme der Finanz- und Versicherungsdienstleister, die im Zuge von Digitalisierung und Kostendruck schon länger zum Stellenabbau tendieren. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag rechnet damit, dass auch im Jahr 2018 die Zahl der Beschäftigten in Deutschland kräftig wächst. Für 2017 wird eine Arbeitslosenquote von 5,7% (nach 6,1% in 2016) prognostiziert, die 2018 voraussichtlich auf 5,3% sinken wird. Allerdings verschärften sich laut DIHK-Konjunkturumfrage für Unternehmen die Probleme, offene Stellen zu besetzen.

ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

⇒ EZB belässt Leitzins auf Rekordtief und kündigt Einstieg in den Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik an

Die Europäische Zentralbank setzte 2017 ihre expansive Geldpolitik fort. Seit März 2016 liegt der Leitzins im Euroraum, zu dem sich Geschäftsbanken bei der Notenbank Geld leihen können, bei 0% und blieb auch in 2017 unverändert auf der historischen Tiefstmarke. Auch der Negativzins auf Einlagen von Geschäftsbanken bei der EZB blieb unverändert bei -0,4%. Das billionenschwere Programm zum Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen („Quantitative Easing“) ging 2017 unvermindert weiter. Noch im Dezember 2016 hatte die EZB angekündigt, ihr Anleihen-Kaufprogramm zur Stützung der Konjunktur bis mindestens Ende Dezember 2017 zu verlängern und dabei bis April 2017 80 Mrd. Euro und ab April 2017 60 Mrd. Euro monatlich in die Märkte zu investieren, wodurch das seit März 2015 laufende Gesamtprogramm inzwischen auf über 2 Bio. Euro angestiegen ist.

Auf ihrer Sitzung im Oktober 2017 läutete die EZB dann Marktbeobachtern zufolge den Einstieg in den Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik ein. Zwar blieb der Leitzins unangetastet bei 0% und auch das Anleihekaufprogramm wurde bis Ende September 2018 oder „erforderlichenfalls darüber hinaus“ verlängert, die EZB kündigte aber an, ab 2018 das Volumen von monatlich 60 Mrd. Euro auf 30 Mrd. Euro zu reduzieren.

Die zögerliche Haltung der EZB wurde von Marktbeobachtern zum einen mit der weiterhin unter der Zielmarke von 2% liegenden Teuerungsrate im Euroraum (Inflation im Euroraum 2017: 1,5%) und zum anderen mit der Gefahr einer weiteren Aufwertung des Euro begründet, die den Exportsektor belasten könnte.

⇒ Zinswende in den USA im Gange, in Europa zögerlich

Mit ihrer expansiven Geldpolitik drückte die EZB die Umlaufrendite der zehnjährigen Bundespapiere, die europaweit als Richtgröße gilt, 2016 erstmalig in den negativen Bereich. Doch schon in der zweiten Jahreshälfte 2016 begannen in Erwartung eines nahenden Endes der Politik des lockeren Geldes die Renditen wieder leicht auf knapp 0,3% zu steigen.

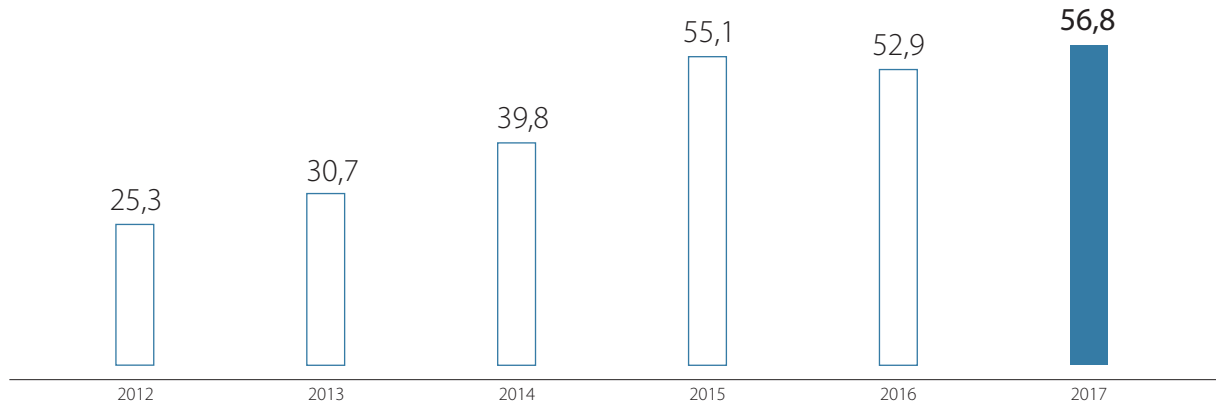
Während in den USA 2017 die Zinswende in vollem Gange war, die FED als Reaktion auf den Konjunkturaufschwung und die anziehende Inflation den Leitzins in drei Schritten auf eine Spanne von 1,25% bis 1,50% angehoben hat und infolgedessen die Rendite der zehnjährigen Anleihen auf rund 2,5% anstieg, stellte sich die Situation in Europa anders dar. Infolge des andauernden Anleihekaufprogramms und des weiterhin historisch niedrigen Leitzinses blieben die Renditen der zehnjährigen Bundesanleihen trotz anziehender Inflation im Euroraum in einem Jahreskorridor von 0,15% bis 0,58% extrem niedrig, mit allerdings hoher Volatilität.

ZINSENTWICKLUNG



TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Branchenentwicklung

➔ Bürovermietungsmarkt: fortgesetzte Flächenverknappung

An den Bürovermietungsmärkten hat sich die wachsende Beschäftigungsquote in einem weiteren Rückgang der Leerstände niedergeschlagen. Binnen einem Jahr ging das Leerstandsvolumen in den Top-7-Standorten um 783.000 m² zurück, die Leerstandsquote sank auf im Schnitt 4,7% (Vorjahr: 6,0%).

Laut Jones Lang LaSalle (JLL) stieg das Umsatzvolumen 2017 mit 4,2 Mio. m² um 7% gegenüber dem Rekordniveau des Vorjahres und übertraf damit das zu Jahresbeginn prognostizierte Volumen deutlich.

Da der Mangel an geeigneten Flächen sich nach Ansicht der Marktbeobachter immer mehr als limitierender Faktor bemerkbar macht, entwickelten sich die Vermietungsmärkte in der Städtebetrachtung entsprechend unterschiedlich. In Köln (-30%) und Stuttgart (-36%) gingen die Volumina deutlich zu-

rück, was JLL auf mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen zurückführt, die modernen Anforderungen genügen. Der Frankfurter Vermietungsmarkt dagegen verzeichnete 2017 ein starkes Umsatzplus von 36%, und zwar ohne dass bereits wesentliche „Brexit-Deals“ zustande gekommen wären.

In der Rangfolge der Umsatzvolumina in den deutschen Metropolen verdrängte München mit einem Anstieg um 28% auf ein Volumen von rund 1 Mio. m² Berlin (945.000 m²) als umsatzstärksten Markt von Platz 1. Es folgten Frankfurt (711.000 m²) und Hamburg (640.000 m²). Schlusslicht ist Stuttgart mit 255.000 m², wo der Effekt des Flächenmangels am deutlichsten wird: Im Zwölfmonatszeitraum reduzierten sich die Leerstände um weitere 25%, die Leerstandsquote fiel unter die 3%-Marke auf 2,7%. Da auch das Angebot an Neubauf Flächen zurückging, sind nach Einschätzung der Makler viele umzugswillige Unternehmen mangels Alternativen in ihren Bestandsflächen geblieben. Vertragsverlängerungen werden von der JLL-Umsatzstatistik nicht erfasst.



München, Boshetsrieder Straße, DIC Office Balance IV

Den Angebotsengpass an modernen, gut ausgestatteten Büroflächen konnten die Fertigstellungen nicht beheben: In den Top-7-Städten wurden zwischen Januar und Dezember nur rund 860.000 m² an Bürofläche fertiggestellt, das ist ein Minus von fast 22 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2016. Begründet wird das niedrige Neubauvolumen unter anderem mit der hohen Auslastung der Bauwirtschaft. Ein kräftiger Anstieg wird jedoch für das kommende Jahr erwartet, in dem JLL mit knapp 1,3 Mio. m² in der Pipeline der Projektentwickler rechnet. Nach aktuellem Stand seien allerdings bereits über 60% davon schon wieder vorvermietet oder werden von Eigennutzern beansprucht.

Der Leerstandsabbau sorgte für weitere Mietsteigerungen. Mit Ausnahme von Köln legten die Spitzenmieten in den vergangenen zwölf Monaten in allen Top-7-Städten zu, die größten Zuwächse wurden in Berlin mit +11 % verzeichnet, gefolgt von Stuttgart (+5 %) sowie Hamburg und München mit jeweils +4 %. Frankfurt verzeichnete einen Anstieg des Preisniveaus um 3 % und Düsseldorf um 2 %. Für das kommende Jahr rechnet JLL mit einem weiteren – wenn auch im Jahresvergleich geringeren – Anstieg der Spitzenmieten.

➔ Produktverknappung am Immobilieninvestmentmarkt

Angesichts der freundlichen Konjunkturdaten und der guten Verfassung des Vermietungsmarktes übt der deutsche Immobilieninvestmentmarkt weiter eine hohe Anziehungskraft für Investoren aus. Die Verunsicherung nach dem Brexit-Schock in Verbindung mit dem noch niedrigen Zinsniveau hat sich für den deutschen Investmentmarkt als Preistreiber erwiesen.

Das Transaktionsvolumen erreichte 2017 mit rund 57 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch und verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 7 %. Dabei trug das Schlussquartal mit einem Umsatzvolumen von rund 18 Mrd. Euro erneut überproportional bei. Als Hemmschuh für das Transaktionsgeschehen bezeichnen die Analysten von JLL erneut die Produktknappheit. Das historisch niedrige Zinsniveau ist nach wie vor eine wesentliche Triebfeder für einen enormen Anlagebedarf, sodass es unter dem anhaltenden Kapitaldruck auf Immobilien quer durch alle gewerblich genutzten Assetklassen für die institutionellen Investoren zu einer immer größeren Herausforderung wird, adäquate Anlageprodukte zu finden.



Hybridcenter „Storchenhof“, Berlin, für den Fonds DIC Retail Balance I erworben. Dieser Fonds investiert in Core- und Core-Plus Retail-Immobilien in deutschen Metropolregionen

Im Warehousing:

Doppel-X-Hochhaus, preisgekröntes Bürogebäude der Architekten Bothe, Richter, Teherani, Hamburg. Die DIC Asset AG hat das 2017 umfangreich sanierte Core-Objekt mit 17.000 m² Büroflächen im Dezember 2017 für den geplanten weiteren Ausbau des Fondsgeschäfts erworben.

Der Anteil ausländischer Investoren bewegte sich auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Ihre Aktivitäten machten rund die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens aus und lagen damit über dem 5-Jahresschnitt von 45 %. Dabei erhöhte sich insbesondere der Anteil asiatischer Investoren im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin beliebteste Assetklasse waren Büroimmobilien mit einem konstanten Anteil von 44 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (20 %, Vj. 24 %) und einem steigenden Anteil an Logistikimmobilien (15 %, Vj. 10 %). Zudem zeichnete sich ein vermehrtes Interesse an gemischt genutzten Immobilien und Quartieren (9 %) ab, insbesondere in den zentralen Lagen.

Die starke Nachfrage sorgte dafür, dass die Anfangsrenditen im Jahresverlauf weiter gesunken sind. Im Mittel über alle Top-7-Städte gaben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien binnen zwölf Monaten um 29 Basispunkte auf 3,27 % nach, wobei in Berlin mit einer Rendite von 2,90 % die 3 %-Grenze nach unten durchbrochen wurde. Mit einem Rückgang von 60 Basispunkten verzeichneten die Logistikimmobilien die stärkste Kompression, die Spitzenrenditen dieser Asset-Klasse sanken 2017 auf 4,50 %.

In Verbindung mit dem Mietwachstum ergab sich auch für das Gesamtjahr 2017 ein Kapitalwertwachstum im zweistelligen Prozentbereich, das bei Büroimmobilien bei rund 14 % lag.

Für das kommende Jahr werden keine weiteren messbaren Rückgänge bei den Renditen erwartet, so das Meinungsbild der aktuellen gemeinsamen Büromarktprognose der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) und des CRES (Center for Real Estate Studies), die im November 2017 vorgelegt wurde.

Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und die Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2018 siehe unseren Prognosebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.





Büroobjekt BRIXX, Frankfurt

GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtportfolio der DIC Asset AG

Das betreute Immobilienportfolio umfasst zum Stichtag 182 Objekte mit einer Gesamtfläche von 1,8 Mio. m².

Der Wert des betreuten Vermögens einschließlich des Drittgeschäfts wuchs auf 4,4 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund 1,6 Mrd. Euro auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios, 1,5 Mrd. Euro auf Fondsimmobilen sowie 1,3 Mrd. Euro auf Beteiligungen an Projektentwicklungen, Joint Ventures und Drittgeschäft.

Zum Jahresende 2017 betrug der Marktwert der Immobilien im Commercial Portfolio der DIC Asset AG sowie der anteilige Marktwert von Immobilien in Beteiligungen 1.853,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.128,2 Mio. Euro).

Entwicklung der DIC Asset AG – Ziele 2017 erreicht

→ Mehr Wert pro Quadratmeter bei Mietabschlüssen

Die Immobilienmanagement-Teams der DIC Asset AG haben sich nach einer herausragenden Vermietungsleistung 2016 im

abgelaufenen Jahr erfolgreich auf den weiteren Abbau von Leerständen konzentriert und damit weitere Potenziale im Portfolio gehoben.

Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 273.600 m² (Vorjahr: 293.500 m²) wurden höhere jährliche Mieterlöse von 40,2 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: rund 32,1 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Miete entfielen über die Hälfte (55 %) der Vertragsabschlüsse auf Neuvermietungen (im Vorjahr: 32 %).

Dabei stieg im Gesamtportfolio die in den Vertragsabschlüssen pro Quadratmeter durchschnittlich erzielte Miete gegenüber dem Vorjahr von 9,12 Euro auf 12,25 Euro. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verlängerte sich gegenüber dem Vorjahr von 4,3 Jahren auf 5,2 Jahre.

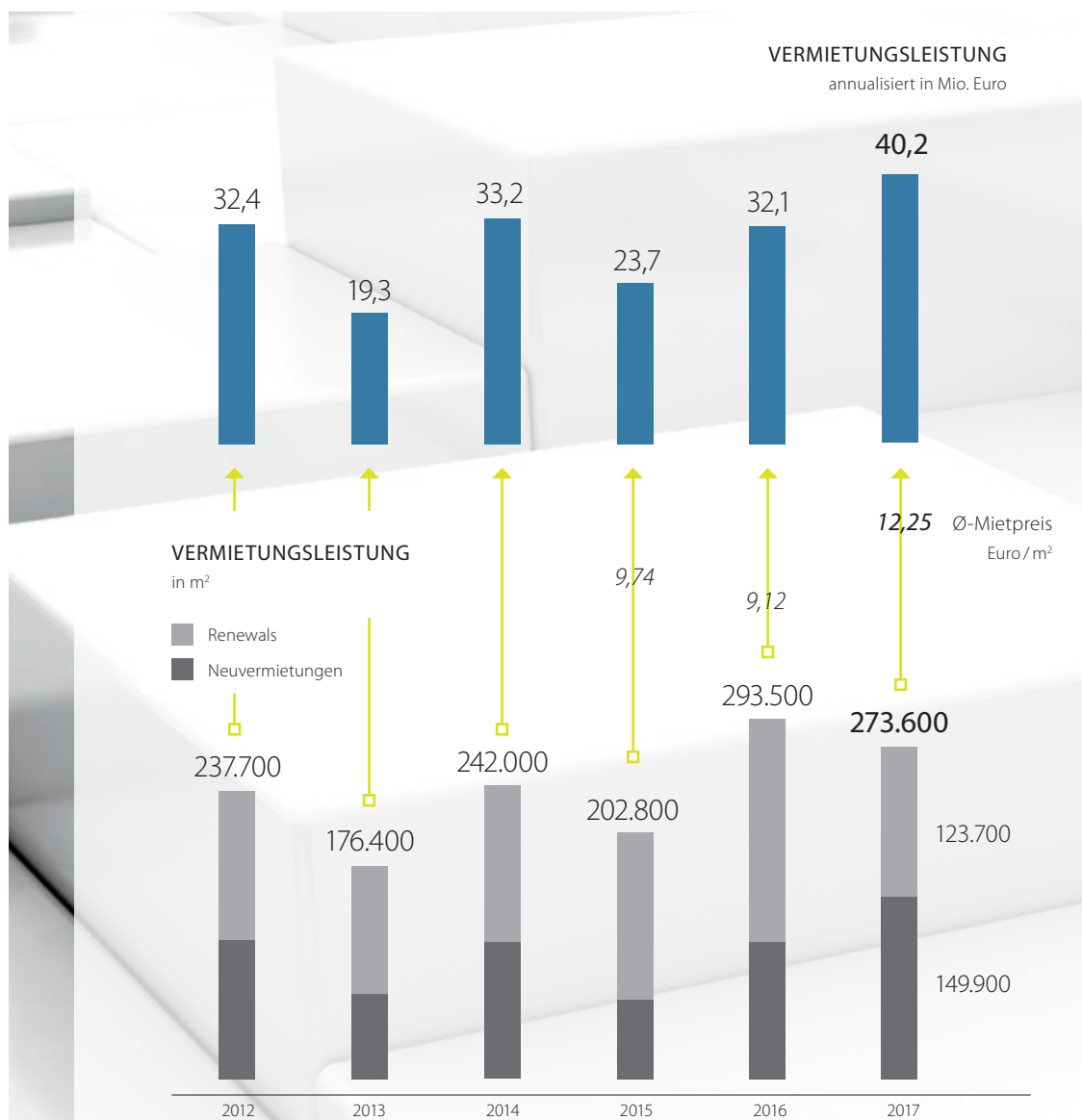
Vor allem konnten Abschlüsse über mittelgroße Mietflächen zwischen 1.000 und 5.000 m² getätigt werden; ihr Anteil an den Gesamtabschlüssen nahm von 26 % im Vorjahr auf 44 % zu. Der Anteil der Mietabschlüsse über kleinere Mietflächen unter 1.000 m² wuchs ebenfalls auf 25 %. Von den annualisierten Mieteinnahmen aus abgeschlossenen Vermietungen entfielen 40 % auf das direkt gehaltene Commercial Portfolio, 30 % auf Fonds und 30 % auf das betreute Immobilienvermögen in Joint Ventures und in der Projektentwicklung MainTor.

→ Deutliche Leerstandsreduktion insgesamt und like-for-like

Zum Jahresende erreichte die Leerstandsquote im Commercial Portfolio 9,9 % nach 11,8 % im Vorjahr. In der Gesamtbetrachtung der Assets unter Management ergab sich ein Leerstand von 8,0 %, nach 8,4 % im Vorjahr. In der Like-for-like-Betrachtung, das heißt, unter Abgrenzung der durch An- und Verkaufstransaktionen bedingten Veränderungen im Bestand, sank die Leerstandsquote im Commercial Portfolio um 2,9 Prozentpunkte und um 1,2 Prozentpunkte bezogen auf alle Assets unter Management.

→ Mehr langfristige Verträge im betreuten Vermögen

Der größte Teil des potenziellen Mietauslaufvolumens fällt mit 43 % in die Jahre ab 2022. Im Gesamtportfolio stieg die durchschnittliche Mietlaufzeit von 4,3 Jahren auf 5,2 Jahre, im Commercial Portfolio auf 5,1 Jahre (Vorjahr: 4,5 Jahre). Neben der kontinuierlichen Vermietungsarbeit ist hierfür auch das erfolgreiche Assetmanagement mit gezielten An- und Verkäufen verantwortlich.



➔ **Marktbewertung: Immobilienwerte gesteigert**

Regelmäßig zum Ende jedes Jahres ermitteln externe Gutachter für alle Immobilien der DIC Asset AG 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 Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds.

Der Bewertungseffekt auf die Immobilien betrug 65,6 Mio. Euro vor bzw. 15,3 Mio. Euro nach Berücksichtigung von Investitionen, das entspricht einer Veränderung von 3,67 % bzw. 0,83 %. Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und Bewertungseffekt summierte sich der anteilige Marktwert unseres Portfolios auf 1.853,0 Mio. Euro, eine Veränderung um -13,0% gegenüber dem Vorjahr (2.128,1 Mio. Euro). Der Net Asset Value (NAV) der DIC Asset AG stieg von 880,0 Mio. Euro auf 900,0 Mio. Euro. Der NAV je Aktie belief sich auf 13,12 Euro nach 12,83 Euro im Vorjahr.

➔ **An- und Verkaufsaktivitäten: Marktchancen vorausschauend genutzt**

Die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017 richteten sich erneut auf den weiteren Ausbau des Fondsbereichs. Bis zum Stichtag hat die DIC Asset AG Ankäufe im Gesamtvolumen von rund 240 Mio. Euro umgesetzt (2016: rund 520 Mio. Euro). Von den sieben akquirierten Objekten wurden vier im Volumen von rund 74 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erworben. Weitere drei Objekte im Volumen von rund 166 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolios für neu aufzulegende Fonds: Im Rahmen des so genannten Warehousings werden diese Objekte in 2018 vorübergehend im Eigenbestand verwaltet, und es fließen der Gesellschaft während dieser Phase die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung zu.

Für vier der insgesamt sieben Ankäufe erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2017.

Angesichts der hohen Anziehungskraft des deutschen Immobilieninvestmentmarkts, verbunden mit Produktknappheit und Renditekompression quer durch alle gewerblich genutzten Assetklassen, ist die DIC Asset AG bei Zukäufen sehr selektiv vorgegangen. Das Ankaufsvolumen von rund 240 Mio. Euro lag einerseits unter der zu Jahresbeginn abgegebenen Prognose von 500 Mio. Euro, die unterjährig auf größer 200 Mio. Euro angepasst wurde. Andererseits wurden attraktive Chancen am Investmentmarkt genutzt und die Verkäufe aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 241 Mio. Euro lagen auf dem Niveau des unterjährig erhöhten Volumens (geplantes Verkaufsvolumen zu Jahresbeginn: 200 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio). Zudem wurden fünf weitere Objekte aus dem Segment Other Investments veräußert, wodurch die Joint Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut wurden, sowie erstmalig ein Objekt aus dem Segment Funds. Das gesamte Verkaufsvolumen im Jahr 2017 summierte sich dadurch auf 368 Mio. Euro.

Commercial Portfolio

➔ **Attraktives Marktumfeld für Verkäufe genutzt**

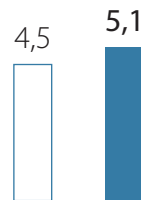
Das Commercial Portfolio der DIC Asset AG umfasst zum Stichtag 113 Immobilien mit einem Marktwert von rund 1,6 Mrd. Euro. Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 wurden 27 Objekte mit einem Volumen von 241 Mio. Euro erfolgreich verkauft. Mehr als die Hälfte davon trug der Verkauf eines Immobilienportfolios mit zehn Liegenschaften im März 2017 bei, mit dem vorwiegend Single-Tenant-Objekte in A- und B-Städten im Gesamtvolumen von 143 Mio. Euro weiterplatziert wurden. Bereinigt um diesen Portfolio-Verkauf wurden die Verkäufe des Geschäftsjahres im Durchschnitt zu rund 11 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten realisiert.

➔ **Portfolioqualität gesteigert**

Die annualisierten Mieteinnahmen gingen durch die Verkäufe von 106,3 Mio. Euro auf 95,5 Mio. Euro zurück. Zugleich steigerten sich die Like-for-like-Mieteinnahmen durch Neuabschlüsse und Indexierungen um 1,4%. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich durch erfolgreiche Vermietungsarbeit von 4,5 auf 5,1 Jahre. Die Leerstandsquote ist per Ende 2017 unter die 10%-Marke gesunken: Sie beträgt 9,9% nach 11,8% im Vorjahr. Neben dem Verkauf von nicht strategischen Immobilien zur Optimierung des Eigenbestands hat die fokussierte Vermietungsarbeit einen größeren Beitrag geleistet als im Vorjahr.

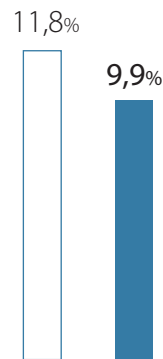
DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT

in Jahren*



LEERSTANDSQUOTE

am Jahresende*



* ohne Projektentwicklungen und Warehousing

Fondsgeschäft

Das Geschäftsfeld Fonds ist für die DIC Asset AG ein attraktives Geschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. An den seit 2010 ins Leben gerufenen sechs Fonds ist die DIC Asset AG grundsätzlich als Co-Investor beteiligt und bringt zudem ihre Immobilienmanagement- und Investmentexpertise als Dienstleister ein. Das Ziel ist es, das Fondsgeschäft weiter deutlich auszubauen. 2017 stieg das Gesamtvolumen in den Fonds von rund 1,2 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf rund 1,5 Mrd. Euro per 31. Dezember 2017.

➔ Kontinuierliche Wertsteigerung und Ausbau durch Zukäufe

Die aufgelegten Fonds managt die DIC Asset AG aktiv als Assetmanager in genau definierten Marktsegmenten entsprechend der mit den jeweiligen institutionellen Investoren festgelegten Investmentstrategie. Die kontinuierliche Optimierung und Wertsteigerung erreicht sie als vollständig integrierter Fondsmanager zudem mit ihrem Vermietungs- und Propertymanagement über die regional in allen Investmentschwerpunkten präsente Managementplattform. Die bestehenden Spezialfonds haben sich 2017 wie folgt entwickelt:

- Der 2010 initiierte erste Fonds DIC Office Balance I war bereits im Jahr 2015 voll investiert. Er generierte 2017 mit einem Volumen von 371 Mio. Euro mit elf Objekten jährliche Mieteinnahmen von rund 28 Mio. Euro und erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Ausschüttungsrendite von 6,3%.
- Der 2012 aufgelegte Einzelhandelsfonds DIC HighStreet Balance ist seit Ende 2016 in der Managementphase. Er umfasste zum Stichtag mit Assets under Management von 207 Mio. Euro 15 Objekte mit jährlichen Mieteinnahmen von rund 12 Mio. Euro und erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Ausschüttungsrendite von 5,1 %.
- Der 2014 aufgelegte Büroimmobilien-Fonds DIC Office Balance II wurde um zwei auf 13 Objekte erweitert. Für insgesamt rund 30 Mio. Euro wurden 2017 Liegenschaften in Dortmund und in Bremen für den von der DIC Asset AG gemanagten Fonds angekauft. Der Übergang der Bremer Immobilie fand Anfang Januar 2018 statt. Im Februar 2017 war der Übergang eines Bürohauses in Bonn für rund 53 Mio. Euro erfolgt, nachdem der Kaufvertrag im Dezember 2016 unterzeichnet worden war. Die Assets under Management betragen per Stichtag 2017 298 Mio. Euro. Die Ausschüttungsrendite betrug 2017 rund 6,0%.

- Für den DIC Office Balance III erfolgte im zweiten Quartal 2017 der Ankauf des elften Objekts, einer Büroimmobilie in Frankfurt am Main. Der Fonds war damit schon ein Jahr nach seinem operativen Start voll platziert und erreichte mit einem Fondsportfolio von 333 Mio. Euro sein Zielvolumen und somit die Managementphase. Er erwirtschaftete 2017 eine Ausschüttungsrendite von 5,8%.

➔ Zwei weitere Fonds erfolgreich gestartet

Als Anschlussprodukt für den Fonds DIC Office Balance III wurde Ende März 2017 der fünfte Immobilienspezialfonds gestartet. Für den neuen Fonds DIC Office Balance IV mit einem Zielvolumen von 240 Mio. Euro wurde ein Startportfolio von rund 107 Mio. Euro hinterlegt. Der Spezialfonds konzentriert sich wie sein Vorläufer auf Büroimmobilien und Geschäftshäuser in deutschen Metropolregionen und regionalen Wirtschaftszentren. Noch im Dezember 2017 wurde der Kaufvertrag für ein weiteres Objekt in Bremen mit rund 23 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten unterzeichnet. Der Übergang in das Eigentum des DIC Office Balance IV ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen.



Düsseldorf, Halle 30, DIC Office Balance IV

Anfang Oktober hat die DIC Asset AG mit dem DIC Retail Balance I einen sechsten Fonds gestartet, dessen Investmentfokus auf Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung liegt. Der DIC Retail Balance I investiert in Core- und Core-Plus-Retail-Immobilien in deutschen Metropolregionen und ist nach dem DIC HighStreet Balance der zweite von der DIC Asset AG initiierte Retail-Fonds. Das Zielinvestitionsvolumen liegt bei rund 250 Millionen Euro. Das Startportfolio von drei Nahversorgungs- und Fachmarktzentren mit einem Gesamtvolumen von 179 Millionen Euro wurde Ende September mit dem entsprechenden Eigenkapital in den Fonds eingebracht. Alle drei Objekte wurden durch die DIC Asset AG angekauft und bis September im Warehousing des Unternehmens für den neuen Fonds vorgehalten.

➔ **Track Record etabliert**

Für die von der DIC Asset AG gemanagten Bestandsfonds wurden durch aktives Asset- und Immobilienmanagement attraktive Ausschüttungsrenditen erzielt, die seit dem Start dieses Geschäftsfelds durchweg oberhalb der jeweiligen Zielrenditen gemäß Fondsstrategie lagen.

Mit den zwei in 2017 neu aufgelegten Fonds hat die DIC Asset ihren Investorenkreis erweitert und zudem das Segment Einzelhandel neben Büroimmobilien als zweiten Investitionsschwerpunkt in den Fokus gerückt. Vor dem Hintergrund wachsender Assets under Management und weiterer Fondsprodukte in Vorbereitung wurden im Fondsbereich 2017 die Kapazitäten erneut verstärkt und die Teams erweitert.

➔ **Qualifizierte Pipeline durch Warehousing**

Von den sieben in 2017 akquirierten Objekten wurden vier im Volumen von rund 74 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erworben. Weitere drei Objekte im Volumen von rund 166 Mio. Euro dienen der Formierung von Startportfolios für neu aufzulegende Fonds: Mit dem „Warehousing“-Modell ist die DIC Asset AG in der Lage, der Nachfrage von Investoren nach attraktiven Fondsprodukten mit sofortigen Beteiligungsmöglichkeiten entgegenzukommen. Für 2018 sind sowohl innovative differenzierte Fondsprodukte, um institutionellen Investoren Investments in genau definierten Segmenten zu ermöglichen, als auch die verstärkte Ausschöpfung von Marktchancen durch An- und Verkäufe im Rahmen der etablierten Fondsplattformen geplant.

FONDSINITIATIVEN IM ÜBERBLICK

- **DIC Office Balance I**

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

- **DIC HighStreet Balance**

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

- **DIC Office Balance II**

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

- **DIC Office Balance III**

- aufgelegt: 2015
- Zielvolumen von 325 Mio. Euro
- vollplatziert

- **DIC Office Balance IV**

- aufgelegt: 2017
- Zielvolumen von 240 Mio. Euro
- weitere Investments in Planung

OTHER INVESTMENTS

Das Segment Other Investments (1,3 Mrd. Euro) umfasst die im Abbau befindlichen Joint Ventures, die Beteiligungen an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich in der finalen Realisierungsphase befindet, die strategischen Beteiligungen und das wachsende Drittgeschäft.

➔ Joint Ventures und Projektentwicklungen weiter abgebaut

Wie geplant konnten im Geschäftsjahr 2017 die Joint-Venture-Engagements weiter reduziert werden. Nach dem Verkauf von fünf Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von 83 Mio. Euro verbleiben noch fünf Objekte mit einem Volumen von rund 431 Mio. Euro (inkl. MainTor), deren Veräußerung bis Anfang/Mitte 2019 anvisiert ist. Für zwei der in 2017 veräußerten Immobilien fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten voraussichtlich im ersten Quartal 2018 statt. Für eine Immobilie wurde ein notarieller Kaufvertrag geschlossen, der Besitzübergang ist für das zweite Halbjahr 2019 geplant.

➔ Ausbau des Drittgeschäfts mit Management-Dienstleistungen

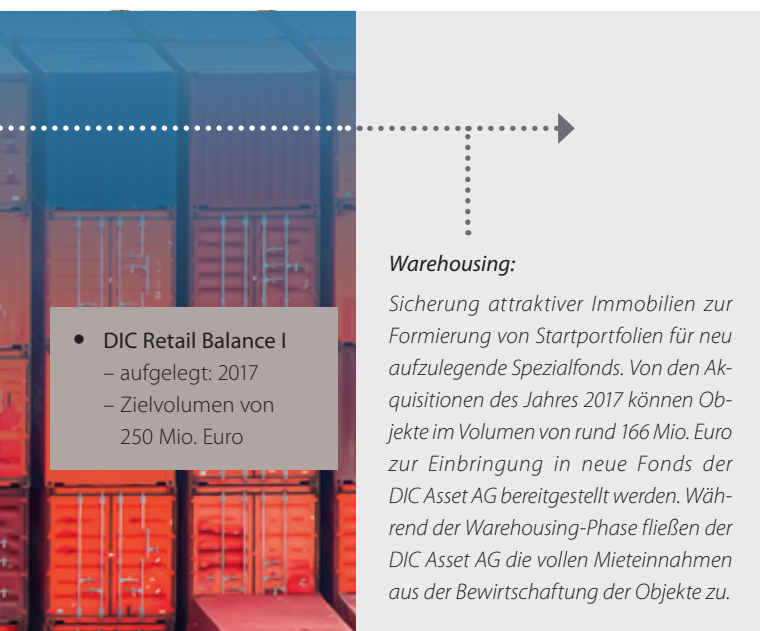
In den letzten beiden Geschäftsjahren konnte die DIC Asset AG das Geschäft mit den Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte ausbauen. Derzeit werden acht Immobilien mit einem Vermögenswert von rund 800 Mio. Euro und 0,2 Mio. m² Mietfläche betreut. Dank ihrer anerkannten Immobilienexpertise erwartet die DIC Asset AG, dass auch im laufenden Geschäftsjahr die Dienstleistungen vermehrt nachgefragt werden und die Bedeutung des Drittgeschäfts weiter zunehmen wird.

➔ WCM-Engagement erfolgreich in Beteiligung an TLG Immobilien AG umgewandelt

Die DIC Asset AG verfügte Anfang 2017 über Anteile an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Höhe von 25,95% des Grundkapitals. Mit dem im Mai veröffentlichten Übernahmeangebot der TLG Immobilien AG für WCM ergab sich für die DIC Asset AG ein wirtschaftlich sehr attraktives Szenario, weshalb sie sich dazu entschieden hat, das Übernahmeangebot der TLG Immobilien AG zu unterstützen und durch Tausch ihrer WCM-Aktien in TLG-Aktien an der weiteren Entwicklung zu partizipieren.

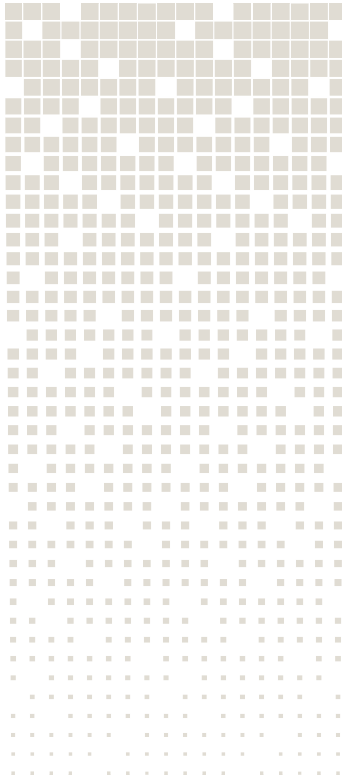
Im Zuge der Übernahme von WCM durch die TLG Immobilien AG erzielte die DIC Asset AG im Jahr 2017 aus dem Umtausch der WCM-Aktien in TLG-Aktien einen einmaligen Sonderertrag von rund 20 Mio. Euro. Er ist die Basis für die geplante Sonderdividende von 0,20 Euro je Aktie, die sie an ihre Aktionäre ausschütten wird.

Mit dem Aktienumtausch ergab sich für die DIC Asset AG ein Anteil von 6,29% an der TLG Immobilien AG, den sie im Laufe des Geschäftsjahres erhöht hat. Zum Jahresende verfügt die DIC Asset AG über mehr als 15% der Stimmrechte. Zusätzlich sicherte sie sich Vorkaufsrechte für weitere rund 7% der TLG-Aktien, um ihr Engagement gegen mögliche Kurseinbußen nach dem Ablauf der allgemein für die durch Umtausch erworbenen Aktien geltenden Haltefrist zu schützen.



- **DIC Retail Balance I**
 - aufgelegt: 2017
 - Zielvolumen von 250 Mio. Euro

Warehousing:
Sicherung attraktiver Immobilien zur Formierung von Startportfolien für neu aufzulegende Spezialfonds. Von den Akquisitionen des Jahres 2017 können Objekte im Volumen von rund 166 Mio. Euro zur Einbringung in neue Fonds der DIC Asset AG bereitgestellt werden. Während der Warehousing-Phase fließen der DIC Asset AG die vollen Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der Objekte zu.



Frankfurt, Japan Center

Entwicklung der GEG German Estate Group AG – Meilensteine zur Umsetzung der langfristigen Investmentstrategie

Im Geschäftsjahr 2017 hat die GEG ihre strategischen Pläne konsequent umgesetzt und ihre gesteckten Ziele erneut übertroufen. Seit dem Beginn der operativen Tätigkeit in 2015 konnten sie ihre Marktposition als führende Investment- und Assetmanagementplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt souverän behaupten und die stabile Basis für das Wachstum des Unternehmens weiter ausbauen.

Seit dem Gründungsjahr 2015 hat die GEG ihr Transaktionsvolumen kontinuierlich gesteigert: In 2017 wurden erfolgreich weitere rund 600 Mio. Euro investiert. Das für 2017 geplante Transaktionsvolumen wurde damit leicht überschritten. Das betreute Immobilienportfolio ist diversifiziert in die drei Segmente Institutional Business, Developments und Opportunistische Investments. Der Gesamtwert der Assets under Management (AuM) liegt aktuell bei 2,4 Mrd. Euro.

Im Bereich Institutional Business konzentrierte sich die Anlagestrategie der GEG bisher ausschließlich auf ertragsstarke, wertstabile Investments im Core-/ Landmark-Segment in den führenden deutschen Gewerbeimmobilienmärkten. Zusammen mit ihren institutionellen Investitionspartnern wurde nun zudem in 2017 erstmals erfolgreich die Auflage von Offenen Immobilienspezialfonds mit Fokus auf Manage-to-Core-Immobilien initiiert.

Die Akquisitionen 2017 richteten sich auf den weiteren gezielten Aufbau unseres Portfolios. In einem kompetitiv geprägten Marktumfeld ist es gelungen, in verschiedenen deutschen Großstädten bedeutende Immobilien zu erwerben. In Köln hat die GEG für rund 100 Mio. Euro den Zuschlag für das Triforum bekommen. Der moderne Hotel- und Bürokomplex bietet einen überzeugenden Nutzungsmix und liegt direkt in einem prosperierenden Mikromarkt. Auch in Düsseldorf konnte die GEG im Rahmen eines Off-Market-Deals ein hochwertiges Bürogebäude in zentraler Innenstadtlage erwerben: der attraktive Business Campus am Park (BCP) ist langfristig an eine international tätige BIG-4-Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vermietet. Das Bürohochhaus HCC Harenberg City Center (Investitionsvo-



Dortmund, HCC Harenberg City Center



Frankfurt, Riverpark Tower

lumen rund 70 Mio. Euro) wurde für den neuen Fonds „GEG Deutschland Value I“ erworben. Die bedeutendste Transaktion konnte zum Jahresende 2017 in Frankfurt abgeschlossen werden: Für 280 Mio. Euro hat die GEG eines der bekanntesten Hochhäuser der Stadt erworben. Mit dem fernöstlich anmutenden Japan Center besitzt die GEG nun, neben dem Global Tower, die zweite klassische Architekturikone mitten im dynamischen Frankfurter CBD. Die Planung und der Vermarktungsstart des Global Tower wurde mit Erfolg vorangetrieben, die Baumaßnahme startet Mitte 2018.

Im September 2017 gab die GEG die Entwicklung des spektakulären Wohnturms Riverpark Tower in Frankfurt bekannt. Dazu wird eine prominent am Mainufer gelegene Büroimmobilie komplett erneuert und als Premium-Wohnhochhaus neu positioniert. Mit einer offenen und schwebenden Architektur realisiert der international bekannte Stararchitekt Ole Scheeren hiermit sein erstes Projekt in Deutschland. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird über 230 Mio. Euro betragen.

Neben den Gründungsgesellschaften, der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe und KKR, engagieren sich seit dem Jahr 2016 mit der RAG-Stiftung und der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) zwei weitere Investoren mit Vorzugsgeschäftsanteilen auf Seiten der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und tragen damit maßgeblich zur Umsetzung des weiteren Wachstumskurses bei.

BETREUTE IMMOBILIENANLAGEN DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

	2017	2016
Nutzfläche in Mio. m ²	1,9	1,8
Betreute Investments in Mrd. Euro	5,1	4,2
Anzahl Objekte	186	206
Vermietungsquote	92%	92%
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	246	233

*einschl. Warehousing



UNSERE MITARBEITER

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte 2017 zum Jahresende 187 (2016: 184) Mitarbeiter. Ferner sind ca. 45 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.

Personalentwicklung

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

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

Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in unsere Positionierung als attraktiver Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen. Im Mai 2017 hat die DIC Asset AG erneut an der Jobmesse IZ-Karriereforum der Immobilien Zeitung in Frankfurt teilgenommen.

Wir fördern die Diversität. Zum 31. Dezember 2017 waren 55% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Die DIC Asset AG beschäftigt Mitarbeiter aus neun Nationen. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten

Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Trainee-programms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauf-frau 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, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen. In 2017 haben wir außerdem erstmalig am Girls' Day teilgenommen – im Rahmen dieser Veranstaltung konnten Schülerinnen Einblicke in Berufsfelder der Immobilienbranche gewinnen.

Entlohnung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil orientiert sich am Erreichen 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.

Personalaufbau im Bereich Fonds- und Assetmanagement

Seit Anfang 2017 hat die DIC Asset AG ihre strategische Ausrichtung unter anderem auf den weiteren dynamischen Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds konzentriert. Dazu hat sie im Laufe des Geschäftsjahres ihre Kapazitäten vor allem im Bereich Fondsmanagement verstärkt. Die Mitarbeiterzahl erhöhte sich um insgesamt drei gegenüber dem Jahresende 2016.

Team der GEG

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind einer der wesentlichen Treiber der erfolgreichen Entwicklung der GEG-Gruppe. Aus diesem Grund wird gezielt daran gearbeitet, nachhaltig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen und durch die Mitarbeiter weiterempfohlen zu werden. Die GEG-Gruppe setzt neben einem ausgewogenen Verhältnis zwischen weiblichen und männlichen Mitarbeitern auf systematisches Personalmarketing und praxisorientierte Nachwuchsförderung zum Ausbau von Kompetenzen, Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Insbesondere liegt ein Augenmerk auf den Potenzialträgern. Wie auch im gesamten Team werden bei diesen unternehmerisches Denken und Handeln, Eigenverantwortung und umfassende Fachkenntnis gefördert. 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.

Die GEG-Gruppe zeichnet sich in diesem Zusammenhang besonders durch flache Hierarchien und damit verbunden schnelle Entscheidungswege aus. Die Mitarbeiter werden frühzeitig an Übernahme von Verantwortung herangeführt und erhalten gezielt Entscheidungskompetenzen. Das Durchschnittsalter des Teams von ca. 45 Mitarbeitern beträgt rund 35 Jahre.

DIC ASSET AG:

- Effiziente Asset- und Propertymanagement-Plattform
- Commercial Portfolio mit cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments
- Attraktives Fondsgeschäft mit wachsenden Erträgen
- Eigene Asset- und Propertymanagement-Plattform mit deutschlandweit sechs Büros, ermöglicht Ausbau der Immobilienmanagement-Dienstleistung für Dritte

Unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG erzielt kontinuierliche Erträge aus sich ergänzenden Aktivitäten in drei Geschäftssegmenten. Unsere profunde Management-Expertise übernimmt dabei eine Querschnittsfunktion.

Das hybride Geschäftsmodell mit mehreren Ertragssäulen macht uns unabhängiger von Marktzyklen und erschließt laufend Chancen zur Renditeoptimierung. Dabei sorgt unser ausgeprägtes Finanzierungs- und Strukturierungs-Know-how für Umsetzungsgeschwindigkeit und Gestaltungssicherheit bei Transaktionen und Beteiligungen. Die DIC Asset AG konnte das Konzernergebnis gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln.

Nachhaltiges hybrides Geschäftsmodell

Das hybride Geschäftsmodell kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Commercial Portfolios, wiederkehrenden wachsenden Managementenerträgen sowie attraktiven Beteiligungserträgen.

Die Erträge aus drei sich ergänzenden Segmenten sorgen für kontinuierliche Profitabilität und Chancenausschöpfung bei größtmöglicher Unabhängigkeit von Marktzyklen.

Die drei Geschäftssegmente der DIC Asset AG:

■ Commercial Portfolio

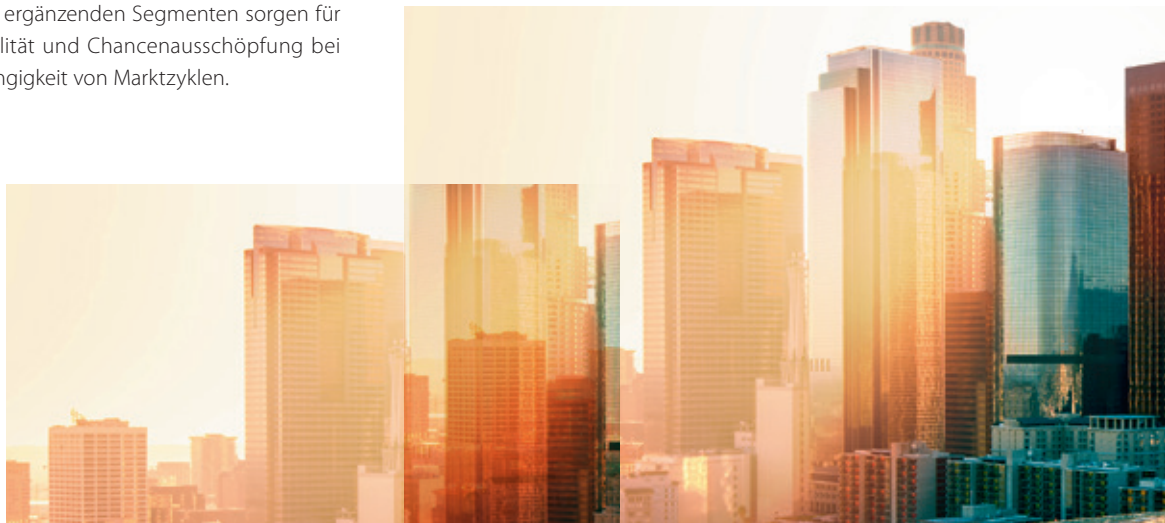
Im Segment Commercial Portfolio (1,6 Mrd. Euro) agiert die DIC Asset AG als Eigentümer und Bestandshalter und erzielt langfristig stabile Mieteinnahmen, die einen kontinuierlichen Cashflow für das Unternehmen generieren. Zudem werden Bestandsobjekte durch aktives Vermietungsmanagement sowie Neupositionierung optimiert. Durch aktives Asset Management werden Wertsteigerungspotenziale im Bestand genutzt und Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten realisiert.

■ Funds

Im Segment Funds (1,5 Mrd. Euro) werden Investmentvehikel mit attraktiven Ausschüttungsrenditen für institutionelle Investoren im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt strukturiert, an denen sich die DIC Asset AG selbst auch beteiligt. Der Fokus liegt auf attraktiven Investments in vielversprechenden Wirtschaftsstandorten. Zudem werden im Bereich Funds Asset- und Propertymanagement-Dienstleistungen sowie Leistungen im An- und Verkauf erbracht. Dadurch werden kontinuierlich wachsende Management- und Beteiligungserträge für das Unternehmen erzielt.

■ Other Investments

Das Segment Other Investments (1,3 Mrd. Euro) umfasst die im Abbau befindlichen Joint Ventures, die Beteiligungen an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich in der finalen Realisierungsphase befindet, sowie strategische Beteiligungen und das Drittgeschäft.



GERMAN ESTATE GROUP AG:

INVESTMENT- UND ASSETMANAGEMENT- PLATTFORM IM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIENMARKT

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

Die GEG wurde Anfang 2015 gegründet und ist eine auf Gewerbeimmobilien in Deutschland spezialisierte Investment- und Asset Management-Plattform. Der Anlagefokus liegt auf einer rendite- und einkommensorientierten Investitionspolitik. Im Rahmen dieser klar definierten Strategie hat die GEG in den letzten zwei Jahren Chancen konsequent genutzt und ein umfangreiches, diversifiziertes Immobilienportfolio mit Assets unter Management von rund 2,4 Mrd. Euro aufgebaut.

Mit großvolumigen Investments und maßgeschneiderten Anlagestrategien hat sich die GEG als integrierter Investment Manager auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etabliert. Eine Top-Expertise, die langjährige, hervorragende Reputation des Managements und ein hochqualifiziertes, eingespieltes Team mit starkem Track Record bilden das solide Fundament für eine führende Position im Markt. Investitionspartnern bietet

die GEG die Möglichkeit, basierend auf einer gemeinsamen und individuell entwickelten Investitionsstrategie an den Chancen des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts zu partizipieren.

Rund 45 Experten in den Geschäftsfeldern Core-/Landmark Investments, opportunistische Investments und Development repräsentieren die operative Performance der GEG.

Core-/Landmark Investments

Die GEG investiert in ertragsstarke, wertstabile Core-Landmark-Immobilien in den führenden deutschen Gewerbeimmobilienmärkten. Die GEG bietet dabei ausgewählten Partnern und Investoren die Chance einer individuellen Investitionspartnerschaft an. Hierbei werden Anlagestrategien maßgeschneidert.

Development

An den führenden deutschen Immobilien-Standorten initiiert die GEG eine zeitgemäße, hochwertige und nachgefragte Architektur mit hoher Flächen- und Kosteneffizienz. Der Fokus liegt dabei auf Büro-, Einzelhandels- und anspruchsvollen Wohnprojekten mit signifikantem Vermarktungspotenzial. Ziel der Umsetzung von Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgreicher Wertschöpfung.

Opportunistische Investments

Anlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial, die sich durch ein passgenau auf die Immobilie abgestimmtes aktives Asset Management, umfassende Revitalisierungen und die Umsetzung von intelligenten Repositionierungskonzepten auszeichnen. Die GEG investiert chancenorientiert in diese ausgewählten Potenzialprojekte und realisiert sie effizient auf Basis ihrer Management-Erfahrung und -Ressourcen.



PROJEKT BETEILIGUNGEN: AUSGEWÄHLTE INVESTMENTS

■ Joint Venture-Investments: weiter abgebaut

Wie geplant konnten im Geschäftsjahr 2017 die Joint-Venture-Engagements weiter reduziert werden. Nach dem Verkauf von fünf Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von 83 Mio. Euro verbleiben noch fünf Objekte mit einem Volumen von rund 431 Mio. Euro (inkl. MainTor), deren Veräußerung bis Anfang/Mitte 2019 anvisiert ist. Für zwei der in 2017 veräußerten Immobilien fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im ersten Quartal 2018 statt.

Ein Schwerpunkt des Geschäftsjahres 2017 war die Entwicklung und Vermarktung des Objektes „Junges Quartier Obersendling“. Ein entsprechender Verkaufsvertrag wurde schließlich im Frühjahr 2018 beurkundet. Das von der GEG entwickelte Campus-Projekt in München wird in den langfristigen Bestand eines von ihr verwalteten Spezialfonds übergehen.



München, Junges Quartier Obersendling

In der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt wurden zwischenzeitlich alle Büroflächen komplett vermietet: Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus sind im Dezember 2017 die restlichen verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Union Asset Management, Hauptmieterin des Turms, sicherte sich zusätzlich zu den bereits reservierten 30.500 m² weitere 5.000 m², ebenso stockte die Kanzlei DLA Piper ihren Mietvertrag auf und wird insgesamt 6.000 m² beziehen. Hinzu kamen als neue Mieter die internationale Anwaltskanzlei Watson Farley & Williams sowie Contora Office Solutions auf je 1.000 m². Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2018. Die insgesamt rund 42.000 m² des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind damit bis auf eine Gastronomiefläche voll vermietet.



BÜROFLÄCHEN
KOMPLETT
VERMIETET



Frankfurt, MainTor-Areal

Frankfurt, MainTor, WINX



ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

➔ **Mieteinnahmen oberhalb erwarteter Zielspanne**

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Mieterlöse trotz der umfangreichen Verkäufe der letzten Jahre nur geringfügig um 4,4 Mio. Euro auf 133,1 Mio. Euro gesunken (Vorjahr: 137,5 Mio. Euro). Durch erfolgreiches Asset-Management konnte die DIC Asset AG ihre Mieteinnahmen like-for-like um 1,4% steigern. Der signifikante Anstieg der übrigen Erlöse um 12,5 Mio. Euro auf 24,4 Mio. Euro (2016: 11,9 Mio. Euro) ist insbesondere auf die gestiegenen Erlöse aus dem Fondsgeschäft zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 47,7 Mio. Euro (Vorjahr 48,4 Mio. Euro) und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Hierunter ist der einmalige Sonderertrag aus der Umwandlung von WCM- in TLG-Aktien von 20,2 Mio. Euro ausgewiesen.

Die Gesamtleistung der Gruppe lag mit 205,1 Mio. Euro, insbesondere bedingt durch die gestiegenen Erlöse im Zuge der

Fondsaktivitäten auf Ebene der DIC Asset AG über dem Niveau des Vorjahres (201,1 Mio. Euro). Die Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr auf 140,8 Mio. Euro gesunken (2016: 142,6 Mio.). Insgesamt haben wir ein um 5,9 Mio. Euro verbessertes Betriebsergebnis von 64,4 Mio. Euro erzielt. Die Ergebnisbeiträge der seit 2015 operativen GEG German Estate Group werden im Beteiligungsergebnis erfasst.

➔ **Operativer Aufwand leicht gesunken**

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

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Mio. Euro planmäßig gestiegen und lag 2017 bei 20,3 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Aufbau im Zuge der Neustrukturierung der Segmente der DIC Asset AG sowie in diesem Zusammenhang einmalig angefallene Aufwendungen zurückzuführen. 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.

➤ Zinsergebnis aufgrund Refinanzierung wesentlich verbessert

Im abgelaufenen Jahr konnten wir unsere Finanzierungsaufwendungen weiter optimieren: zum einen durch die im Vorjahr abgeschlossene vollumfängliche Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG zu attraktiven Konditionen und zum anderen durch Darlehensrückführungen aus Verkäufen. Dadurch verbesserte sich das Zinsergebnis insgesamt um 63,1 Mio. Euro auf -53,3 Mio. Euro (Vorjahr: -116,4 Mio. Euro)

➤ Sehr gutes bereinigtes Jahresergebnis geprägt durch positive Effekte aus Refinanzierung

Innerhalb der Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen wirkte sich die Einlage einer Beteiligung im Vorjahr mit einem Ertrag von 35,4 Mio. Euro positiv aus. Daneben sind in den Ergebnissen aus assoziierten Unternehmen die Ergebnisbeiträge der GEG-Gruppe erfasst.

Bereinigt um den Einmaleffekt aus der Umwandlung WCM-TLG im laufenden Jahr bzw. der Refinanzierung 2016 ist der Gruppenjahresüberschuss um 20,1 auf 29,5 Mio. Euro (Vorjahr bereinigt Jahresüberschuss: 9,4 Mio. Euro) gestiegen. Vom Jahresergebnis entfallen +37,6 Mio. Euro (2016: -41,3 Mio. Euro) auf Minderheitsaktionäre und +12,1 Mio. Euro (2016: -5,6 Mio. Euro) auf die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. EUR	2017	2016
Gesamtleistung	205,1	201,1
Betriebsergebnis	64,4	58,5
Zinssaldo	-53,3	-116,4
Beteiligungsergebnis	41,6	20,2
Steuern	-2,9	-9,2
Bereinigtes Jahresergebnis	29,5	9,4
Jahresergebnis	49,7	-46,9
davon Minderheitsgesellschafter	37,6	-41,3
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	12,1	-5,6
Bereinigtes Jahresergebnis für Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	7,5	7,2

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 68,5 Mio. Euro (-2,4%) auf 2.774,2 Mio. Euro. Die erfolgreichen Verkäufe sowohl im Commercial Portfolio als auch bei den Co-Investments, die wir 2017 zur Optimierung unserer Finanz- und Portfoliostrukturen vorgenommen haben, und die damit verbundene Rückführung von Darlehen finden ihren Niederschlag in der Vermögenslage. Gegenläufig wirkte sich die Mitte des Jahres von der DIC Asset AG neu begebene Unternehmensanleihe in Höhe von 130 Mio. Euro aus. Das Immobilienvermögen im Commercial Portfolio reduzierte sich um 9%. Aufgrund des Umtausches der Aktien an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG in Aktien der TLG Immobilien AG und der damit verbundenen Qualifikation der Anteile an der TLG als Beteiligung haben sich die Beteiligungen auf 225,2 Mio. Euro erhöht während die Anteile an assoziierten Unternehmen, unter der die Beteiligung an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG im Vorjahr ausgewiesen wurde, verringert haben. Gegenläufig wirken sich hier die Erhöhung der Beteiligung an der GEG Gruppe sowie der weitere Ausbau des Fondsgeschäfts der DIC Asset AG aus. Unsere Guthaben bei Kreditinstituten sind mit 210,4 Mio. Euro insbesondere aufgrund der Anleihebegebung um 34,2 Mio. Euro höher als im Vorjahr.

Aufgrund der Baufortschritte im Berichtsjahr des letzten Teilprojektes in unserer Projektentwicklung „MainTor“ sind einerseits die Vorräte und andererseits die erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Ausleihungen sowie die Forderungen an nahestehende Unternehmen und Beteiligungsunternehmen verringerten sich um 10,3 Mio. Euro auf 24,9 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungs-

unternehmen stiegen aufgrund von Darlehensaufnahmen um 25,7 Mio. Euro. Insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme der im Vorjahr aufgrund der Refinanzierung gebildeten Rückstellungen haben sich die sonstigen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr um 46,9 Mio. Euro verringert.

➔ **Eigenkapitalquote durch gutes Ergebnis gesteigert**

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des Jahresergebnisses um 26,8 Mio. Euro (+4,1 %) auf 674,9 Mio. Euro erhöht.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich einerseits durch die Dividendenzahlung und andererseits durch den zugeordneten Jahresüberschuss um 8,2 Mio. Euro auf 130,9 Mio. Euro verbessert. Aufgrund ihrer Laufzeit bis Mitte 2028 betrachten wir langfristige Darlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA in Höhe von 46,4 Mio. Euro (2016: 42,6 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 177,3 Mio. Euro gegenüber 165,3 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 24 % (2016: 23 %) leicht gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote ist ebenso auf 26 % (2016: 24 %) gestiegen.

➔ **Finanzierungsvolumen von 960 Mio. Euro realisiert**

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für unsere Co-Investments hat die DIC Asset AG 2017 ein Finanzierungsvolumen von rund 530 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 1.301 Mio. Euro neu arrangiert worden war. Neben den rund 380 Mio. Euro für Finanzierungen im Commercial Portfolio entfallen rund 150 Mio. Euro auf Ankäufe für unsere Fonds.

Im Rahmen der in 2017 getätigten Investitionen hat die GEG Finanzierungen in Höhe von rund 430 Mio. Euro getätigt.

Darüber hinaus haben wir auf Ebene der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe Darlehen in Höhe von 67,0 Mio. Euro planmäßig zurückgeführt bzw. refinanziert.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2017 nach Aufnahmen, Rückführungen und Refinanzierung mit 1.583,3 Mio. Euro um 92,1 Mio. Euro geringer als im Vorjahr.

➔ **Cashflow durch umfangreiche Finanzierungsmaßnahmen und Transaktionen geprägt**

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 63,3 Mio. Euro (2016: 52,0 Mio. Euro). Trotz geringerer Mieterträge aufgrund des weiterhin hohen Verkaufsvolumens konnte der

Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor allem durch Erträge im Zusammenhang mit dem Fondsgeschäft gesteigert werden.

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt 85,6 Mio. Euro (2016 Mittelabfluss: -180,5 Mio. Euro) und ist im Wesentlichen geprägt durch die erfolgreichen Verkäufe in 2017, die zu einem Mittelzufluss von 223,7 Mio. Euro geführt haben. Auf der anderen Seite resultieren Mittelabflüsse von 128,8 Mio. Euro aus strategischen Investitionen vor allem in Objekte für das Fondsgeschäft sowie Investitionen in unsere Bestandsimmobilien. Dem sich hieraus ergebenden Mittelzufluss von 94,9 Mio. Euro stehen weiter Mittelabflüsse von 9,3 Mio. Euro aus Investitionen in Beteiligungen, Darlehensrückführungen von Beteiligungsunternehmen, aus Projektentwicklungen sowie erhaltenen Dividenden gegenüber.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von -114,7 Mio. Euro (2016 Mittelzufluss: +80,1 Mio. Euro) ist im Wesentlichen geprägt durch die Umsetzung der Ende 2016 abgeschlossenen Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset. Darüber hinaus hat die DIC Asset AG Mitte des Jahres erfolgreich eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 130 Mio. Euro platziert. Die Mittelzuflüsse aufgrund der Aufnahme von Darlehen bzw. der Unternehmensanleihe wurden durch Mittelabflüsse von Zins- und Dividendenzahlungen und Rückzahlungen von Darlehen überkompensiert. Die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit konnten durch die Mittelzuflüsse aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit gedeckt werden. Hieraus resultiert ein Nettozufluss an Finanzmitteln von 34,2 Mio. Euro (Vorjahr Mittelabfluss: -48,4 Mio. Euro).

ÜBERBLICK BILANZ

in TEUR	2017	2016
Anlagevermögen	2.104,0	2.293,2
Umlaufvermögen	618,9	502,8
RAP und latente Steuern	51,3	46,7
	2.774,2	2.842,7
Wirtschaftliches Eigenkapital*	721,4	690,7
Langfristiges Fremdkapital	932,9	1.602,8
Kurzfristiges Fremdkapital	1.119,9	549,2
	2.774,2	2.842,7
Eigenkapitalquote*	26,0%	24,3%
Verschuldungsgrad*	74,0%	75,7%

*Langfristige Darlehen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet.

NACHTRAGSBERICHT

Anfang des Jahres 2018 wurden die von der DIC Asset gehaltenen Anteilsscheine am Sondervermögen des DIC Office Balance IV mit einem Volumen von 2,8 Mio. Euro veräußert.

Am 9. Februar 2018 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf der Joint-Venture-Immobilie „Junges Quartier Obersendling“ geschlossen. Das von der GEG entwickelte Campus-Projekt in München wird in den langfristigen Bestand eines von ihr verwalteten Spezialfonds übergehen. Der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang wird modular erfolgen und voraussichtlich bis Mitte 2019 abgeschlossen sein.

Ende Februar hatten zwei in 2017 im Rahmen unseres Verkaufsprogramms beurkundete Objekte aus den Joint-Venture-Portfolien sowie ein Objekt aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset den Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang.

Ebenso wurde im Rahmen unseres Verkaufsprogramms für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset AG im Februar 2018 die Beurkundung durchgeführt. Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang ist voraussichtlich im 2. Quartal 2018.

Die DIC Asset AG hat Anfang März 2018 ihre im Juli 2017 begebene Unternehmensanleihe um 50 Mio. Euro von 130 Mio. Euro auf nun insgesamt 180 Mio. Euro aufgestockt. Der Ausgabepreis wurde am oberen Ende der Vermarktungsspanne bei 102 Prozent festgelegt.

Die ordentliche Hauptversammlung der DIC Asset AG hat am 16. März 2018 entsprechend dem Gewinnverwendungsvorschlag der Verwaltung eine Dividende von 0,44 Euro je Aktie sowie eine Sonderdividende von 0,20 Euro je Aktie beschlossen, die nach Wahl des Aktionärs in bar oder als Aktiendividende geleistet werden kann.

Im Rahmen eines Investorenbeitritts wurden 98,5% der mittelbar von der GEG gehaltenen Anteile an dem Projekt BCP Düsseldorf verkauft.

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 RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCENGRUPPE

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.

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

> Chancenmanagement

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

> Risikosteuerung und -controlling

Der Analyse- und Prognoseprozess versetzt uns in die Lage, angemessene Maßnahmen zur Risikobewältigung einzuleiten und ebenso, sich ergebende Chancen gezielt zu nutzen. So verringern wir zum Beispiel das Risiko aus Zinsschwankungen durch entsprechende Sicherungsgeschäfte. Bei langfristigen Projektentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, 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 weiter entwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems.

Auf Ebene der DIC Asset AG wurde die bereits seit dem Geschäftsjahr 2013 bestehende Compliance-Richtlinie umfassend aktualisiert, es wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt und das Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen wurde verbessert. Die Compliance-Richtlinie umfasst die Punkte:

- Diskriminierungsschutz
- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken
- Datenschutz
- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote
- Geldwäsche
- Verbotene Absprachen
- Meldung von Fehlverhalten und Verstößen
- Konsequenzen beim Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien

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 Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiter der zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling oder Recht prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch den Vorstand und den Aufsichtsrat (inklusive dem Prüfungsausschuss auf Ebene 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 Anforderungen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 Unternehmen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-Systemen. Ergänzend kommt für die Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Verbuchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist.

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 Jahresabschluss 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 Rechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko.

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.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem Aufschwung, der sich 2017 getrieben durch den Binnenmarkt und den Export merklich beschleunigt und an Breite zugenommen hat. Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach oben korrigiert. Wir erwarten 2018 für Deutschland erneut ein starkes Wachstum, das sich laut Prognose des Ifo-Instituts auf 2,6% belaufen könnte. Mit dem Wachstum einher geht ein Beschäftigungsaufbau, der sich auch 2018 – mit etwas abgeschwächter Dynamik – fortsetzen dürfte. Dank steigender Beschäftigungszahlen und Löhne dürfte der private Konsum ein Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft bleiben. Da auch der globale Aufschwung intakt bleiben und somit einen positiven Effekt auf den deutschen Außenhandel haben dürfte, kann die deutsche Wirtschaft weiterhin mit günstigen Rahmenbedingungen rechnen.

Den positiven Rahmenbedingungen stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Neben geopolitischen Spannungen und globalen Abschottungstendenzen, die zu einer Beeinträchtigung der Weltwirtschaft führen könnten, sind auch in Europa diverse Unsicherheiten präsent. Noch immer ist nicht absehbar, in welche Richtung sich die Brexit-Verhandlungen entwickeln und ob es zu größeren Beeinträchtigungen für die Wirtschaft in der EU und Großbritannien kommt. Zudem bleibt die politische Unsicherheit nach den Wahlen in Italien und den Spannungen rund um die separatistischen Tendenzen in Katalonien bestehen.

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

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

Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen

> Immobilienbranche

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

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

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

Aufgrund der stabilen ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch bei ausländischen Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führt das zu einer zunehmenden Verknappung von Immobilien mit attraktiver Rendite insbesondere an A-Standorten.

Im Mittel über alle Top-7-Städte sanken die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2017 auf 3,27%, in Berlin wurde mit einer Rendite von 2,90% sogar die 3%-Grenze durchbrochen.

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

Um die Risiken zu minimieren, haben wir unser Unternehmen breit vernetzt aufgestellt. Als vor Ort agierender aktiver Investor

und Assetmanager haben wir zum einen gute Chancen, von möglichen Verkaufsvorhaben in unseren relevanten Märkten frühzeitig Kenntnis zu bekommen. Zum anderen ermöglichen uns unsere deutschlandweite Marktdurchdringung und unsere fundierten Kenntnisse auch der B-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an A-Standorten auszugleichen. Zwar sind auch die Mietrenditen in den A-Lagen der B-Städte weiter gesunken, liegen aktuell aber immer noch deutlich über den Mietrenditen von A-Lagen in A-Städten, sodass wir durch unsere breite regionale Vernetzung hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden.

Die Brexit-Entscheidung und die damit einhergehenden Veränderungen in Europa stellen aus unserer Sicht kurz- und mittelfristig eher Chancen als Risiken für unser Geschäft dar. Internationale Unternehmen, die eine Verlagerung ihrer Standorte nach Kontinentaleuropa oder eine Stärkung bestehender Standorte erwägen, könnten für positive Impulse auf dem deutschen Immobilienmarkt sorgen.

Wir gehen für 2018 davon aus, dass der Vermietungsmarkt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der starken Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen und Objekten mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2018 auf Verkäuferseite aufgrund der anhaltend hohen Dynamik und Nachfrage eher Chancen als Risiken und auf Käuferseite aufgrund unserer breiten und lokalen Vernetzung weiterhin adäquate Chancen.

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

> Regulatorische und politische Veränderungen

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

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

Einen mittel- und langfristigen Einfluss auf das Geschäftsmodell könnte jedoch die geplante Reform der Grunderwerbsteuer haben; konkrete Inhalte und auch das Datum des Inkrafttretens sind jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts nicht bekannt. Darüber hinaus könnten sich auf Basis von veränderten Mehrheitsverhältnissen von Koalitionsverhandlungen nach der Bundestagswahl auch die Gesetze und Verordnungen für die Immobilienwirtschaft verschärfen. Vor dem beschriebenen zeitlichen Hintergrund schätzen wir jedoch für das Geschäftsjahr 2018 sowohl die Risiken als auch Chancen durch unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein; das gilt ebenso für mögliche daraus resultierende finanzielle Auswirkungen.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft haben.

> 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. Für bestehende Risiken wurde ausreichende Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzen wir das rechtliche Risiko und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Finanzen

> Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unter-

nehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der Deutschen Immobilien Chance Gruppe beeinträchtigen.

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31.12.2017 sind 88% (VJ: 87%) des Finanzierungsvolumens des DIC Asset-Teilkonzerns gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem Aufwand von 0,9 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Veränderungen des Zinsniveaus wirkten sich über die Finanzinstrumente bis zum 31.12.2016 vor allem bilanzwirksam und eigenkapitalmindernd aus. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten beträgt 1,8% zum 31.12.2017 (VJ: 3,4%).

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

Im Dezember 2016 haben wir diese Chance ergriffen und das Commercial Portfolio der DIC Asset AG durch den Abschluss eines Kreditvertrages in Höhe von 960 Mio. Euro mit einer Laufzeit von sieben Jahren refinanziert. Im Januar 2017 hat die neue Finanzierung die bestehenden Kredit- und Kreditsicherungsgeschäfte vollständig abgelöst. Mit der zügigen Ablöse der Altdarlehen Anfang 2017 und der sich daraus ergebenden hohen Planungssicherheit in unserer Businessplanung ist das Zinsrisiko für das Unternehmen deutlich gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz der Bankverbindlichkeiten zum Jahresende 2017 betrug 1,8% mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,6 Jahren.

Im Jahr 2017 haben wir das attraktive Umfeld auch genutzt, um opportunistisch die 2018 auslaufende 100 Mio. Euro-5,250%-Anleihe des DIC Asset Teilkonzerns frühzeitig zu refinanzieren. Im Konsortium einer internationalen Investmentbank zusammen mit einer deutschen Privatbank haben wir das bestmögliche Ergebnis erzielt und die größte Unternehmensanleihe der Geschichte der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe, mit einem Volumen (nachfrageinduziert aufgestockt) von 130 Mio. Euro zu einem sehr attraktiven Nominalzins von 3,250% platziert. Diese Refinanzierung gibt der Deutschen Immobilien Chancen Gruppe zusätzliche Liquidität und sichert die Rückzahlung der 2018 fälligen Anleihe in Höhe von 100 Mio. Euro ab.

Wir erwarten für 2018 leicht steigende Zinsen auf niedrigem Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungsniveaus unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen.

> Finanzierung und Liquidität

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

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

Die Finanzierung des Immobilienbestands der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken 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:

- 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.

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, alle Covenants wurden eingehalten. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu definierten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen eingegangen werden müssen. Dieses Risiko wird 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 sicherstellen zu können. 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.

In der aktuellen Zinslandschaft hat unser Unternehmen sich auch intensiv mit dem Thema Guthabengebühr und Bankenabgabe auseinandergesetzt, mit dem Ziel, Kosten zu minimieren bei gleichzeitiger Beibehaltung finanzieller Flexibilität. Das Unternehmen setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder.

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

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

> Bewertung

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

Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz des Anlagevermögens, die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios, die Wertsteigerung unserer Immobilien vor allem durch ein konsequentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 32,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 73,8 Mio. Euro. Bilanzell wird das Immobilienvermögen der Deutsche Immobilien Chancen Gruppe zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Marktwertschwankungen wirken sich daher 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 2018 mit einer geringen bis mittel-hohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten. Die zu erwartenden Auswirkungen wären mäßig.

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

Strategie

> Portfoliomanagement

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

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

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass Erträge und Kosten sich anders als geplant entwickeln – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

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

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken aus dem Portfoliomanagement für 2018 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 über ihre Beteiligungen an der DIC Asset AG und der GEG German Estate Group.

Die DIC Asset AG ist an den Fonds mit 4,2% bis 10% als Co-Investor beteiligt; die Beteiligung der GEG an Club-Deals und alternativen Anlagestrukturen liegt bei maximal bis 5%. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge. Zusätzlich generiert das 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 Vermögen sowie von der Transaktionstätigkeit abhängig sind. Das Volumen des verwaltenden Vermögens kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden.

Ein weiteres Risiko könnte das Leiden unsere Reputation als Anbieter von institutionellen Anlageprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Produkten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir jeweils mit einem signifikanten Eigenkapitalanteil beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

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

Seit 2010 hat die DIC Asset AG insgesamt sechs Fonds aufgelegt: die Retailfonds DIC HighStreet Balance und DIC Retail Balance I sowie die Bürofonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III und DIC Office Balance IV. Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 erhöhte sich durch Ankäufe und Auflage der Fonds DIC Retail Balance I und DIC Office Balance IV das Fondsvolumen auf aktuell rund 1,5 Mrd. Euro. Im Jahr 2018 sollen weitere Fonds operativ starten. Die „Assets under Management“ der GEG betragen per Ende 2017 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge rund 2,4 Mrd. Euro.

Aufgrund 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 2018 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.

Um die Risiken aus den Projektentwicklungen weiter zu minimieren, konzentriert sich die Gruppe auf der Ebene der börsennotierten DIC Asset AG verstärkt auf Repositionierung innerhalb unseres Bestandsportfolios.

Im Dezember 2016 wurde als Bestandsentwicklung die Modernisierung zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Bereits vor Beginn des Umbaus konnten 97% der Mietflächen von rund 9.700 m² vermietet werden. Die Wiedereröffnung ist im Laufe des ersten Halbjahres 2018 geplant.

Damit verfolgen wir derzeit mit dem MainTor-Projekt in Frankfurt nur noch eine größere Projektentwicklung mit einer Beteiligung der DIC Asset AG mit einem Gesamtvolumen von rund 800 Mio. Euro. Die Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe hält insgesamt einen Anteil von 70% an diesem Projekt.

Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind fünf der sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben. Für den in Finalisierung befindlichen WINX-Tower sind im Dezember 2017 die restlichen verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2018. Die insgesamt rund 42.000 m² des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind damit bis auf eine Gastronomiefläche voll vermietet.

Im Joint-Venture-Bereich ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (inklusive DIC Asset AG) zu 50% am Projekt „Junges Quartier Obersendling“ beteiligt. Das bundesweit einzigartige Campusprojekt wurde langfristig von der Stadt München angemietet und im Frühjahr 2018 von der GEG für den von ihr betreuten offenen Spezialfonds „GEG Public Infrastructure 1“ erworben. Das Projekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 170 Mio. Euro wird in mehreren Stufen bis zur Jahresmitte 2019 erstellt und an die Käufer übergehen. Die Projektsteuerung der Entwicklungsmaßnahme erfolgt durch die GEG.

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

Neue Entwicklungsprojekte werden über die GEG betreut, wobei die Investitionsmittel hierbei im Wesentlichen von institutionellen Investoren gestellt werden.

An den führenden deutschen Immobilienstandorten initiiert und strukturiert die GEG Investments in Projektentwicklungen. Hierbei liegt der Fokus auf einer zeitgemäßen, hochwertigen und nachgefragten Architektur mit hoher Flächen- und Kosteneffizienz. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Offices, Einzelhandel und anspruchsvollen Wohnprojekten mit signifikantem Vermarktungspotenzial. Erklärtes Ziel bei Projektentwicklungen ist der Verkauf nach erfolgreicher Wertschöpfung.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen startet die GEG – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung in der Regel erst nach entsprechender Vorvermarktung. Eine geeignete Vorvermarktung kann dabei durch eine weitgehende Vorvermietung oder auch durch einen Verkauf vor Baustart (Forward-Deal) erfolgen. Die GEG geht dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen ein und implementiert von Beginn an ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Hierbei werden regelmäßige Abweichungsanalysen zwischen den tatsächlich angefallen und noch zu erwarteten Kosten und den budgetierten Kosten vorgenommen. Auf der Ertragsseite werden die allgemeinen Marktentwicklungen sowie der Projekt- und Vermarktungsfortschritt fortlaufend analysiert. Bei wesentlichen Abweichungen 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.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2018 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als gering bis mittelhoch ein.

Operatives

> An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2018 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“), halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2018 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.

Die GEG German Estate Group plant mit einem Akquisitionsvolumen von mindestens 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, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2018 stärker abweichen zu müssen, für niedrig.

> Vermietung

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

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2017 entfielen rund 45% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio des DIC Asset Teilkonzerns 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. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2018 können Mietverhältnisse der DIC Asset mit einem Volumen von 6,6 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,5 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2018 zum Beispiel 10% der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 6,6 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,7 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir in den regionalen Segmenten mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unserem Portfolio halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschaftswachstum und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2018 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 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. Aufgrund unserer Maßnahmen halten wir stärkere Beeinträchtigungen und Personalrisiken für unwahrscheinlich und ihre finanziellen Auswirkungen für gering.

> IT

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in ein externes Rechenzentrum gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um rasch Störungen beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer neuen EDV-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat. Die IT-Ausstattung und -Schnittstellen werden regelmäßig überprüft sowie bedarfsabhängig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Bereits im Geschäftsjahr 2016 wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert und dadurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als wenig wahrscheinlich, ihre möglichen Konsequenzen als mittel bis hoch ein.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

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

Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu trugen insbesondere bei:

- **Projektentwicklungsrisiken:** Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist nur noch an einer größeren Projektentwicklung mehrheitlich beteiligt. Bei der großvolumigen Projektentwicklung MainTor sind bereits fünf von sechs Bauabschnitten an die Endinvestoren übergeben, das letzte Teilprojekt WINX schreitet planmäßig voran und wird voraussichtlich zum Jahresende 2018 abgeschlossen sein.

Das Migrations- und Integrationsprojekt „Junges Quartier Obersendling“ ist bereits vor Baustart langfristig an die Stadt München vermietet und schreitet planmäßig voran. Anfang 2018 konnte der Verkauf beurkundet werden. Das erste Modul soll bis Mitte 2018 fertiggestellt sein und wird anschließend dem Käufer übergeben, die übrigen Teile folgen bis Mitte 2019.

- **Strategierisiken:** Mit dem sich abzeichnenden erfolgreichen Abschluss der großen Projektentwicklungen sowie dem sukzessiven Abbau von Joint Ventures aus dem Segment Co-Investments durch Verkauf verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie der DIC Asset AG weiter auf risikoärmere Geschäftsfelder. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentriert sich die DIC Asset AG auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das signifikant wachsende Fondsgeschäft.
- **Finanzierungsrisiken:** Durch die Refinanzierung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG im Dezember 2016 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, der Erhöhung der Laufzeit unserer Finanzschulden sowie mit den zukünftig steigenden Cashflows aus dem

geringeren Kapitaldienst haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt.

- **Mietausfallrisiken:** Zahlreiche Vertragsabschlüsse mit bestehenden und neuen Mietern führten 2017 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positiven Wachstum unserer Mieteinnahmen like-for-like.

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 verbessert.

Auch wenn die globalen Wirtschaftsaussichten momentan eher positiv zu beurteilen sind, bleiben doch viele Unsicherheiten bestehen. Anhaltende geopolitische Spannungen und globale Abschottungstendenzen könnten negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft haben. Weitere Unsicherheiten ergeben sich in Europa aus der Ungewissheit über den Verlauf der Brexit-Verhandlungen und den Spannungen rund um die separatistischen Tendenzen in Katalonien, durch die es zu einer zunehmenden politischen und wirtschaftlichen Desintegration kommen könnte.

Die hieraus entstehenden Entwicklungen und ihre möglichen Folgen können erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft, ihre Unternehmen und die Immobilienbranche haben. Jedoch sind diese Auswirkungen aufgrund ihrer Komplexität derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2017

Für unsere operativen Leistungsindikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO haben wir unsere unterjährig angehobenen Ziele komfortabel erreicht.

Durch eine sehr erfolgreiche Vermietungsarbeit und Portfoliooptimierung konnten wir die prognostizierten Bruttomieteinnahmen übertreffen. Zusätzlich hat sich die Wachstumsdynamik des Fondsgeschäfts im Jahr 2017 fortgesetzt und wir konnten im Laufe des Geschäftsjahres Opportunitäten nutzen, um schon weit vor dem operativen Start von Fondsprodukten attraktive und ertragsstarke Objekte zu erwerben. Diese Objekte trugen während der Warehousing-Phase ebenfalls zu den über Plan liegenden Bruttomieteinnahmen bei. Daraus ergaben sich zum Jahresende 2017 Bruttomieteinnahmen in Höhe von 109,7 Mio. Euro, die auch unsere im September 2017 auf 106 bis 108 Mio. Euro angehobene Prognosespanne übertrafen.

Die umfassende Portfoliorefinanzierung, die wir zum Jahreswechsel 2016/2017 durchgeführt haben, hat sich ausgezahlt und wie erwartet zu einem starken Rückgang der Zinsaufwendungen und der Tilgungsleistungen geführt. Damit einher ging eine erhebliche Stärkung der Ertragskraft und des Cashflows der DIC Asset AG.

Höher als geplante Bruttomieteinnahmen, der Rückgang der Zinskosten sowie der Beitrag aus assoziierten Unternehmen führten dazu, dass der FFO der DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2017 auf 60,2 Mio. Euro gesteigert werden konnte und somit über der ursprünglichen Prognose von 57 bis 60 Mio. Euro und in der Mitte der im September auf 59 bis 61 Mio. Euro angehobenen Prognosespanne lag.

Dank unserer deutschlandweit agierenden leistungsfähigen Immobilienmanagement-Plattform sind wir jederzeit in der Lage, Chancen auf den Immobilienmärkten zu erkennen und

zu ergreifen und auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Überaus positive Konjunkturdaten, die gute Verfassung des Vermietungsmarktes und das historisch niedrige Zinsniveau waren 2017 Triebfedern für eine erneut hohe Anziehungskraft des deutschen Immobilieninvestmentmarkts, verbunden mit Produktknappheit und Renditekompression quer durch alle gewerblich genutzten Assetklassen. Dies hat uns dazu bewogen, bei Zukäufen sehr selektiv und analytisch vorzugehen. Mit einem Ankaufsvolumen von 240 Mio. Euro lagen wir einerseits unter unserer zu Jahresbeginn abgegebenen Prognose von 500 Mio. Euro, die wir unterjährig auf größer 200 Mio. Euro korrigiert hatten. Andererseits haben wir attraktive Chancen am Investmentmarkt genutzt und lagen mit den Verkäufen aus unserem Commercial Portfolio in Höhe von 241 Mio. Euro auf dem Niveau des unterjährig erhöhten Volumens (prognostiziertes Verkaufsvolumen zu Jahresbeginn: 200 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio). Zudem haben wir auch erstmalig ein Objekt aus dem Segment Funds sowie fünf Objekte aus Other Investments veräußert, wodurch wir unsere Joint Venture-Investments wie geplant weiter abgebaut haben. Das gesamte Verkaufsvolumen im Jahr 2017 summierte sich dadurch auf 368 Mio. Euro

Im Geschäftsjahr 2017 hat die GEG-Gruppe ihre strategischen Ziele zum weiteren Auf- und Ausbau des Unternehmens erreicht. Die prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2017 wurden über Plan erfüllt. Die Annahmen für das erwartete Akquisitionsvolumen von 500 Mio. Euro wurden überschritten.

Gesamtaussage 2018

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2018 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe.

Mit der Refinanzierung des Commercial Portfolios ist es uns gelungen, uns im aktuellen Marktumfeld mit einem ertragsstarken Fundament und einem nachhaltig positiven Cashflow hervorragend zu positionieren.

Durch die erfolgreiche Vermietungsarbeit konnten wir die Leerstandsquote im Commercial Portfolio zum Jahresende 2017 auf unter 10% senken, und wir planen, das direkt gehaltene Bestandsportfolio durch aktives Assetmanagement und durch selektive Transaktionen 2018 weiter zu optimieren. Neben gezielten Verkäufen unter Ausnutzung des gegenwärtigen Marktumfelds sollen dabei auch ergänzende Ankäufe die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Portfolios weiter stärken.

Die fortschreitende Stärkung unserer Ertragsquellen werden wir auch 2018 durch das geplante Wachstum der Assets under Management im Fondsgeschäft vorantreiben. Wir erwarten uns davon eine deutliche Steigerung der Managementenerträge sowie der Beteiligungserträge aus dem Segment Funds.

Das Gesamtergebnis 2018 wird durch laufende Mieteinnahmen aus dem Bestandsportfolio, das Management des Fondsgeschäfts, Immobilienan- und -verkäufe für das gesamte betreute Portfolio, aber auch durch den Ausbau unseres Immobilienmanagement-Engagements für Dritte geprägt sein.

Die Erfolge der GEG-Gruppe im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind das operative und strategische Fundament für das weitere angestrebte Wachstum im Geschäftsjahr 2018. So plant die GEG-Gruppe mit einem Akquisitionsvolumen von mindestens 600 Mio. Euro in allen Geschäftsfeldern und strebt ein EBITDA von 13,5 bis 15,0 Mio. Euro an.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2018

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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit 2013 in einem Aufschwung, der sich 2017 merklich beschleunigt und an Breite zugenommen hat. Insbesondere die florierende Binnenwirtschaft mit einem starken Arbeitsmarkt und einem kräftigen privaten Konsum trug dazu bei, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 2,2% gegenüber dem Vorjahr stieg (2016: 1,9%), bereinigt um die feiertagsbedingt schwankende Zahl an Arbeitstagen sogar um 2,5%.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist laut Ifo-Indikatoren hervorragend: Auch wenn zum Jahresende der Ifo-Geschäftsklimaindex vom Allzeithoch von 117,5 Punkten im November auf 117,2 Punkte leicht zurückging, wird die aktuelle Geschäftslage grundsätzlich positiv eingeschätzt und optimistisch auf die kommenden Monate geblickt.

Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen sowohl für 2017 als auch für die beiden kommenden Jahre nach oben korrigiert. Die deutsche Wirtschaft kann weiterhin mit günstigen Rahmenbedingungen rechnen und der Aufschwung sollte sich fortsetzen, getrieben durch die Binnennachfrage und den Export. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich – mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen, die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich auf 5,3% sinken. Steigende Beschäftigungszahlen und ein Anstieg der Löhne sorgen für eine kräftige Expansion des Konsums der Privathaushalte, auch wenn die anziehende Inflation, die im nächsten Jahr auf knapp unter 2% geschätzt wird, die Entwicklung der Realeinkommen belastet. Die Geldpolitik wirkt weiter expansiv mit vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für neue Unternehmens- und Bauinvestitionen.

Allerdings bleiben diverse Unsicherheiten in Bezug auf die Wirtschaftsaussichten bestehen. Die Hinterlassenschaften der Finanzkrise – hohe Schuldenquoten und Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte – sind weiter präsent. Die politische Unsicherheit in Europa bleibt mit nach den Wahlen in Italien und den Spannungen rund um die separatistischen Tendenzen in Katalonien bestehen, die außenwirtschaftlichen Auswirkungen des näher rückenden Brexits sind bislang nur

schwer vorauszusagen. Auch die anhaltenden geopolitischen Spannungen und globale Abschottungstendenzen stellen Abwärtsrisiken dar.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich gegenwärtig auf dem Weg in eine Hochkonjunkturphase, mit einer deutlichen Zunahme der Auslastung – in einigen Bereichen wie dem Baugewerbe nahe der Kapazitätsgrenze. Wir erwarten 2018 gemäß Zahlen des Ifo-Instituts für Deutschland ein weiterhin starkes Wirtschaftswachstum von 2,6%.

Einschätzung der Branchenentwicklung

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

Die Bürovermietungsmärkte profitieren derzeit von der starken Binnenkonjunktur und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau. Das Jahr 2017 endete mit einem Anstieg des Umsatzvolumens um 7% auf einen historischen Höchstwert von 4,2 Mio. m² im Durchschnitt der sieben Immobilienhochburgen. Verbunden mit einem fast 22%igem Rückgang des Fertigstellungsvolumens führte dies zu einem Leerstandsabbau um 783.000 m² auf eine Leerstandsquote von 4,2%. Die daraus resultierende mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen in stark nachgefragten zentralen Lagen wird zunehmend als limitierender Faktor der Vermietungsmärkte gesehen. Mit der hohen Nachfrage und der angespannten Angebotsituation zogen sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten weiter an.

Die Analysten der Maklerhäuser rechnen auch 2018 mit einer positiven Entwicklung der deutschen Bürovermietungsmärkte. Aufgrund der starken Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft verbunden mit einem anhaltenden Beschäftigungsaufbau dürften die Flächennachfrage und das Umsatzvolumen unvermindert hoch bleiben und zu einem weiteren Abbau des Leerstands führen. Das Fertigstellungsvolumen wird mit ca. 1,3 Mio. m² zwar deutlich über dem Niveau von 2017 liegen, ein Großteil davon ist allerdings bereits vorvermietet oder von Eigennutzern beansprucht, sodass der Angebotsengpass gerade bei den Top-Flächen in den Innenstadtlagen der Top-7-Städte bestehen bleibt und mit einem weiten Anstieg der Spitzenmieten zu rechnen ist. Angesichts der zunehmenden Flächenverknappung ist auch mit einem zunehmenden Ausweichen an periphere Standorte und damit einer guten Entwicklung dieser Märkte zu rechnen.

Dank der exzellenten Konjunkturdaten und der guten Verfassung des Vermietungsmarktes übt der deutsche Immobilieninvestmentmarkt eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländische Investoren als „safe haven“ aus. Das nominale Transaktionsvolumen stieg 2017 insbesondere durch die noch stärker gestiegenen Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um 7 % und erreichte mit rund 57 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch, während durch die starke Nachfrage die Renditen über alle Asset-Klassen hinweg weiter zurück gingen und sich die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Städten auf die 3 %-Marke zubewegten. Dennoch blieben Immobilien angesichts der weiterhin expansiven Geldpolitik der EZB im Vergleich zu Staatsanleihen attraktiv.

An diesen Rahmenbedingungen sollte sich auch 2018 kaum etwas ändern. Die Prognosen für die deutsche Wirtschaft sind durchweg positiv. Dies dürfte Arbeitsmarkt und Vermietungsmarkt weiter positiv beeinflussen, und eine spontane Abkehr der EZB von der Ankündigung einer erst mittelfristig restriktiver werdenden Geldpolitik ist nicht zu erwarten. Fehlende Anlagealternativen tragen zur ungebrochenen Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes für kapitalstarke institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds bei, somit dürfte das Transaktionsvolumen auch in 2018 vergleichbar hoch ausfallen. Lediglich die zunehmende Produktverknappung gerade im risikoarmen Core-Bereich könnte sich hier limitierend auswirken. Aufgrund des Anlagedrucks und durch das limitierte Angebot sowie die niedrigen Renditen im Core-Bereich erwarten wir eine zunehmende Verschiebung des Fokus auf B-Standorte abseits der Metropolen und weg von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien.

Aufgrund der erreichten Preisniveaus sollte die Renditekompression an den Top-Standorten nachlassen, während sich die Renditen durch die zunehmende Nachfrage an den Standorten abseits der Metropolen weiter den Top-Lagen annähern dürften.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG

➤ Wachsende Assets under Management

Für das Jahr 2018 rechnen wir mit einem Wachstum der Assets under Management. Der Großteil des geplanten Ankaufsvolumens dient dem weiteren Wachstum unseres Fondsgeschäfts. Insgesamt planen wir mit einem Ankaufsvolumen zwischen 450–500 Mio. Euro.

➤ Weitere Optimierung des Commercial Portfolios

In einem weiter starken Investmentmarkt und bei dem anhaltenden Niedrigzinsklima sehen wir auch 2018 gute Chancen, das Potenzial unserer Immobilien weiter auszuschöpfen, den Leerstand zu reduzieren und die Mieterträge auf vergleichbarer Basis zu erhöhen. Weiterhin wollen wir ausgewählte Immobilien zu passenden Gelegenheiten erfolgreich auf den Markt bringen. Im Fokus unserer Verkaufsbestrebungen stehen neben der Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne die weitere Optimierung des Commercial Portfolios mit gezielten Verkäufen in einem Volumen zwischen 100–120 Mio. Euro.

➤ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2018

Auf Basis der geplanten Vermietungsleistung und der Transaktionsaktivitäten rechnen wir mit Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 95–98 Mio. Euro nach 110 Mio. Euro im Berichtsjahr 2017. Der operative Aufwand soll 2018 anteilig leicht zurückgehen, nachdem wir 2017 den geplanten Ausbau der Immobilienmanagement-Plattform zur Betreuung des Fondsgeschäft-Wachstums abgeschlossen haben. Mit unserer Immobilienmanagement-Plattform wollen wir durch das Wachstum des Fondsgeschäfts 2018 eine deutliche Steigerung der Immobilienmanagementerträge erzielen und damit perspektivisch den Rückgang der Mieteinnahmen kompensieren. Nachdem wir den FFO 2017 insbesondere durch die Auswirkung der Refinanzierung auf das Finanzergebnis deutlich steigern konnten, erwarten wir für 2018 ein gegenüber dem Vorjahr höheres operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 62 und 64 Mio. Euro (ca. 0,90–0,93 Euro pro Aktie).

↻ Erwartete Finanzlage 2018

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel, werden aber auch 2018 Finanzierungsoportunitäten im anhaltenden Niedrigzinsumfeld laufend prüfen. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität werden 2018 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen. Für die 2018 anstehende Rückzahlung der Anleihe 13/18 hatten wir schon 2017 Mittel durch Emission einer neuen Anleihe in Höhe von 130 Mio. Euro akquiriert.

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.

Unternehmensbeteiligung GEG German Estate Group

Für das Geschäftsjahr 2018 setzt die GEG German Estate Group weiter ihren strategischen Plan zur vollständigen Etablierung einer marktführenden, nicht börsennotierten Plattform für Gewerbeimmobilien in Deutschland um. Die Planung sieht ein Akquisitionsvolumen von mindestens 600 Mio. Euro über alle Geschäftsfelder vor. Ferner wird ein EBITDA in der Größenordnung von 13,5 bis 15,0 Mio. Euro sowie ein Ergebnis nach Steuern von 10,0 bis 11,5 Mio. Euro angestrebt. Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigt die GEG German Estate Group derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel. Die maßgeblichen Einflussfaktoren aus dem operativen Betrieb auf die Liquidität werden 2018 voraussichtlich die Einnahmen aus Managementgebühren der Bestandsinvestitionen und Transaktionsgebühren sowie ergebniswirksame Erlöse aus Eigenkapitalplatzierungen sein. Alle Liquiditätserfordernisse und Verpflichtungen aus der Finanzierung werden, soweit vorhersehbar, erfüllt.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft und der Arbeitsmarkt bleiben robust.
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil.
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen und kein globaler Protektionismus in der Wirtschaftspolitik auf.
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone.
- Es findet keine abrupte Abkehr der Zentralbanken von der Politik des günstigen Geldes statt.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft.
- Mieteinnahmefälle durch Insolvenzen bleiben gering.
- Der Baufortschritt in unseren Projektentwicklungen verläuft ohne wesentliche Beeinträchtigungen.

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 Jahresüberschusses. Die genaue Höhe des Jahresüberschusses 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 2017 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017



BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2017

Aktiva in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	436	658
Geschäfts- oder Firmenwerte	150.823	155.180
	151.259	155.838
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.503.477	1.883.889
Betriebs- und Geschäftsausstattung	783	848
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.121	4.123
	1.511.381	1.888.860
Finanzanlagen		
Beteiligungen	225.216	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	213.959	246.217
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	2.203	2.294
	441.378	248.511
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	309.683	247.632
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.355	13.703
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	22.740	32.942
Sonstige Vermögensgegenstände	47.685	32.279
	98.780	78.924
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	210.426	176.227
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
AKTIVE LATENTE STEUERN	40.910	40.645
	2.774.158	2.842.725

Passiva in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	75.265	67.009
Anteile anderer Gesellschafter	544.010	525.482
	674.931	648.147
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	6.662	4.203
Sonstige Rückstellungen	48.986	95.926
	55.648	100.129
VERBINDLICHKEITEN		
Anleihe	412.287	280.285
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.055.197	1.238.556
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	283.689	221.461
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.254	2.017
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	74.461	48.816
Sonstige Verbindlichkeiten	183.383	263.687
	2.011.271	2.054.822
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.496	5.157
PASSIVE LATENTE STEUERN	30.812	34.470
	2.774.158	2.842.725

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
Umsatzerlöse	157.463	149.478
Bestandsveränderungen	0	3.276
Sonstige betriebliche Erträge	47.665	48.356
Gesamtleistung	205.128	201.110
Materialaufwand	-43.418	-42.958
Rohergebnis	161.710	158.152
Personalaufwand	-20.257	-16.071
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-37.210	-41.148
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39.889	-42.423
Betriebsergebnis	64.354	58.510
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	762	1.653
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	41.616	20.258
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-54.088	-118.139
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	52.644	-37.718
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.145	-2.547
Sonstige Steuern	245	-6.683
Gruppenjahresüberschuss/-fehlbetrag	49.744	-46.948
Gewinnanteile Minderheiten	37.668	-41.279
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	12.076	-5.669

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Gruppenergebnis vor Zinsen	103.071	72.844
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-17.581	-43.424
Abschreibungen und Amortisation	37.210	41.148
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-9.024	-42.137
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-50.394	23.614
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	63.282	52.045
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	223.718	116.428
Erhaltene Dividenden	4.049	0
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-128.829	-282.607
Investitionen /Veräußerung in /von Beteiligungen	-43.342	-63.000
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	35.847	47.412
Investitionen in Projektentwicklungen	-67.051	-47.299
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	61.448	48.500
Erwerb/Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-201	45
Cashflow aus Investitionstätigkeit	85.639	-180.521
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	130.000	0
Einzahlungen aus Darlehen	1.237.949	292.941
Erhaltene Zinsen	153	0
Gezahlte Zinsen	-44.037	-58.673
Rückzahlung von Darlehen	-1.411.190	-132.741
Einzahlungen / Entnahme Anteile Minderheiten	146	0
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-3.923	0
Gezahlte Dividenden	-23.820	-21.429
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-114.722	80.098
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	34.199	-48.378
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	176.227	224.605
Finanzmittelfonds am Periodenende	210.426	176.227

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppen- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2015	46.801	8.855	76.421	132.077	593.073	725.150
Gruppenüberschuss/-fehlbetrag			-5.669	-5.669	-41.279	-46.948
Ausschüttungen 2015			-3.743	-3.743	-17.685	-21.428
Änderung Minderheiten/Konsolidierungskreis				0	-8.627	-8.627
Stand am 31. Dezember 2016	46.801	8.855	67.009	122.665	525.482	648.147
Gruppenüberschuss/-fehlbetrag			12.076	12.076	37.668	49.744
Ausschüttungen 2016			-4.680	-4.680	-19.140	-23.820
Erwerb zusätzlicher Anteile			860	860		860
Stand am 31. Dezember 2017	46.801	8.855	75.265	130.921	544.010	674.931

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2017 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

I. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: Deutsche Immobilien Chancen) eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt (Reg.Nr. HRB 54220) 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 rd. 30,2% 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 (inklusive DIC Asset AG) 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 im Jahr 2013 übertragen. Aufgrund dieser Verflechtungen mit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch auch hier nicht. Um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage sowie insbesondere des operativen Geschäfts der 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.

Die GEG German Estate Group AG wurde zum Jahreswechsel 2014/2015 durch die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (75%) und KKR gegründet. Die Struktur der GEG ist mittelfristig darauf angelegt, dass beide GEG-Partner jeweils 50% halten werden und somit wesentliche strategische Entscheidungen ausschließlich gemeinsam getroffen werden. Vor diesem Hintergrund fand eine Konsolidierung der GEG, ihrer Tochtergesellschaften und der DIC Strategic Investments I 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 Gruppenabschluss 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. Wie im Vorjahr wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

V. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bei Gebäuden beträgt 40 Jahre.

Geschäfts- oder Firmenwerte sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Nutzungsdauern, die dem langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen Rechnung tragen, ergeben sich wie folgt:

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

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

Bei assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten jährlich um die den Kapitalanteil der Deutsche Immobilien Chancen-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 91,0 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. Negative Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften, die zu keiner Bewertungseinheit zusammengefasst wurden, werden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

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 werden über die entsprechend zugrunde zulegenden Laufzeiten abgegrenzt und aufgelöst.

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 aus steuerlichen Verlustvorträgen.

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 Gewerbesteuer-satz von 16,1 % für übrige temporäre Differenzen bewertet.

VI. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	178.527	3.362
Zugänge	0	230
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	178.527	3.592
Abschreibungen 01.01.	23.347	2.704
Zugänge	4.357	452
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	27.704	3.156
Buchwerte 01.01.	155.180	658
Buchwerte 31.12.	150.823	436

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.	2.000.748	2.599
Zugänge	119.200	358
Abgänge	-504.364	-179
Anschaffungskosten 31.12.	1.615.584	2.778
Abschreibungen 01.01.	116.859	1.751
Zugänge	32.109	291
Abgänge	-36.861	-47
Abschreibungen 31.12.	112.107	1.995
Buchwerte 01.01.	1.883.889	848
Buchwerte 31.12.	1.503.477	783

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	0	246.217	2.294
Zugänge	225.216	67.750	0
Umgliederung	0	0	0
Abgänge	0	-100.008	-91
Anschaffungskosten 31.12.	225.216	213.959	2.203
Abschreibungen 01.01.	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0	0
Buchwerte 01.01.	0	246.217	2.294
Buchwerte 31.12.	225.216	213.959	2.203

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 21.413 TEUR, der Zeitwert 21.413 TEUR (2016: jeweils 23.458 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 1.336 TEUR (2016: 1.336 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 5,0% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 7.643 TEUR, der Zeitwert 7.643 TEUR (2016: jeweils 7.643 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Ausschüttungen in Höhe von 31 TEUR (2016: 31 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 5,1 % beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 9.819 TEUR, der Zeitwert 9.819 TEUR (2016: jeweils 8.721 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 336 TEUR (2016: 336 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 4,2% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 8.388 TEUR, der Zeitwert 8.388 TEUR (2016: jeweils 7.933 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance IV“ wurde in 2017 neu aufgelegt und investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 9,3% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 5.750 TEUR, der Zeitwert 5.750 TEUR.
- Der Fonds „DIC Retail Balance I“ wurde in 2017 neu aufgelegt und investiert in Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 6,0% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 5.443 TEUR, der Zeitwert 5.443 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. 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 4.068 TEUR (2016: 3.982 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

4. Liquide Mittel

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt. Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 11.798 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 10.341 TEUR (2016: 6.088 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 5.230 TEUR (2016: 1.103 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.204 TEUR (2016: 1.223 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2016: 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 nominal 18.000.000,00 Euro, nach 18.271.938,59 Euro im Vorjahr.

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2016: 8.855 TEUR).

■ Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden innerhalb des erwirtschafteten Gruppeneigenkapitals 4.000.000,00 Euro aus der Gewinnrücklage zugunsten des Bilanzgewinns entnommen.

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der Ergebniszuweisung von 525.482 TEUR auf 544.010 TEUR erhöht.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2017– 31.12.2017	01.01.2016– 31.12.2016
Ausstehende Rechnungen	13.645	16.924
Tantieme	2.620	2.083
Abschlussprüfung	655	620
Urlaubsrückstellung	422	424
Sonstige Rückstellungen	31.644	75.875
	48.986	95.926

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Projektentwicklungsleistungen enthalten. Die im Vorjahr in den sonstigen Rückstellungen ausgewiesenen Beträge für Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 47.392 TEUR wurden im Geschäftsjahr vollständig verbraucht.

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	412.287	107.287	305.000	0
2016	280.285	5.285	275.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.055.197	240.321	353.466	461.410
2016	1.238.556	285.108	419.918	533.530
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	283.689	283.689	0	0
2016	221.461	120	221.341	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.254	2.254	0	0
2016	2.017	2.017	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	74.461	74.461	0	0
2016	48.816	48.816	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	183.383	136.897	0	46.486
2016	263.687	203.069	18.051	42.567
Gesamt	2.011.271	844.909	658.466	507.896
2016	2.054.822	544.415	934.310	576.097

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden oder andere Sicherheiten besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Wandeldarlehen und andere strategische Finanzierungen mit 112.092 TEUR (2016: 156.517 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 86.000 TEUR (2016: 92.950 TEUR) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

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

9. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2017	Veränderung	Stand 31.12.2017
Aktive latente Steuern	40.645	+265	40.910
Passive latente Steuern	34.470	-3.658	30.812

VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2017– 31.12.2017	01.01.2016– 31.12.2016
Vermietung und Verpachtung	133.092	137.534
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	24.371	11.944
	157.463	149.478

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen enthalten. Daneben ist hier der einmalige Sonderertrag aus dem Umtausch der WCM- in TLG-Aktien in Höhe von 20,2 Mio. Euro ausgewiesen.

3. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Einbringung von nicht konsolidierten Beteiligungen von 35,4 Mio. Euro (2016: 18,5 Mio. Euro) im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

VIII. Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein.

IX. Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

Auf Ebene der Gruppenmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe des Überhangs der aktiven latenten Steuer über die passiven latenten Steuern von 13.519 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von 5.616 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 61.000 TEUR ein Betrag von 53.097 TEUR grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

X. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die DIC-Gruppe hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Imtech Deutschland
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Frankfurt am Main
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekbank
Erfüllungsgarantie	Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen
Vertragserfüllungsbürgschaft	IVG Institutional Funds GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapital- verwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Patronats-/Garantieerklärung	Bilfinger Hochbau GmbH
Mietbürgschaft	Grundstückgesellschaft Oper GbR
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Kreditbesicherungsgarantie	Bankhaus Lampe KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Deutsche Hypothekbank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG, Landesbank Hessen-Thüringen, Deutsche Pfandbriefbank AG
Garantieerklärung	Berlin Hyp AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG

Aus den von der Deutsche Immobilien Chancen KGaA 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.

Grund	Betrag in TEUR	DIC-Gruppe anteilig in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	105	105
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481	2.481
Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	2.750
Sicherheit für Planungsleistungen MT WINX	360	360
Bauvorhaben MT WINX	7.088	7.088
Darlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG (ehemals DIC Blue GmbH)	5.000	3.595
Schuldscheindarlehensvertrag Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG (ehemals DIC Blue GmbH)	12.800	9.203
Kaufvertragserfüllungen gemäß Kaufvertrag für etwaige Mängelbeseitigung bei dem Bauvorhaben MT Panorama	6.400	4.608
Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	10.000	7.200
Sicherung der mietvertraglichen Ansprüche des Mieters im Rahmen des Bauvorhabens MT Porta	1.200	864
Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	720
Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000	11.520
Garantie für sämtliche Zahlungsansprüche Opera Offices NEO	1.785	1.785
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	459	459
Vorzugs Geschäftsanteile an der DIC Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Vorzugs Geschäftsanteile an der DIC Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen der DIC Office Balance I GmbH	20.000	20.000
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus der Finanzierung des Commercial Portfolios	58.000	58.000
Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	2.000	2.000
Bauvorhaben Opera Offices NEO	2.300	1.150
Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.840	920

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 143 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2017 und 2018 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 7,6 Mio. Euro (2016: 5,5 Mio. Euro). Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Forderungsverzicht mit Besse- rungsschein in Höhe von 10,0 Mio. Euro.

3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 180 (2016: 168) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	19
Asset- und Propertymanagement	106
Konzernmanagement, Administration	55
Gesamt	180

Darüber hinaus sind bei der nicht in den Gruppenabschluss einbezogenen GEG zum Abschlussstichtag 45 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 2017 und 2016 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2017	2016
Abschlussprüfungen	511	529
Anderer Bestätigungsleistungen	76	70
Sonstige Leistungen	0	55
Gesamt	587	654

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anfang des Jahres wurden die von der DIC Asset gehaltenen Anteilsscheine am Sondervermögen des DIC Office Balance IV mit einem Volumen von 2,8 Mio. Euro veräußert.

Am 9. Februar 2018 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf der Joint-Venture-Immobilie „Junges Quartier Obersendling“ geschlossen. Das von der GEG entwickelte Campus-Projekt in München wird in den langfristigen Bestand eines von ihr verwalteten Spezialfonds übergehen. Der Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang wird modular erfolgen und voraussichtlich bis Mitte 2019 abgeschlossen sein.

Ende Februar 2018 hatten zwei in 2017 im Rahmen unseres Verkaufsprogramms beurkundete Objekte aus den Joint-Venture-Portfolios sowie ein Objekt aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset den Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang.

Ebenso wurde im Rahmen unseres Verkaufsprogramms für eine Immobilie aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset im Februar 2018 die Beurkundung durchgeführt. Besitz-, Nutzen- und Lasten-Übergang ist voraussichtlich im 2. Quartal 2018.

Die DIC Asset AG hat Anfang März 2018 ihre im Juli 2017 begebene Unternehmensanleihe um 50 Mio. Euro von 130 Mio. Euro auf nun insgesamt 180 Mio. Euro aufgestockt. Der Ausgabepreis wurde am oberen Ende der Vermarktungsspanne bei 102 Prozent festgelegt.

Die ordentliche Hauptversammlung der DIC Asset AG hat am 16. März 2018 entsprechend des Gewinnverwendungsvorschlags der Verwaltung eine Dividende von 0,44 Euro je Aktie sowie eine Sonderdividende von 0,20 Euro je Aktie beschlossen, die nach Wahl des Aktionärs in bar oder als Aktiendividende geleistet werden kann.

Im Rahmen eines Investorenbeitritts wurden 98,5% der mittelbar von der GEG gehaltenen Anteile an dem Projekt BCP Düsseldorf verkauft.

7. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Thomas Hartl, Managing Director Morgan Stanley, London/Großbritannien

- Herr Roland Oppermann, Stuttgart, Mitglied des Vorstandes der SV Sparkassen Versicherung Holding AG
- Herr Volker Pätzold, Hannover, Abteilungsdirektor VGH Versicherungen
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Günter Schlatter, Köln, ehemaliges Mitglied des Vorstands RAG-Stiftung, Essen
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung
- Herr Bernd Wegener, München, Hauptabteilungsleiter Versicherungskammer Bayern

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 190 TEUR (2016: 190 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

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

Frankfurt am Main, den 22. März 2018



Thomas Grimm

Einbezogene Unternehmen

Anlage 1 zum Anhang:

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2017

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	30,2
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hamburg Heidenkampsweg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Stuttgarter Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Düsseldorf Nordstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Hamburg Halenreie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,5
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC LB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Berliner Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Koblenz Frankenstraße GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	96,25

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC HI Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
DIC Hamburg Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	96,25
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor III GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt Radolfzell GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HMDD Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Krefeld GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF HT Objekt Neu-Ulm GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt Mainz GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	50,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	53,0
DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	66,7
DIC Real Estate 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
German Estate Group GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	75,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9
DIC Strategic Investments I GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	75,0
DIC Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Holding 2 GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG German Estate Group Management Holding OHG, Frankfurt am Main	75,0
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	75,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	75,0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	75,0
Diament Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	75,0

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Wir haben den beigefügten Gruppenabschluss der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 – geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Deutschen 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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 beigegeführten Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutschen 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, den gesetzlichen Vorschriften entspricht, 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 2017 zugrunde. Nach § 9 (2) der Allgemeinen Auftragsbedingungen ist unsere Haftung auf einen Betrag von 4 Mio. EUR beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 22. März 2018

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 2017 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, der Status der Projektentwicklungen der Gesellschaft (insbesondere das MainTor-Projekt) sowie die Optionen strategischer Unternehmensbeteiligungen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahresabschluss nebst Lagebericht und Gruppenabschluss nebst Gruppenlagebericht zum 31. Dezember 2017 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 2018 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2017. 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 März 2018 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 2017.

Frankfurt am Main, im März 2018

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND

Thomas Grimm, 48



© 03/2018

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

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor
60311 Frankfurt am Main

Realisierung:
LinusContent AG, Frankfurt am Main