

DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

GESCHÄFTSBERICHT 2018

# KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in Mio. Euro	2018	2017	Δ
Umsatzerlöse	157,6	157,5	0 %
Gesamtleistung	201,4	205,1	-2 %
EBITDA	94,4	101,6	-7 %
Betriebsergebnis	55,4	64,4	-14 %
Gruppenergebnis	40,6	49,7	-18 %
Eigenkapital	704,9	674,9	4 %
Eigenkapitalquote <sup>(1)</sup> in %	25,8	25,9	0 %
Bilanzsumme	2.917,8	2.774,2	5 %

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Darlehen



## INHALT

■	VORWORT	2
■	GRUPPENLAGEBERICHT	4
■	GRUPPENABSCHLUSS	55
■	ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS	61
■	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	76
■	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	78



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

 Prof. Dr. Gerhard Schmidt,  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

die richtige Balance aus Solidität und Chancenorientierung schafft einen deutlichen und attraktiven Mehrwert für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Einen solchen Mehrwert haben wir auch 2018 wieder erzielt. Wir haben mit unseren Beteiligungen unsere Chancen in allen Marktsegmenten nutzen können.

In einem spannenden Umfeld haben wir erneut von unseren hervorragend im Markt positionierten Beteiligungen profitiert und als Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ein Gruppenergebnis von 40,6 Mio. Euro nach 49,7 Mio. Euro im Vorjahr erzielt.

Unsere wesentlichen Beteiligungen – DIC Asset AG und GEG German Estate Group – haben mit ihrer konsequenten Weiterentwicklung die jeweiligen Erwartungen übertroffen und dabei nicht nur für das abgeschlossene Berichtsjahr glänzende Ergebnisse eingefahren, sondern zugleich die Grundlagen für künftige Erfolge optimiert.

### **DIC Asset AG: Managementplattform mit starker Performance**

Die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Ankeraktionär maßgeblich beteiligt sind, hat 2018 mit einem operativen Rekordergebnis ihre Stärke als außerordentlich leistungsfähige Managementplattform unter Beweis gestellt. Dem gut aufgestellten Asset-, Portfolio- und Propertymanagement ist es gelungen, in allen Geschäftssegmenten signifikante Werte und ein weiter attraktives Ertragszenario für die Aktionäre zu schaffen:

- Allein mit Vermietungs- und Entwicklungsmaßnahmen des DIC-eigenen Immobilienmanagements konnte im Bestandsportfolio eine Wertsteigerung um 10% erreicht werden.
- Mit 1,2 Mrd. Euro ist ein doppelt so hohes Transaktionsvolumen wie im Vorjahr realisiert worden. Dabei entfielen Ankäufe von über 400 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio, um dessen Ertragskraft und Qualität dauerhaft zu stärken.
- Im Fondsgeschäft führte die erfolgreiche Etablierung als Trading-Plattform zu signifikanten Transaktions-Fees und einem gegenüber dem Vorjahr insgesamt fast verdreifachten FFO-Beitrag aus diesem Segment.

Thomas Grimm,  
Vorstand



- Die leistungsstarke Immobilienmanagement-Plattform ist Grundlage für ein wachsendes Drittggeschäft. Das betreute Immobilienvermögen in diesem Bereich wurde von 0,8 Mrd. Euro auf 1,7 Mrd. Euro ausgebaut. Insgesamt wuchsen die Assets under Management der DIC Asset AG auf 5,6 Mrd. Euro.
- Der FFO stieg auf das Rekordergebnis von 68,0 Mio. Euro. Die Gesellschaft erhöhte die Dividende auf 48 Cent je Aktie, wobei die Dividendenzahlung als Bardividende oder Sachdividende bezogen werden kann.

#### **GEG German Estate Group: Investmentplattform weiter ausgebaut**

Auch die Anfang 2015 von uns gemeinsam mit Kohlberg Kravis Roberts & Co. (KKR) gegründete Investmentplattform GEG German Estate Group hat im vierten Jahr ihres Bestehens deutliche Akzente am Markt gesetzt und ihre Ziele zum weiteren Ausbau des Unternehmens erreicht:

- Die GEG hat die prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2018 über Plan erfüllt und die Annahmen für das erwartete Akquisitionsvolumen von 600 Mio. Euro überschritten.
- Unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge stiegen die Assets under Management von 2,4 Mrd. Euro auf 3,0 Mrd. Euro.
- Das EBITDA der GEG wuchs von 12,4 Mio. Euro auf 20,0 Mio. Euro und unterstreicht den ambitionierten Wachstumskurs.

Wir danken Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern, für das Vertrauen und die Unterstützung. Ebenso gilt unser Dank den engagierten Mitarbeitern unserer Gruppe und in unseren Beteiligungsunternehmen für ihre großartige Leistung. Wir freuen uns auf ein erneut spannendes und lohnendes Immobilienjahr.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –

Thomas Grimm  
– Vorstand –

## GRUPPENLAGEBERICHT

# ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (Deutsche Immobilien Chancen) ist eine strategische Management-holding 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 Assetmanagement-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich.

- Die Unternehmensgruppe agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre Beteiligung an der börsennotierten 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 GEG German Estate Group AG (GEG) ist die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gemeinsam mit internationalen und nationalen Investoren in einer Investment- und Assetmanagement-Plattform in den Segmenten Institutional Business, opportunistische Investments sowie Developments in Deutschland engagiert. Darüber hinaus hält sie weitere Projektbeteiligungen in Joint-Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Das aktuelle konsolidierte Gesamtvolumen der Immobilienanlagen beträgt rund 6,7 Mrd. Euro und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Der gesamte Immobilienbestand erwirtschaftet annualisierte Mieteinnahmen von rund 269 Mio. Euro.
- Insgesamt beschäftigen die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und die GEG zum Jahresende 251 Mitarbeiter. Davon arbeiten 114 Mitarbeiter im Immobilienmanagement der DIC Asset AG, das mit sechs Büros im gesamten deutschen Immobilienmarkt und an unseren Immobilienstandorten präsent ist. Rund 37 Immobilienexperten arbeiten im Development- und Investmentbereich der GEG.

### Organisationsstruktur

#### DIC ASSET AG

- Commercial Portfolio: kontinuierliche Mieteinnahmen aus direkten Immobilieninvestments
- Funds: Beteiligungserträge und Managementgebühren aus Fondsinvestments
- Other Investments: Dienstleistungen für Dritte (Asset- und Propertymanagement) und auslaufend Joint Ventures, Beteiligung an Projektentwicklung MainTor sowie TLG Immobilien AG
- Verantwortliche Betreuung der Bestandsimmobilien und der anderen Segmente durch Immobilienmanagementplattform DIC Onsite



## DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN



### GEG GERMAN ESTATE GROUP Investment- und Assetmanagement- Plattform

- Institutional Business
- Developments
- 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 114 erfahrenen Immobilienprofis
- Hohe Präsenz im gesamten deutschen Gewerbeimmobilienmarkt
- Erfolgreiche kontinuierliche Vermietungsleistungen

## Unternehmensstruktur

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 sowie Value add in Deutschland etabliert. Die Anteile an der German Estate Group werden in Höhe von 75 % von der TTL Real Estate GmbH (vormals Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH) gehalten, zu 25 % von KKR. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist zu 50 % (Vorjahr: 67 %) an der TTL Real Estate GmbH beteiligt, die weiteren 50 % hält die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG. Aus der mittelbaren Beteiligung an der GEG erzielt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Erträge aus assoziierten Unternehmen.



## GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut große Erfolge in der Weiterentwicklung ihrer Beteiligungen erreicht und die Erwartungen zum Jahresbeginn übertroffen.

Für die operativen Leistungsindikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO hat die Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ihre unterjährig angehobenen Ziele komfortabel erreicht. Neben zusätzlichen Mieteinnahmen durch die neu akquirierten Objekte trug insbesondere die erfolgreiche Arbeit der Vermietungs-Teams, die die Mieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio like-for-like um 2,7% steigern konnten, dazu bei, dass die Bruttomieteinnahmen mit 100,2 Mio. Euro die unterjährig auf 98–100 Mio. Euro angehobene Prognose übertrafen. Mit der weiteren Etablierung der Trading-Plattform im Fondsgeschäft konnten 2018 erhebliche Erträge aus der Strukturierung von Transaktionen von Fondsimmobilen generiert werden.

Auf Verkäuferseite hat die DIC Asset AG zum einen zwei Immobilien aus Bestandsfonds sehr erfolgreich verkauft und zum anderen über einen Anteilsscheinverkauf eine vorteilhafte Exitmöglichkeit für Fondsinvestoren realisiert. Die Dynamik des Fondsgeschäfts und die wachsende Qualität des Commercial Portfolios hatten dazu geführt, dass die DIC Asset AG nach drei starken Quartalen bereits im Oktober die Prognose für den FFO von 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro angehoben hat und diese Einschätzung zum 31. Dezember 2018 mit einem FFO von 68 Mio. Euro erreichte. Vor dem Hintergrund der erreichten Ziele und der nachhaltigen Geschäftsperspektive wird die DIC Asset AG eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividendenausschüttung von 0,48 Euro je Aktie vornehmen. Dabei besteht das Wahlrecht, die Dividende ausschließlich in bar oder in Form weiterer Aktien der Gesellschaft („Aktien-dividende“) zu erhalten.



Die GEG hat ihre strategischen Ziele für den weiteren Aufbau des Unternehmens im Jahr 2018 erreicht. Das Akquisitionsvolumen lag bei über 600 Mio. Euro. Damit haben die Assets under Management per Ende 2018 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge und aller Geschäftsfelder die Marke von 3 Mrd. Euro überschritten, nach rund 2,4 Mrd. Euro im Vorjahr.

Die Gesamtleistung der GEG German Estate Group konnte von rund 25,1 Mio. Euro im Jahr 2017 auf 35,6 Mio. Euro in 2018 um rund 29% gesteigert werden. Noch signifikanter ist die Verbesserung der Ertragssituation: sowohl der EBITDA von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro) als auch der Nachsteuerkonzerngewinn von 16,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,8 Mio. Euro) konnten deutlich zulegen.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe blickt auf ein zufriedenstellendes Jahr zurück. Insgesamt konnten wir das Jahr mit einem hohen Gruppenergebnis von 40,6 Mio. Euro abschließen.

# GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN



## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

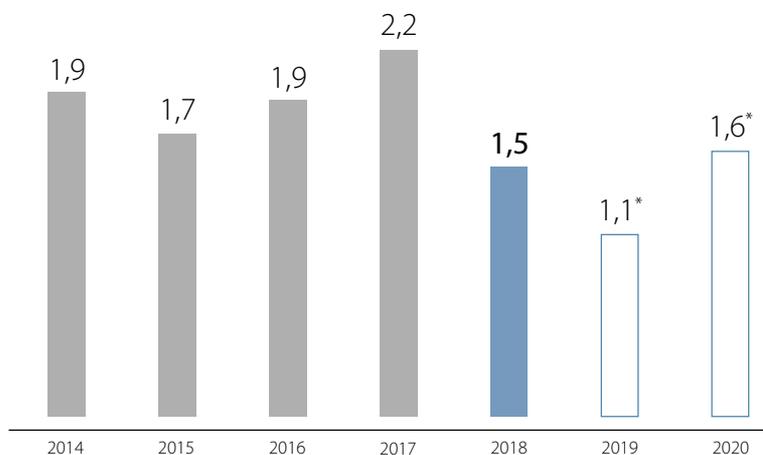
### ➔ Wirtschaft in Deutschland wächst trotz Belastungsfaktoren

Nach einer anhaltend freundlichen Konjunktorentwicklung trübten vor allem die Sorge vor einer Eskalation der internationalen Handelsstreitigkeiten und politischen Unwägbarkeiten in einigen Ländern Europas das bis dahin sehr positive Wirtschaftsklima ein. In Europa zeigten sich die Konjunkturindikatoren 2018 schwächer als von den Ökonomen erwartet, und auch in Deutschland kühlte die Stimmung quer durch alle Branchen mit Ausnahme des Baugewerbes ab. Dennoch konstatieren die volkswirtschaftlichen Analysten eine gute Verfassung der deutschen Wirtschaft und beurteilen den Zuwachs im BIP von 1,5 % sowie den Ausblick auf die kommenden zwei Jahre als normalisiertes Tempo nach Jahren der Hochkonjunktur.

Die Stimmungsindikatoren zeigten im Jahresverlauf ein zunehmendes Bewusstsein für die hohe internationale Unsicherheit und nachlassende Dynamik der globalen Konjunktur: Im Dezember 2018 war der ifo-Geschäftsklimaindex den vierten Monat in Folge rückläufig und markierte mit 101,0 den niedrigsten Stand seit Dezember 2016. Sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima merklich abgekühlt, lediglich im Bauhauptgewerbe blieb die Stimmung auf dem sehr hohen Niveau. Garant für das weitere Wachstum soll die Nachfrage im Inland bleiben – vor allem der private Konsum und die Bauausgaben. Auch

## BIP-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Veränderung gegenüber Vorjahr in %

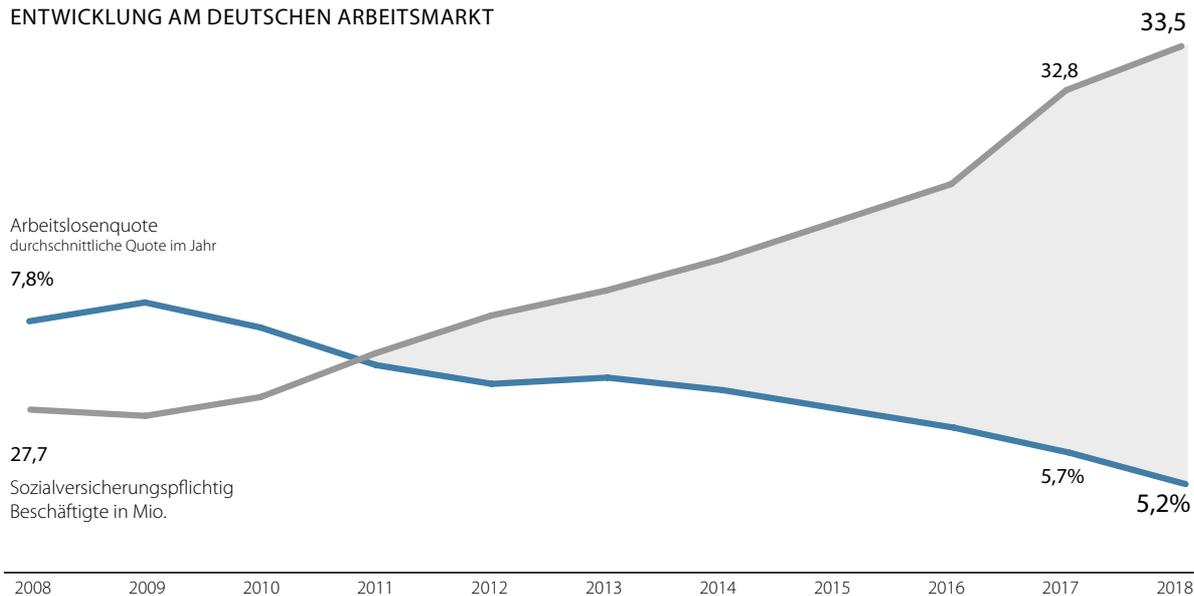


Quellen: Statistisches Bundesamt, \*Prognose ifo Institut

der expansive Dienstleistungssektor und die Impulse vom Arbeitsmarkt tragen weiter zum positiven Ausblick bei. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind 2018 weiter kräftig gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wuchs die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt um 562.000 auf 44,8 Millionen Personen. Der Großteil der neuen Stellen entstand im sozialversicherungspflichtigen Bereich. Gegenüber dem Vorjahr war hier ein Plus von 705.000 Stellen oder 2,2% zu verzeichnen.

Gemäß den Herbstprojektionen, die Mitte Oktober 2018 vorgestellt wurden, soll die Zahl der Erwerbstätigen bis 2020 um gut 1,3 Millionen zulegen, die der Arbeitslosen um rund 400.000 sinken und die Erwerbslosenquote auf 4,8% fallen. Um Unsicherheit aus dem Markt zu nehmen, entschlossen sich die Währungshüter im Juni 2018 zu einem weiterreichenden Leitzinsausblick: Demnach geht die EZB davon aus, dass die Leitzinsen zumindest bis über den Sommer 2019 unverändert bleiben werden. Der seit März 2016 bei 0% liegende Leitzins im Euroraum, zu dem sich Geschäftsbanken bei der Notenbank Geld leihen können, blieb 2018 unverändert auf der historischen Tiefstmarke. Auch der Strafzins auf Einlagen von Geschäftsbanken bei der EZB blieb unverändert bei 0,4%. Dagegen fuhr die EZB ihr billionenschweres Programm zum Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen („Quantitative Easing“) sukzessive zurück.

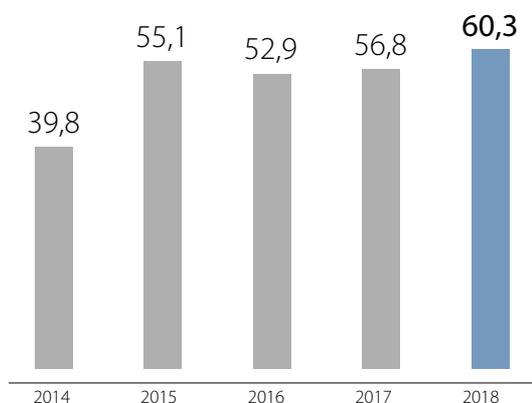
## ENTWICKLUNG AM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

## TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

## Branchenentwicklung

### ➤ Vermietungsmarkt: fortgeschrittene Flächenabsorption und steigende Mietpreise

Am Vermietungsmarkt für Büroimmobilien endete das Jahr 2018 mit einem Rückgang des Flächenumsatzes von 6,5 % im Durchschnitt der Top-7-Standorte auf knapp 4 Mio. qm. Der Rückgang resultiert jedoch nicht aus einer verminderten Nachfrage, sondern aufgrund nicht vorhandener Flächenangebote. Der Leerstand in den Top-7-Standorten ist um 916.000 qm gesunken, zum Jahresende wurde mit einer Leerstandsquote von 3,6 % der Vorjahreswert nochmals unterboten.

Anbieter von Co-Working-Flächen bzw. Business-Center-Betreiber waren 2018 auf der Nachfrageseite sehr aktiv. Ihr Anteil am Büroflächenumsatz stieg an allen Top-7-Standorten deutlich. Insgesamt machten sie rd. 6 % des Gesamtflächenumsatzes aus, in Toplagen (CBD) sogar 16 %. Mit der hohen Nachfrage und der Flächenverknappung zogen sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten an.

Die Analysten der Maklerhäuser erwarten für 2019 keine grundlegende Trendwende. Der aggregierte Leerstand in den Top-7-Standorten dürfte 2019 weiter zurückgehen.

Angesichts des Nachfragebooms und der in diesem Jahr noch niedrigen Fertigstellungsraten kann der spekulative Neubau den Anstieg bei den Büromieten allenfalls bremsen, die Situation jedoch kurz- bis mittelfristig nicht entspannen. Aufgrund des immer knapper werdenden Angebots wird der Flächenumsatz an den Top-7-Standorten in diesem Jahr aber voraussichtlich nicht an die Rekordergebnisse von 2017 heranreichen. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach den wenigen verfügbaren Top-Flächen in den Innenstädten der Top-7-Standorte wird erneut mit einem Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

### ➤ Investmentmarkt: Aufwärtstrend noch intakt

Während alle europäischen Standorte in den vergangenen zwölf Monaten unter politischen Unwägbarkeiten zu leiden hatten, erwies sich der deutsche Investmentmarkt einmal mehr als robust. Wie schon im Vorjahr, als die schwierige Regierungsbildung in Deutschland im Immobilieninvestmentmarkt in der Summe nicht zu größeren Irritationen führte, legte der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt trotz aller politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten ein neues Rekordjahr hin. Mit den Umsätzen des Schlussquartals wurde 2018 mit 60,3 Mrd. Euro Transaktionsvolumen erstmals die 60-Milliarden-Euro-Marke übersprungen und das Vorjahresergebnis um etwa 6 % übertroffen.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt bleibt auch für ausländische Investoren weiterhin sehr attraktiv. Im Jahr 2018 gingen die Spitzenrenditen von Büroimmobilien in A-Lagen von 3,3 % auf 3,1 % nochmals zurück.

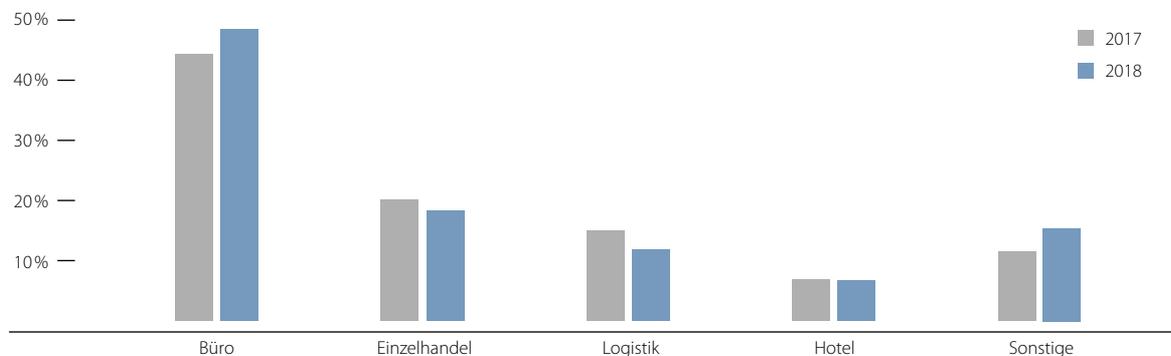
Am höchsten in der Gunst der Investoren stand mit einem Anteil von knapp unter 50% wie in den vergangenen Jahren die Assetklasse Büro. Die Entwicklung der Büro-Vermietungsmärkte in den Top-7-Standorten spiegelt sich im Investmentmarkt. Bereits zur Jahresmitte waren Teilmärkte etwas abseits der Innenstadtlagen in den A-Standorten sowie Objekte mit Leerstand und kurzfristig auslaufenden Mietverträgen stärker gesucht, die Risikoaufschläge und Abstände zur Spitzenrendite nach Auswertungen von JLL auf ein historisch niedriges Niveau geschrumpft. Hintergrund ist die Verschiebung der Anlagepräferenzen seitens der Investoren zu Produkten und Lagen, die nicht den bislang gültigen Prime-Kriterien entsprechen und bei denen noch Potenzial gesehen wird, die angepeilten Renditeziele über geeignete Management-Maßnahmen und Neuabschlüsse zu höheren Mieten zu erreichen. 2018 waren Manage-to-Core-Objekte entsprechend begehrt und die geforderten Preise stiegen deutlich.

Zum Ende des Jahres betrug die gemittelte Spitzenrendite in den Top-7-Städten 3,11%, nach 3,27% im Vorjahr. In Kombination mit dem starken Mietwachstum hat sich 2018 für Büroimmobilien in den Top-7-Standorten ein Wertzuwachs von rund 12% ergeben. JLL sieht den Zuwachs 2019 aufgrund der fortgeschrittenen Renditekompression im Schnitt bei etwa 4% für den Gesamtmarkt der Büroimmobilien in den Hochburgen.

Für den Ausblick auf die Rahmenbedingungen und die Einschätzung der Branchenentwicklung im Geschäftsjahr 2019 siehe unseren Prognosebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.



## ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN



Quelle: BNP Paribas Real Estate

## GESCHÄFTSVERLAUF

### Gesamtportfolio der DIC Asset AG

Das betreute Immobilienportfolio der DIC Asset AG umfasst zum Stichtag 178 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 1,9 Mio. qm.

Der Wert des betreuten Vermögens einschließlich des Drittgeschäft wuchs auf 5,6 Mrd. Euro. Hiervon entfallen rund 1,7 Mrd. Euro auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios, 1,8 Mrd. Euro auf Fondsimmobilien sowie 2,1 Mrd. Euro auf das Segment Other Investments, das neben der Beteiligung an der kurz vor Abschluss stehenden Projektentwicklung MainTor und strategischen Investments insbesondere das wachsende Drittgeschäft umfasst.

**5,6** Mrd. Euro  
ASSETS UNDER MANAGEMENT

**178** OBJEKTE

Ankauf in Mannheim für  
DIC Office Balance IV



## Entwicklung der DIC Asset AG – Ziele 2018 erreicht

### ➔ Höhere Vermietungsleistung im Commercial Portfolio und für Fonds

Die Immobilienmanagement-Teams der DIC Asset AG haben sich nach einer herausragenden Gesamt-Vermietungsleistung 2017 im abgelaufenen Jahr erfolgreich auf den weiteren Abbau von Leerständen konzentriert und damit deutliche Potenziale im Immobilienvermögen gehoben.

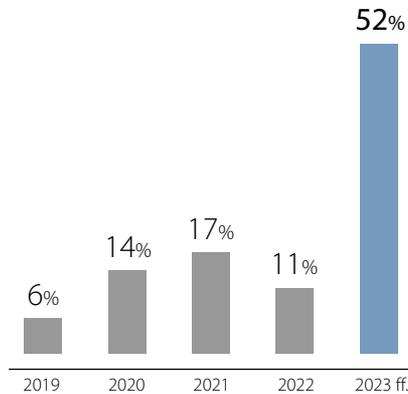
Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von 264.400 qm (Vorjahr: 273.600 qm) wurden jährliche Mieterlöse von 35,7 Mio. Euro unter Vertrag gebracht (Vorjahr: rund 40,2 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Miete entfielen fast drei Viertel (73 %) der Vertragsabschlüsse auf Anschlussvermietungen (im Vorjahr: 45 %).

Nachdem im Vorjahr im Segment Other Investments wesentliche Großvermietungen erfolgreich abgeschlossen wurden, verteilt sich die Vermietungsleistung 2018 je zur Hälfte auf die Segmente Commercial Portfolio und Fonds, wobei in beiden die abgeschlossenen Vertragsvolumina gestiegen sind: Im Commercial Portfolio konnte mit 17,5 Mio. Euro an annualisierten Mieten eine um 1,5 Mio. Euro höhere Vermietungsleistung erreicht werden. Im Segment Fonds stieg die Leistung noch deutlicher, und zwar um mehr als 50% von 12,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 18,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018.

1,9 Mio. qm  
GESAMTFLÄCHE

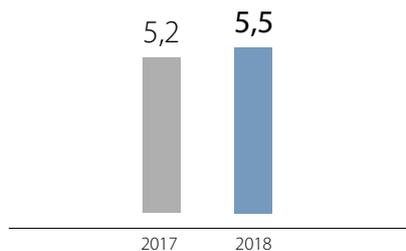
### LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



### DURCHSCHNITTLICHE MIETLAUFZEIT

in Jahren\*



\*ohne Drittgeschäft, Warehousing und Repositionierungsobjekte

#### ➤ Nachhaltig erfolgreiche Vermietungen mit längeren Vertragslaufzeiten

Deutliche Erfolge erzielten die Vermietungsteams der DIC Asset AG mit Abschlüssen über längere Laufzeiten: So stieg die durchschnittliche Vertragslaufzeit der Neuvermietungen im Segment Funds von 8,7 auf im Schnitt 10,6 Jahre (im Commercial Portfolio von 6,4 auf 6,5 Jahre). Für Anschlussvermietungen wurden vor allem bei Bestandsmieter in im Commercial Portfolio bei steigenden Durchschnittsmieten (11,18 Euro/qm; Vorjahr: 10,63 Euro/qm) deutlich längere Mietverträge unterzeichnet und statt für durchschnittlich 3,3 Jahre nun für im Durchschnitt 9,5 Jahre verlängert. Die erfolgreiche Vermietungsarbeit und nachweisliche Stabilität der Mieter führt zu signifikanten Wertzuwächsen der Immobilien.

Mietverträge wurden 2018 nicht nur über im Schnitt längere Laufzeiten, sondern auch über tendenziell größere Flächen abgeschlossen. Nahezu die Hälfte des Vermietungsvolumens in Quadratmetern machten Mietflächen über 5.000 qm aus (Vorjahr: 38%).

#### ➤ Mehr langfristige Verträge im Portfolio, verfügbare Flächen deutlich reduziert

Die qualifizierte Vermietungsarbeit in 2018 hat wesentlich dazu beigetragen, die Ertragskraft des Portfolios nachhaltig zu stärken. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende deutlich an: Über die Hälfte der Mietverträge läuft noch länger als fünf Jahre (Vorjahr: 43%).

Im Commercial Portfolio verlängerte sich die durchschnittliche Mietlaufzeit von 5,1 auf 5,8 Jahre, im Gesamtportfolio von 5,2 auf 5,5 Jahre. Neben der kontinuierlichen Vermietungsarbeit ist hierfür auch das erfolgreiche Assetmanagement der DIC Asset AG mit gezielten An- und Verkäufen ausschlaggebend.

#### ➤ Transaktionsvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro

Im Geschäftsjahr 2018 ist es der DIC Asset AG gelungen, in einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld sowohl die geplanten Ankaufs- als auch Verkaufsvorhaben vollständig umzusetzen und in Summe den Rekordwert von rund 1,2 Mrd. Euro in An- und Verkäufen zu erreichen. Dies ist das bis dato höchste realisierte Transaktionsvolumen in der Geschichte der DIC Asset AG und beweist die abrufbare Erfahrung und das umfassende Transaktions-Know-how in ihrem Team.

### ➔ Ankaufsvolumen 2018 übertrifft mit rund 510 Mio. Euro den Zielkorridor

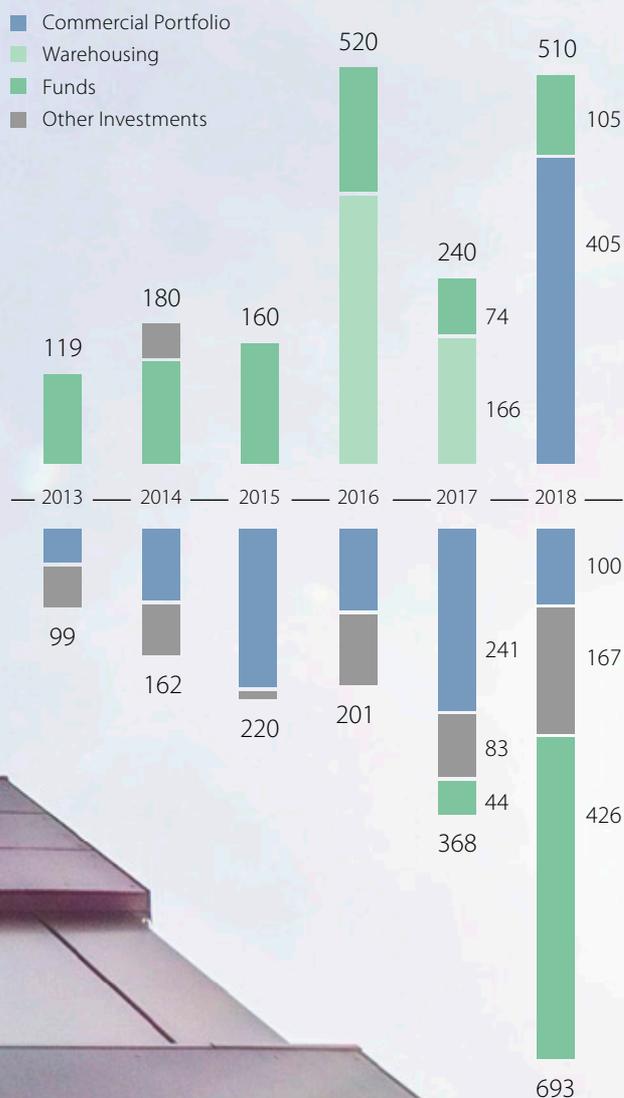
Insgesamt wurden Ankäufe mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro über alle Segmente getätigt und damit der Zielkorridor von 450–500 Mio. Euro übertroffen. Wesentlichen Anteil haben mit 405 Mio. Euro renditestarke Akquisitionen für den Eigenbestand: Von den sechs Ankäufen für das Commercial Portfolio sind drei mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund 105 Mio. Euro vor dem Stichtag in das Portfolio übergegangen, für eine weitere Immobilie erfolgt der Übergang voraussichtlich im zweiten Quartal 2019. Zwei Objekte mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund 256 Mio. Euro hat sich die DIC Asset AG im Rahmen von längerfristigen Forward Deals vertraglich gesichert; ihr Übergang wird nach Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2020, respektive Anfang 2021, erfolgen. Für zwei im Dezember beurkundete Neuerwerbungen im Volumen von rund 51 Mio. Euro wird der Übergang in die Fondsvermögen voraussichtlich im ersten Quartal 2019 erfolgen. Ankäufe für Fonds machten im abgelaufenen Jahr mit rund 105 Mio. Euro einen geringeren Teil der Neuzugänge aus, da die Startportfolien der neuen Fonds mit bereits im Vorjahr gesicherten Objekten aus dem Warehousing formiert wurden.

### ➔ Verkaufstransaktionen von insgesamt fast 700 Mio. Euro marktgerecht strukturiert

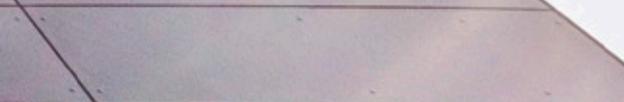
Verkaufstransaktionen mit einem Volumen von insgesamt rund 693 Mio. Euro über alle Segmente repräsentieren den aktiven Ansatz der kontinuierlichen Optimierung von Kapital- und Know-how-Einsatz bei den Investments: Im Commercial Portfolio lag das Verkaufsvolumen zur Portfoliooptimierung bei den geplanten rund 100 Mio. Euro. Hinzu kamen im Rahmen der aktiven Fondsmanagement-Mandate Verkäufe im Volumen von rund 426 Mio. Euro. Aus dem Segment Other Investments wurden planmäßig die letzten drei Joint-Venture-Objekte (167 Mio. Euro) veräußert; der Übergang des letzten Objekts wird im Laufe des Jahres 2019 vollzogen.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im Volumen von 506 Mio. Euro für die in 2018 beurkundeten Verkäufe. Im Vorjahr beurkundete Verkäufe im Volumen von 40 Mio. Euro wurden in 2018 wirksam.

#### ANKAUFSVOLUMEN in Mio. Euro



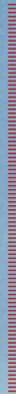
#### VERKAUFSVOLUMEN in Mio. Euro



Commercial Portfolio:

1,7  
Mrd. Euro  
MARKTWERT

Ankauf:  
Multitenant-Bürogebäude  
„Palais Kronberg“



## Commercial Portfolio

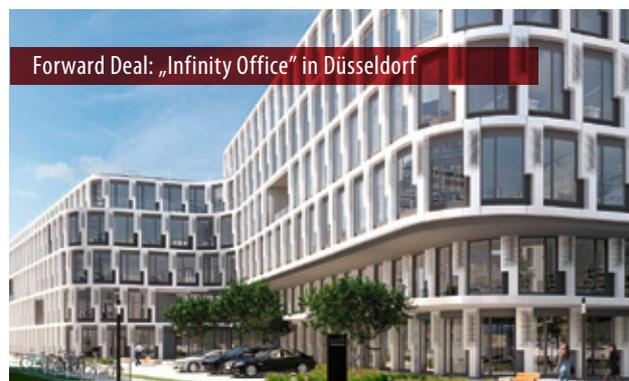
Das Commercial Portfolio umfasst zum Stichtag 101 Immobilien (Vorjahr: 113) mit einem Marktwert von rund 1,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,6 Mrd. Euro).

### ➔ Neuzugänge für das Wachstum des Bestandsportfolios

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die DIC Asset AG renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 405 Mio. Euro für ihr Commercial Portfolio getätigt.

Bei der Entscheidung für den Ankauf der Objekte legte sie Wert auf das zukünftige Potenzial hinsichtlich Struktur, Entwicklungsmöglichkeiten und vor allem der Lage.

- Den Auftakt bildete im Mai 2018 ein gerade fertiggestelltes, langfristig vollvermietetes Büroobjekt mit 13.300 qm in Leverkusen für rund 52 Mio. Euro (GIK, Gesamtinvestitionskosten), in hervorragender Lage und Qualität. Mieter ist die pronova BKK, eine der größten Krankenkassen Deutschlands.
- Im August erwarb die DIC Asset AG mit dem „Palais Kronberg“ ein 12.800 qm umfassendes Multitenant-Bürogebäude in Kronberg im Taunus, in bester Lage, zentral in der Metropolregion Rhein-Main. Die Immobilie ist an namhafte Unternehmen vollvermietet und bietet sowohl aufgrund der Lage als auch der Struktur gutes Potenzial bei optimaler Bewirtschaftung.
- Im gleichen Monat hat sich die DIC Asset AG das „Infinity Office“ in Düsseldorf vertraglich gesichert. Mit Abschluss des Forward Deals mit einem Volumen von voraussichtlich rund 164 Mio. Euro (GIK) erwirbt sie einen Neubau für ihr Commercial Portfolio, der durch seine hervorragende Lage, die auch zukünftig an Attraktivität gewinnen wird, und nicht zuletzt aufgrund des Ausbaustandards und der Vorvermietung eine optimale Erweiterung des Portfolios darstellt.
- Anfang Dezember meldete die DIC Asset AG den erfolgreichen Abschluss eines Forward Deals mit einem Volumen (GIK) von voraussichtlich rund 90 Mio. Euro über den Ankauf eines Neubauprojekts in Berlin nahe Kurfürstendamm. Der achtgeschossige Neubau im Stadtteil Berlin-Halensee wird nach Fertigstellung Anfang 2021 über rund 16.000 qm Mietfläche auf hohem Ausbaustandard verfügen. Die Bundeshauptstadt erfährt seit Jahren ein im Vergleich überdurchschnittliches wirtschaftliches Wachstum, mit einem hochattraktiven Büromarkt für Nutzer und Investoren, an dem die DIC Asset AG mit dieser Immobilie partizipieren wird.
- Ende Dezember hat die DIC Asset AG ein Objekt in Karlsruhe erworben. Das Bürogebäude in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof ist infrastrukturell hervorragend angebunden. In dem gerade modernisierten siebengeschossigen Gebäude befinden sich rund 10.700 qm vermietbare Fläche, die derzeit zu 100% belegt ist. Der WALT beträgt 10,7 Jahre. Mit Karlsruhe als wichtigem IT-Standort in Deutschland war auch hier die Lage und das sich daraus ergebende Potenzial ein bedeutendes Ankaufskriterium.



➔ **Verkäufe**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 hat die DIC Asset AG zehn nicht-strategische Objekte erfolgreich verkauft und damit das Commercial Portfolio mit guten Gewinnen bei einem Verkaufsvolumen von rund 100 Mio. Euro weiter optimiert. Im Durchschnitt konnte bei den Verkäufen ein Erlös realisiert werden, der um 17 % über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag.

➔ **Portfolioqualität wesentlich gesteigert**

Die annualisierten Mieteinnahmen wuchsen im Geschäftsjahr 2018 von 95,5 Mio. Euro auf 97,6 Mio. Euro. Mit einer Steigerung der Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,7 % von 89,9 Mio. Euro auf 92,3 Mio. Euro hatte die fokussierte Vermietungsarbeit daran den wesentlichen Anteil. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit verbesserte sich deutlich von 5,1 auf 5,8 Jahre, und die EPRA-Leerstandsquote ist von 9,5 % um 2,3 Prozentpunkte auf 7,2 % per Ende 2018 gesunken.

➔ **Marktbewertung: rund 160 Mio. Euro Wertzuwachs im Portfolio ohne Transaktionen**

Regelmäßig zum Ende jedes Jahres ermitteln externe Gutachter für die Immobilien der DIC Asset AG den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert 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 des Commercial Portfolios betrug 159,4 Mio. Euro, das entspricht einer Veränderung von 10,4%. Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen, Investitionen und Bewertungseffekten summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 1.696,8 Mio. Euro, eine Steigerung um 3,5% gegenüber dem Vorjahr (1.639,2 Mio. Euro).



## Fondsgeschäft

Das Geschäftsfeld Fonds ist für die DIC Asset AG ein attraktives Geschäft mit regelmäßigen hohen Erträgen. Sie strukturiert für institutionelle Investoren im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Investmentprodukte mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Die Beteiligungsquote der DIC Asset AG an diesen Fonds beträgt in der Regel zwischen 5 und 10 %. Zudem erbringt die DIC Asset AG als Dienstleister das Asset- und Propertymanagement sowie die Strukturierung und Realisierung der An- und Verkäufe. Die Erträge im Fondsgeschäft steigert die DIC Asset AG durch ein aktives Management der Fonds.

### ➔ Trading-Plattform etabliert, innovative Exitmöglichkeit geschaffen

2018 konnte die DIC Asset AG ihre Strategie, das Fondsgeschäft als Trading-Plattform am Markt zu etablieren, sehr erfolgreich vorantreiben. Im März 2018 hat sie einen von ihr gemanagten Fonds im Rahmen eines Anteilscheinverkaufs an einen namhaften institutionellen Investor weiterplatziert. Der 2012 aufgelegte Spezialfonds DIC High-Street Balance erwirtschaftete für die Anleger kontinuierlich Renditen oberhalb der Zielrendite von 5,0 %. Mit dem Anteilscheinverkauf hat die DIC Asset AG für die Fondsinvestoren nicht zuletzt unter dem Aspekt der Transaktionskosteneffizienz eine attraktive Exitmöglichkeit realisiert. Für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung der Transaktion flossen ihr Managementgebühren in Höhe von rund 5,9 Mio. Euro zu. Des Weiteren wurden zwei Objekte aus dem DIC Office Balance I und DIC Office Balance III mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro mit exzellentem Ergebnis verkauft.

### ➔ Siebter und achter Spezialfonds gestartet

Nach Abschluss des ersten Halbjahres hat die DIC Asset AG den siebten offenen Spezial-AIF – den fünften in der erfolgreichen Reihe der DIC Office Balance-Fonds – aufgelegt. Der DIC Office Balance V investiert in Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und hat ein Zielinvestitionsvolumen von 350–400 Mio. Euro. In den neuen Fonds mit einer geplanten jährlichen Zielrendite von 4,0–4,5 % wurde ein attraktives Startportfolio eingebracht, das bereits im Dezember 2017 vorab für den Fonds erworben wurde. Die Objekte im Volumen von rund 130 Mio. Euro wurden von der DIC Asset AG zwischenzeitlich im Warehousing bewirtschaftet.

Ende September folgte die Strukturierung des DIC Metropolregion Rhein-Main-Fonds: Der achte offene Spezial-AIF investiert schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien der Region Frankfurt-Rhein-Main, eine der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands mit hoher Branchendiversifikation. Die geplante Ausschüttungsrendite beträgt 3,5–4,5 %. Neben Investitionen in Büro, Einzelhandel und gemischt genutzte Gewerbeimmobilien sind weitere Nutzungsarten wie Hotel und Logistik-City-Light denkbar; die DIC Asset AG kann hierbei ihren wertvollen Heimvorteil mit starker regionaler Präsenz und Marktnähe nutzen.

1,8 Mrd. Euro  
ASSETS UNDER  
MANAGEMENT



Eschborn – Ankauf für OB V: Firmenzentrale des Immobilienentwicklers Aurelis

Ankauf für OB IV:  
Bürogebäude im  
Gewerbe-Campus  
Eschborn-Süd



➔ **Fünf Ankäufe untermauern  
Wachstumsstrategie**

Neben der Einbringung von Warehousing-Objekten hat die DIC Asset AG 2018 fünf Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 105 Mio. Euro für bestehende Fonds gekauft:

- Im ersten Halbjahr erwarb die DIC Asset AG für den DIC Office Balance IV ein Bürogebäude im Gewerbe-Campus Eschborn-Süd, der seit dem Umzug der Deutschen Börse in das Quartier stark an Attraktivität gewinnt. Das Gebäude mit rund 6.600 qm Mietfläche umfasst neben klassischen Büroflächen, die von IT-Dienstleistern und Wirtschaftsberatungen belegt sind, auch Showroomflächen, die als Orderbüros an dem überregional gut erreichbaren Standort genutzt werden. Zudem wurde ebenfalls für den DIC Office Balance IV ein Objekt in Mannheim gekauft, dessen 6.500 qm an Unternehmen aus Technologiebranchen und Gesundheitswesen vollvermietet sind. Als drittes Objekt für den DIC Office Balance IV übernahm die DIC Asset AG Ende Oktober ein Gebäude in Fürth mit rund 10.200 qm. Die drei Ankäufe beliefen sich zusammen auf ein Volumen (Gesamtinvestitionskosten) von rund 54 Mio. Euro.
- Für den im Juni 2018 aufgelegten Spezialfonds DIC Office Balance V hat die DIC Asset AG zum Jahresende ein vollvermietetes Objekt mit 8.400 qm in Eschborn angekauft. Das Bürogebäude ist an insgesamt zwölf Mieter vermietet, wobei der Immobilienentwickler Aurelis sowie der Bürodienstleister Regus Management die größten Flächen angemietet haben. Der WALT beträgt 4,3 Jahre. Der Kaufpreis (GIK) lag bei 25,8 Mio. Euro.
- Eine im Dezember 2018 erworbene Immobilie in Cloppenburg ergänzt den sich ebenfalls in der Investitionsphase befindlichen Einzelhandelsfonds DIC Retail Balance I. Es handelt sich um ein Fachmarktcenter mit dem langjährigen Ankermieter Kaufland und einer angeschlossenen Shoppingzeile mit diversen Einzelhändlern. Das Objekt weist eine durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit von rund 13,7 Jahren auf. Das vollvermietete Center mit einer Gesamtfläche von rund 6.700 qm wurde Ende 2017 fertiggestellt. Der Kaufpreis (GIK) betrug 25,2 Mio. Euro.

Auflage

2010

2012

2014

2015

Verkauf

**DIC Office Balance I**

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

**DIC HighStreet Balance**

- aufgelegt: 2012
- Zielvolumen:  
200–250 Mio. Euro
- Managementphase

**DIC Office Balance II**

- aufgelegt: 2014
- Zielvolumen:  
300–350 Mio. Euro
- Managementphase

**DIC Office Balance III**

- aufgelegt: 2015
- Zielvolumen:  
rd. 330 Mio. Euro
- Managementphase

### ➔ Top Verkäufe in Berlin

Der erste Fonds der DIC Asset AG, der DIC Office Balance I, hat im September seine Liegenschaft Rosenthaler Höfe im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens verkauft. Das in Berlin-Mitte am Hackeschen Markt gelegene und mit rund 13.000 qm vollständig an den deutschen Softwarehersteller SAP vermietete Objekt war 2010 Teil des Startportfolios. Dabei konnten die langjährigen Investoren des Fonds in besonderer Weise von der positiven Büromarktentwicklung in der Hauptstadt über einen deutlichen Kaufpreisaufschlag zum Verkehrswert profitieren. Das Transaktionsvolumen lag deutlich im dreistelligen Millionenbereich. Berlin war 2018 im Bürosegment der teuerste deutsche Standort mit Spitzenrenditen unter 3%.

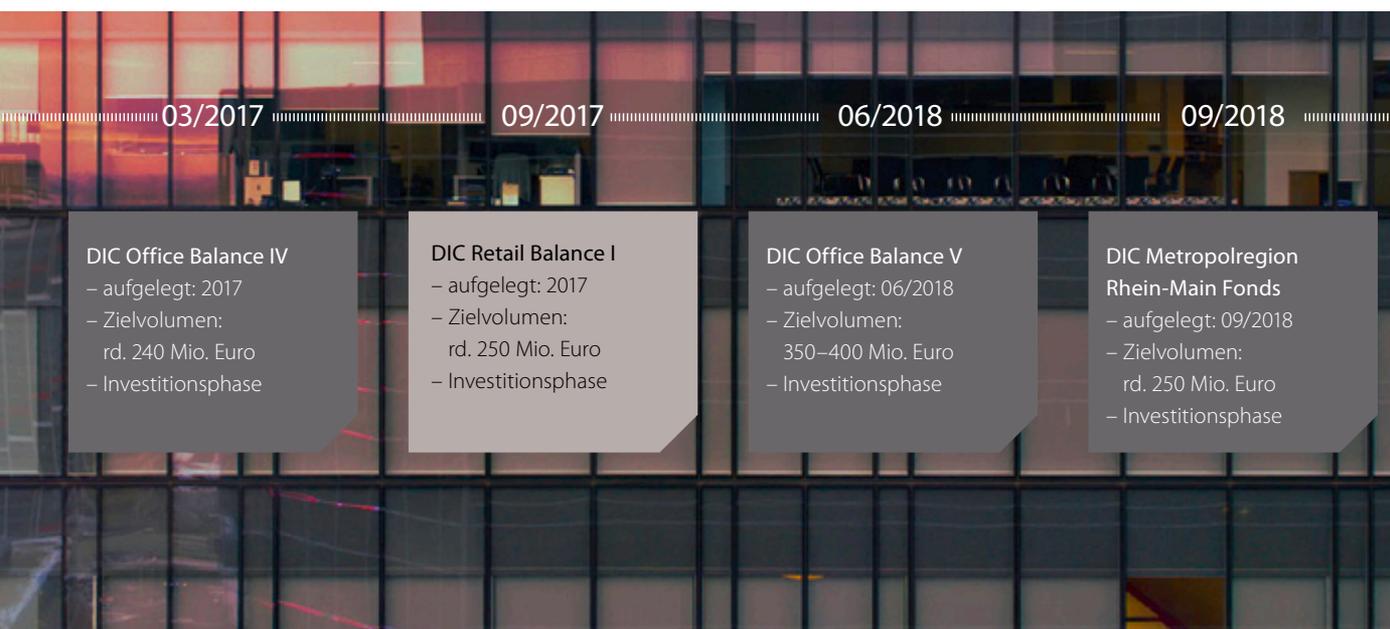
Auch der DIC Office Balance III konnte mit dem Verkauf des „eBay Campus“ in Berlin/Kleinmachnow von der positiven Marktentwicklung im Hauptstadtgebiet profitieren. Das Gebäude-Ensemble aus drei Büro- und Geschäftshäusern mit einer Mietfläche von 19.300 qm ist an den Hauptmieter eBay vollvermietet.

### ➔ Signifikantes Ertragswachstum mit gestiegenen Transaktionsumsätzen

Mit der Etablierung als Trading-Plattform verzeichnete der Fondsbereich 2018 bei intensiven An- und Verkaufsaktivitäten netto einen leichten Zuwachs im Gesamtvolumen und ein deutlich gestiegenes Transaktionsvolumen: Zum Bilanzstichtag betragen die Assets under Management im Segment Funds 1,8 Mrd. Euro, eine Steigerung um 20% (Vorjahr: 1,5 Mrd. Euro). Das umgeschlagene Volumen summierte sich auf rund 530 Mio. Euro und betrug damit fast 30% der Assets under Management im Fondsbereich. Zum deutlichen Anstieg der Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren im Fondsgeschäft (+67%) leisteten 2018 damit die stark gewachsenen Transaktions-Fees einen wesentlichen Beitrag.



Top Exit:  
Berlin, Rosenthaler Höfe





2,1 Mrd. Euro  
ASSETS UNDER  
MANAGEMENT

## OTHER INVESTMENTS

Das Segment Other Investments (2,1 Mrd. Euro) umfasst neben strategischen Beteiligungen und dem wachsenden Drittgeschäft, zu dem auch das Propertymanagement für Teile des von der GEG verwalteten Vermögens gehört, auch die Beteiligung der DIC Asset AG an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich kurz vor Finalisierung befindet. Die bislang noch enthaltenen Joint-Venture-Objekte wurden 2018 veräußert, nachdem zum Teil erhebliche Wertsteigerungspotenziale durch Refurbishment und Repositionierung gehoben werden konnten.

### ➔ Vollständiger Abbau Joint Ventures

Im Februar 2018 erfolgte der Übergang zweier Joint-Venture-Immobilien, deren Verkauf im Dezember 2017 beurkundet worden war. Wie geplant wurden im Laufe des Jahres die verbliebenen drei Joint-Venture-Engagements mit einem Gesamtvolumen von 167 Mio. Euro veräußert. Zwei der Objekte gingen noch 2018 ergebniswirksam auf den Erwerber über, für die letzte Joint-Venture-Immobilie soll der Übergang nach Fertigstellung der Umbauten im Laufe des zweiten Halbjahres 2019 erfolgen. Damit ist das Ziel, die Joint Ventures vollständig abzubauen, erreicht.

### ➤ TLG-Beteiligung: hoher Ergebnisbeitrag 2018 und 2019 gesichert

Aus der im Laufe des Geschäftsjahres auf rund 15% aufgestockten Beteiligung an der TLG Immobilien AG hat die DIC Asset AG 2018 Dividendenerträge in Höhe von 10,2 Mio. Euro vereinnahmt. Im Dezember traf sie mit der Ouram Holding S.à r.l. und mit der Bedrock Unternehmensgruppe Vereinbarungen hinsichtlich der Veräußerung ihrer Aktien an der TLG Immobilien AG von in Summe rund 14% deren Grundkapitals. Das Kaufpreisvolumen bewegt sich in einer Größenordnung von rund 376 Mio. Euro. Die Vereinbarung mit Ouram bezieht sich auf ein Aktienpaket von rund 6% und wurde zum Ende des ersten Quartals 2019 vollzogen. Der Vertrag mit Bedrock über ein Aktienpaket von rund 8% soll im zweiten Quartal 2019 abgeschlossen sein. Der Veräußerungserlös soll für das weitere eigene Wachstum der DIC Asset AG genutzt werden. Im Rahmen der Vereinbarung wird ihr auch die auf ihre Aktien entfallende Dividende, die die TLG für das Jahr 2018 ausschüttet, zufließen. Die DIC Asset AG hat damit einen hoch attraktiven Beteiligungsertrag erzielt und erschließt sich mit den beträchtlichen freiwerdenden Mitteln neue Optionen für ein dynamisches Wachstum.

### ➤ Projektentwicklung MainTor: Übergabe WINX für zweites Halbjahr 2019 erwartet

Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus in Frankfurt sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Damit wird dann auch der rund 42.000 qm umfassende sechste und letzte Bauabschnitt des MainTor-Areals an den Endinvestor übergeben.

### ➤ Wachsendes Drittgeschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen

Das Geschäft mit Immobilienmanagement-Dienstleistungen für Dritte hat die DIC Asset AG 2018 deutlich weiter ausbauen können und zusätzliche Aufgaben übernommen. So haben sich die Assets under Management des Drittgeschäfts auf rund 1,7 Mrd. Euro verdoppelt (Vorjahr: rund 0,8 Mrd. Euro), verteilt auf 13 Objekte mit einer Mietfläche von 0,3 Mio. qm (Vorjahr: 8 Objekte, 0,2 Mio. qm Mietfläche). Mit der Bewirtschaftung von Landmark-Objekten wie dem Japan Center und dem International Business Campus in Frankfurt am Main, die beide von der GEG verwaltet werden, erzielt sie weitere laufende Einnahmen. Vor dem Hintergrund der erwiesenen Immobilienkompetenz sind im Laufe des Geschäftsjahres die Dienstleistungen vermehrt nachgefragt und weitergehende Mandate erteilt worden, sodass die Bedeutung des Drittgeschäfts weiter steigen wird.



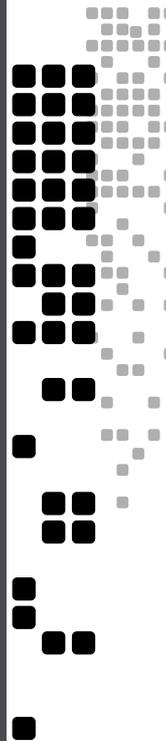


## Entwicklung der GEG German Estate Group – Stabilität und Struktur

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Unternehmensbeteiligung GEG alle gesteckten Finanzziele erreicht und zum Teil über Plan erfüllt. In allen drei Geschäftsfeldern wurden die Marktchancen vorausschauend genutzt. Die GEG hat ihre Wachstumsstrategie in 2018 konsequent fortgesetzt und ihre Position als führende Investmentplattform weiter ausgebaut.

2018 wurden die personellen Ressourcen der GEG deutlich verstärkt und die Unternehmensstruktur weiter optimiert. Mit Dr. Thomas Hartmann wurde ein neuer Finanzvorstand gewonnen, der eine langjährige Führungserfahrungen in allen Themen des Finanzbereichs verbunden mit profunden Kenntnissen im Immobiliengeschäft mitbringt. Er verantwortet bei der GEG auch das Transaktions- und Riskmanagement. Insgesamt wurde das GEG-Team auf 63 Mitarbeiter aufgestockt.

Im Zuge des strategischen Wachstums hat die GEG im Bereich Institutional Business mit „GEG Public Infrastructure I“ und „GEG Deutschland Value I“ zwei Fondsprodukte initiiert. „GEG Public Infrastructure I“ wurde bereits voll platziert. Rund zwei Drittel des geplanten Investitionsvolumens wurden in Infrastrukturimmobilien wie zum Beispiel dem Schulungszentrum der Polizei Nordrhein-Westfalen in Neuss investiert. Für den „GEG Deutschland Value I“ erfolgte das erste Anlegerclosing. Die GEG wurde von dem singapurischen Staatsfond GIC (Government of Singapore Investment Corporation) mandatiert, ein Immobilienportfolio mit deutlichem Wertsteigerungspotenzial aufzubauen und zu managen. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird dabei in den führenden deutschen Büroimmobilienmärkten liegen.



Investition in  
Infrastruktur-  
immobilien:  
zum Beispiel das  
Schulungszentrum  
der Polizei Nord-  
rhein-Westfalen  
in Neuss

## GARDEN TOWER – ANKAUF IM FRANKFURTER CBD

---

Frankfurt war 2018 der führende deutsche Top-Standort für Büroimmobilien. Wir sind überzeugt, dass diese Anziehungskraft in Zukunft noch weiter steigen wird. In 2018 hat die GEG darum verstärkt in die begehrte Mikrolage Central Business District (CBD) investiert. Im Laufe des Jahres 2018 kaufte die GEG für rund 275 Mio. Euro den Hochhausklassiker Garden Tower. Ein weiterer spektakulärer Ankauf im CBD war die bekannte Landmark-Immobilie Eurotheum mit einem Transaktionsvolumen von rund 250 Mio. Euro. Zudem modernisiert und repositioniert die GEG aktuell den Global Tower, einen weiteren Hochhausklassiker in Frankfurt.





## EUROTHEUM

Die GEG hat ihre Aktivitäten verstärkt bundesweit ausgedehnt. 2018 wurde das von GEG entwickelte Campus-Projekt „Junges Quartier Obersendling“ für den langfristigen Bestand des „GEG Public Infrastructure I“-Fonds gekauft. Der Campus ist an die Landeshauptstadt München vermietet, die das Junge Quartier Obersendling als Zentrum mit Modellcharakter für die gemeinsame Ausbildung und Integration junger bedürftiger Menschen mit und ohne Migrationshintergrund nutzt. Ebenfalls in München, in bester Lage am Mittleren Ring, befindet sich das moderne Bürohaus Sapporobogen. In Düsseldorf managt die GEG das zentral gelegene Bürohaus Business Campus am Park (BCP) und in Köln den Hotel- und Bürokomplex Triforum. Weitere Projekte in Hamburg, Mainz und Neuss verweisen auf den erweiterten Investmentfokus.

## CAMPUS-PROJEKT JUNGES QUARTIER OBERSENDLING: ANKAUF FÜR „GEG PUBLIC INFRASTRUCTURE I“-FONDS

### BETREUTE IMMOBILIENANLAGEN DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

	2018	2017
Nutzfläche in Mio. qm	2,1	1,9
Betreute Investments in Mrd. Euro	6,7	5,1
Anzahl Objekte	184	186
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*	269	246

\*einschl. Warehousing



## RIVERPARK TOWER

2019 wird mit der Fertigstellung des WINX-Towers der Bau des MainTor-Areals abgeschlossen. Das MainTor hat mit First-Class-Büroflächen, über 200 Wohnungen sowie verschiedenen Gastronomie- und Retailangeboten eine neue Qualität in die Stadt gebracht und eine Brücke zwischen City und Altstadt geschlagen. Ebenfalls unmittelbar am Main sorgt bereits ein weiteres spannendes GEG-Projekt für Aufmerksamkeit. Der Umbau eines ehemaligen Büroturms zum Wohnhochhaus RIVERPARK Tower nach Plänen des Stararchitekten Ole Scheeren schreitet in großen Schritten voran.



© Büro-OS



Noch während der Projektentwicklung konnte die GEG den Global Tower erfolgreich veräußern. Der Investor HANSAINVEST (Real Assets) steigt als künftiger Käufer in die Global Tower-Projektentwicklung ein. Nach Fertigstellung im Herbst 2020 wird sie das Gebäude für einen ihrer Spezialfonds vollständig erwerben. Die gesamte Projektentwicklung verantwortet weiterhin federführend die GEG.

GLOBAL TOWER – ERFOLGREICHE VERÄUSSERUNG  
NOCH WÄHREND DER PROJEKTENTWICKLUNG

## UNSERE MITARBEITER

Die DIC Asset AG beschäftigte 2018 zum Jahresende 186 (Vorjahr: 187) Mitarbeiter. Ferner sind ca. 63 Immobilienexperten und weitere Mitarbeiter 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. Wie in den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Fonds ausgebaut. Die Beschäftigtenzahl im Bereich Administration ging zurück.

Die Kenntnisse, Erfahrungen, 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 ab. 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 auf interne und externe Referenten sowie Fortbildungsinstitute zurück.

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 Bereichs 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. Bereits zum achten Mal war die DIC Asset AG mit einem eigenen Stand beim IZ-Karriereforum der Immobilien Zeitung im Juni 2018 vertreten, um Studentinnen und Studenten einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder des Unternehmens zu geben.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe fördert die Diversität. Zum 31. Dezember 2018 waren 50% der Positionen in der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Die DIC Asset AG beschäftigt Mitarbeiter aus neun Nationen. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bietet die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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 der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe. Hochschulabsolventen



haben nach dem Studium die Möglichkeit, ein 12- bzw. 18-monatiges Traineeprogramm zu absolvieren. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 ist die DIC Asset AG darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem werden Studenten bei Bachelor- und Masterarbeiten unterstützt. All diese Programme werden als wichtige Bausteine angesehen, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für das Unternehmen zu gewinnen, aber auch um der gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen. Im April 2018 und März 2019 hat die DIC Asset AG zum zweiten bzw. dritten Mal am Girls' Day teilgenommen, dem größten Berufsorientierungsprojekt für Schülerinnen weltweit. Ziel der Initiative ist es, eine Berufs- und Studienwahl entlang der eigenen Interessen und frei von Geschlechterklischees bundesweit zu fördern.

### Entlohnung

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientiert sich das Unternehmen 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, um das unternehmerische Bewusstsein unserer Mitarbeiter zu fördern.

### Personalaufbau im Bereich Fonds- und Assetmanagement

Im Geschäftsjahr 2018 stieg die Anzahl der Mitarbeiter der DIC Asset AG in den Bereichen Portfoliomanagement, Investment und Fonds sowie im Asset- und Propertymanagement auf 141 an (Vorjahr: 138). Die Mitarbeiterzahl verringerte sich insgesamt auf 186 am 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 187).

### Team der GEG

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind einer der wesentlichen Treiber der erfolgreichen Entwicklung der GEG German Estate Group. Aus diesem Grund wird gezielt daran gearbeitet, nachhaltig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen und durch die Mitarbeiter weiterempfohlen zu werden. Die GEG German Estate Group 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 German Estate Group 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. 63 Mitarbeitern beträgt rund 36 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. Das Geschäftsjahr 2018 schloss die DIC Asset AG mit einem operativen Rekordergebnis (Funds from Operations, FFO) von 68 Mio. Euro ab. Dies ist ein signifikanter Ergebnisanstieg von 13% gegenüber dem Vorjahr.

### Nachhaltiges hybrides Geschäftsmodell

Das hybride Geschäftsmodell kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Commercial Portfolios sowie wiederkehrenden Managementenerträgen des Fondsbereichs und aus dem Drittgeschäft.

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 (1,7 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 Assetmanagement werden Wertsteigerungspotenziale im Bestand genutzt und Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten realisiert.

### ■ Funds

Im Segment Funds (1,8 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 (2,1 Mrd. Euro) umfasst nach der Veräußerung der Beteiligung an der TLG Immobilien AG, die im Jahr 2019 vollzogen wird, sowie des ebenfalls im Jahr 2019 erfolgenden Abschlusses des MainTor-Projekts und der Veräußerung der letzten verbliebenen Joint-Venture-Immobilien das Drittgeschäft aus der Betreuung von Immobilienvermögen.



## GERMAN ESTATE GROUP AG: INTEGRIERTE INVESTMENT- UND ASSETMANAGEMENT-PLATTFORM IM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIENMARKT

- **Institutional Business mit Core-/ Landmarkimmobilien und institutionellen Fondsprodukten**
- **Projektentwicklungen in Metropolregionen**
- **Opportunistische Investments mit Wertsteigerungspotenzial**

Die GEG wurde Anfang 2015 gegründet und ist eine auf Gewerbeimmobilien in Deutschland spezialisierte Investment- und Assetmanagement-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 under Management von über 3 Mrd. Euro aufgebaut.

Mit großvolumigen Investments und maßgeschneiderten Anlagestrategien hat sich die GEG als integrierter Investmentmanager 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.

### Institutional Business

In diesem Geschäftsfeld hat die GEG erfolgreich weitere erstklassige Landmark-Immobilien in wichtigen deutschen Großstädten erworben. Bedeutende Transaktionen wie die beiden Hochhäuser Garden Tower und Eurotheum im Frankfurter Bankenviertel gehören ebenso dazu wie erfolgreiche Transaktionen für unsere institutionellen Fondsprodukte „GEG Public Infrastructure I“ sowie „GEG Deutschland Value I“. Aber auch die Partnerschaft und das Individualmandat mit dem singapurischen Staatsfond GIC (Government of Singapore Investment Corporation), mit dem wir Value-Add-Produkte erwerben bzw. managen, waren ein Meilenstein in diesem stark wachsenden Geschäftsbereich.

### Developments

Hier wurde unter anderem die Projektentwicklung des Global Towers entscheidend vorangetrieben. Nach erfolgreichem Baubeginn und der erfolgreichen Vermietung von über 9.000 qm an das weltweit etablierte Co-Working-Unternehmen Spaces der Regus-Gruppe ist die HANSAINVEST (Real Assets) als künftiger Käufer in die Global Tower-Projektentwicklung eingestiegen und hat sich als Partner beteiligt.

Auch die herausragende Entwicklung des RIVERPARK Tower als zukünftiges Architekturhighlight in der Frankfurter Skyline des weltweit erfolgreichen Architekten Ole Scheeren wird voraussichtlich ab Ende 2019 in Bau gehen.

### Opportunistische Investments

Das dritte Geschäftsfeld der GEG baut traditionell auf sich bietenden Chancen in herausfordernden Marktsituationen auf und ist aufgrund des nach wie vor stabilen, prosperierenden Marktumfelds daher naturgemäß etwas weniger aktiv. Dennoch kann die GEG auch hier bereits mit einem Refurbishment und der Neupositionierung einer großen Bestandsliegenschaft in München, dem Pasing Central, ein markantes Projekt mit dem inzwischen erfolgtem Baubeginn starten.

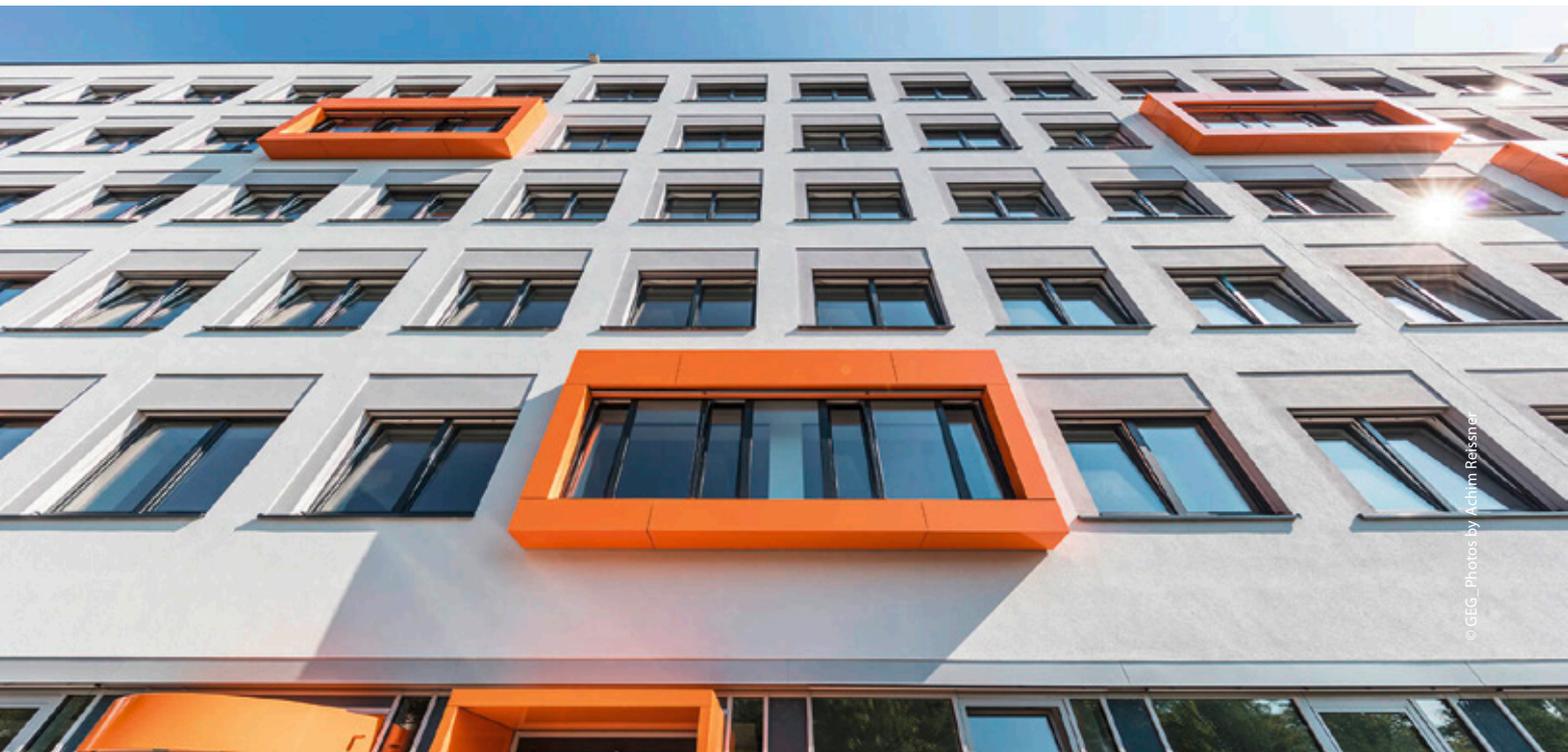
## PROJEKTBETEILIGUNGEN: IN REALISIERUNG BEFINDLICHE INVESTMENTS

Im Februar 2018 erfolgte der Übergang zweier Joint-Venture-Immobilien, deren Verkauf im Dezember 2017 beurkundet worden war. Wie geplant haben wir im Laufe des Jahres die verbliebenen drei Joint-Venture-Engagements mit einem Gesamtvolumen von 167 Mio. Euro veräußert. Zwei der Objekte gingen noch 2018 ergebniswirksam auf den Erwerber über, für die letzte Joint-Venture-Immobilie, das „Junge Quartier Obersendling“, soll der Übergang nach Fertigstellung der Umbauten im Laufe des zweiten Halbjahres 2019 an einen von der GEG verwalteten Spezialfonds erfolgen. Auch die Fertigstellung des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal ist für das Jahr 2019 geplant. Damit werden wir im Jahr 2019 wie geplant unsere Joint Ventures vollständig abgebaut haben.

Nach Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages im Frühjahr 2018 lag ein Schwerpunkt des Geschäftsjahres 2018 in der Entwicklung des Objekts „Junges Quartier Obersendling“. Ein erster Bauabschnitt konnte zur Jahresmitte 2018 an die Landeshauptstadt München als Mieterin und den von der GEG gemanagten Fonds "GEG Public Infrastructure I" als Eigentümer übergeben werden. Das von der GEG entwickelte Campus-Projekt in München wird im Jahr 2019 vollständig fertiggestellt und in den langfristigen Bestand des Spezialfonds übergehen.



„JUNGES QUARTIER OBERSENDLING“, MÜNCHEN:  
VOLLSTÄNDIGE FERTIGSTELLUNG 2019



© GEG\_Photos by Achim Reissner



© GEG - Photos by Achim Relesner

---

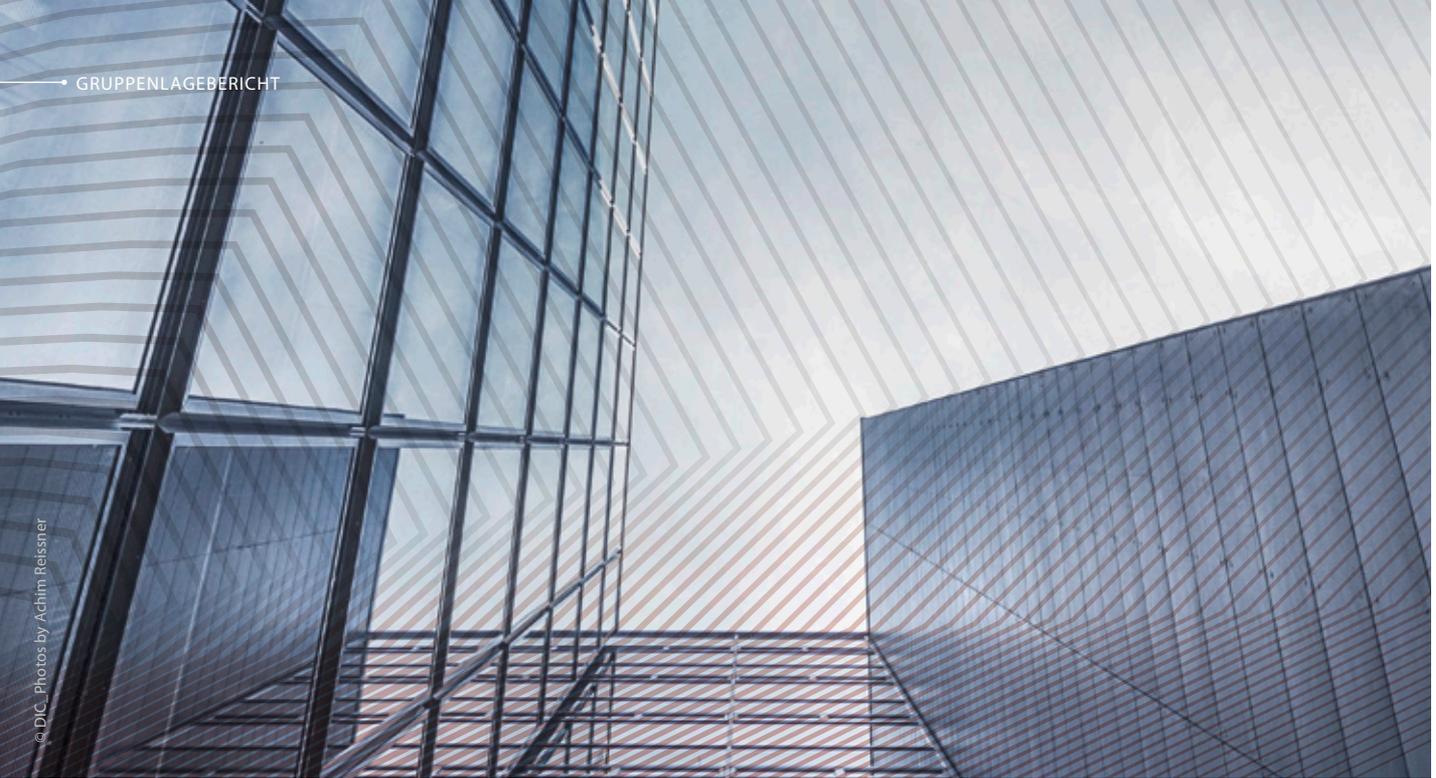
## MAINTOR, FRANKFURT

Das MainTor hat mit First-Class-Büroflächen, über 200 Wohnungen sowie verschiedenen Gastronomie- und Retailangeboten eine neue Qualität in die Stadt gebracht und eine Brücke zwischen City und Altstadt geschlagen. Mit dem MainTor wurde ein jahrzehntelang ungenutztes Areal zu neuem Leben erweckt. Traditionelle Wegebeziehungen zwischen Altstadt, Mainufer und Bankenviertel wurden wieder geöffnet. Für das in Finalisierung befindliche WINX-Hochhaus in Frankfurt sind alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Damit wird dann auch der rund 42.000 qm umfassende sechste und letzte Bauabschnitt des MainTor-Areals an den Endinvestor übergeben.

---

**WINX-TOWER:  
FERTIGSTELLUNG FÜR 2019 GEPLANT**





## ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

### ➔ **Mieteinnahmen oberhalb erwarteter Zielspanne**

Die Nettomieteinnahmen lagen am oberen Ende der unterjährig von 95–98 Mio. Euro auf 98–100 Mio. Euro angehobene Prognose und betragen rd. 100,2 Mio. Euro. Die aus dem Vermietungsgeschäft insgesamt resultierenden Umsatzerlöse sind aufgrund der umfangreichen Verkäufe der letzten Jahre um 12,1 Mio. Euro auf 121,0 Mio. Euro gesunken (Vorjahr: 133,1 Mio. Euro). Durch erfolgreiches Assetmanagement konnte die DIC Asset AG die Mieteinnahmen ihres Commercial Portfolios like-for-like um 2,7% steigern. Der signifikante Anstieg der übrigen Erlöse um 12,2 Mio. Euro auf 36,6 Mio. Euro (Vorjahr: 24,4 Mio. Euro) ist insbesondere auf transaktionsbedingt gestiegene Erlöse aus dem Fondsgeschäft zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 43,9 Mio. Euro (Vorjahr 47,7 Mio. Euro) und liegen damit 8,7% unter dem Niveau des Vorjahres. Hierunter sind Sondererlöse aus dem Verkauf von Aktien der TLG Immobilien AG von 12,6 Mio. Euro (Vorjahr: einmaliger Sonderertrag aus der Umwandlung von WCM- in TLG-Aktien von 20,2 Mio. Euro) ausgewiesen.

Die Gesamtleistung der Gruppe lag damit mit 201,4 Mio. Euro leicht unter der des Vorjahres (205,1 Mio. Euro, -1,8%).

Die betrieblichen Aufwendungen betragen 106,7 Mio. Euro gegenüber 97,4 Mio. Euro im Vorjahr. Hierin enthalten sind auch Neubewertungen des Beteiligungseingagements bei den mittlerweile veräußerten Projektbeteiligungen (16,0 Mio. Euro).

Die Ergebnisbeiträge der 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 1,8 Mio. Euro bzw. 9,6% auf rund 18,5 Mio. Euro gesunken. Wir haben durch kontinuierliche Prozessoptimierungen bei nahezu gleichbleibender Gesamtzahl der Mitarbeiter (186 Mitarbeiter vs. 187 Mitarbeiter im Vorjahr) das Verhältnis zugunsten der operativen Abteilungen Fondsgeschäft, Transaktionen und Immobilienmanagement (141 Mitarbeiter vs. 138 Mitarbeiter im Vorjahr) verlagert. Ein Teil dieser Aktivitäten wurde als umsatzwirksame Dienstleistungen für Beteiligungsunternehmen erbracht.

### ➔ **Zinsaufwand nach Umfinanzierungen rückläufig**

Im abgelaufenen Jahr konnten wir unsere Finanzierungsaufwendungen weiter optimieren, sodass sich die Zinsaufwendungen von 54,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 48,9 Mio. Euro reduzierten. Auf Ebene der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA konnten auslaufende Kredite günstiger refinanziert werden. Auf Ebene der DIC Asset AG führte die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2017/2022 um 50 Mio. Euro auf 180 Mio. Euro im März 2018 und die erfolgreiche Platzierung der fünften Unternehmensanleihe 2018/2023 im Oktober 2018 mit einem Volumen von 150 Mio. Euro, die vornehmlich der Refinanzierung der in 2019 fälligen Anleihe dient, zu höheren Aufwendungen. Gegenläufig wirkte sich die im Juli planmäßig

zurückgezahlte Anleihe aus 2013 mit einem Volumen von 100 Mio. Euro sowie Darlehensrückführungen aufgrund von Verkäufen aus.

#### ➔ Zins- und Beteiligungserträge per Saldo auf Vorjahresniveau

Die Zinserträge sind um 5,8 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro gestiegen. Hintergrund ist im Wesentlichen, dass die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in diesem Jahr im Rahmen einer stillen Beteiligung am Unternehmensergebnis der TTL Real Estate GmbH partizipiert. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrug 34,6 Mio. Euro, rd. 7,0 Mio. Euro weniger als im Vorjahr (41,6 Mio. Euro); hier wirkten sich unter anderem um 13,2 Mio. Euro niedrigere Gewinne aus nicht konsolidierten Gesellschaften aus, denen eine um rd. 6,2 Mio. Euro höhere Dividende der TLG Immobilien AG gegenüberstanden. Aus der indirekten Beteiligung an der German Estate Group wurden Erträge von insgesamt 22,3 Mio. Euro generiert (Vorjahr: 35,4 Mio. Euro).

#### ➔ Sehr zufriedenstellendes Gruppenergebnis

Insgesamt erzielte die Gruppe ein sehr zufriedenstellendes Gruppenergebnis von 40,6 Mio. Euro nach 49,7 Mio. Euro im Vorjahr, wobei das Jahr 2017 durch einen Einmaleffekt von 20,2 Mio. Euro aus dem Umtausch von WCM- in TLG-Aktien geprägt war.

Der Ergebnisanteil der Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beläuft sich auf 10,7 Mio. Euro nach 12,1 Mio. Euro im Vorjahr.

#### ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2018	2017
Gesamtleistung	201,4	205,1
Betriebsergebnis	55,4	64,4
Zinssaldo	-42,3	-53,3
Beteiligungsergebnis	34,6	41,6
Steuern	-7,1	-2,9
Gruppenergebnis	40,6	49,8
davon Minderheitsgesellschafter	29,9	37,7
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	10,7	12,1

## 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 Kapitalsdienstes (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) oder den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value), fest.

#### ➔ Bilanzsumme erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 143,6 Mio. Euro (+5,2%) auf 2.917,8 Mio. Euro. Das Vermögen nahm insbesondere im Bereich der Finanzanlagen (+68,2 Mio. Euro) aufgrund der Ausweitung des Engagements an der TLG Immobilien AG und der flüssigen Mittel (+80,9 Mio. Euro) zu. Gegenläufig wirkte sich ein verkaufs- und abschreibungsbedingt um 68,2 Mio. Euro rückläufiges Immobilienvermögen aus.

Finanziert wurde die Ausweitung des Vermögens insbesondere durch um 99,3 Mio. Euro gestiegene Anleiheverbindlichkeiten der DIC Asset AG, um 55,9 Mio. Euro gestiegene erhaltene Anzahlungen aus der Projektentwicklung MainTor sowie durch ein ergebnisbedingt um 30,0 Mio. Euro gestiegenes Eigenkapital.

#### ➔ Eigenkapitalquote durch gutes Ergebnis gesteigert

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des Gruppenergebnisses um 30,0 Mio. Euro (+4,4%) auf 704,9 Mio. Euro erhöht.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich einerseits durch die Dividendenzahlung für 2017 und andererseits durch den zugeordneten Jahresüberschuss 2018 um 8,4 Mio. Euro auf 139,3 Mio. Euro verbessert. Aufgrund ihrer Laufzeit bis Mitte 2028 betrachten wir langfristige Darlehen der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA in Höhe von 47,1 Mio. Euro (Vorjahr: 46,5 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende

des Geschäftsjahres 186,4 Mio. Euro gegenüber 177,3 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt nahezu unverändert bei 24,2% (Vorjahr: 24,3%). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote ist nahezu unverändert bei 25,8% (Vorjahr: 25,9%).

➔ **Finanzierungsvolumen von 1.882 Mio. Euro realisiert**

Inklusive der Finanzierungsaktivitäten für Co-Investments und den Fondsbereich hat die DIC Asset AG 2018 ein Finanzierungsvolumen von rund 1.099 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr ein Finanzierungsvolumen von rund 530 Mio. Euro neu arrangiert worden war.

Im Rahmen der in 2018 getätigten Investitionen hat die GEG Finanzierungen in Höhe von rund 760 Mio. Euro abgeschlossen.

Darüber hinaus haben wir auf Ebene der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Darlehen in Höhe von 23,3 Mio. Euro planmäßig zurückgeführt bzw. refinanziert.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31.12.2018 nach Aufnahmen, Rückführungen und Refinanzierung mit 1.645,9 Mio. Euro um 62,6 Mio. Euro höher als im Vorjahr.

➔ **Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Anleihen geprägt**

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 116,2 Mio. Euro (Vorjahr: 63,3 Mio. Euro). Trotz gesunkener Mieterträge aufgrund des Verkaufsvolumens der Vorjahre konnte der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor allem durch Erträge im Zusammenhang mit dem Fondsgeschäfts gesteigert werden.

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt 30,8 Mio. Euro (Vorjahr: 85,6 Mio. Euro) und ist im Wesentlichen geprägt durch die erfolgreichen Verkäufe in 2018, die zu einem Mittelzufluss von 100,9 Mio. Euro bei gleichzeitiger Erzielung von Mittelzuflüssen in Höhe von 60,9 Mio. Euro insbesondere im Zuge der Übertragung von Warehousing-Objekten in neue Fonds geführt haben. Auf der anderen Seite hat aus dem Erwerb und aus Investitionen in das Commercial Portfolio der DIC Asset AG ein Mittelabfluss von 126,6 Mio. Euro resultiert. Dem sich hieraus ergebenden Mittelzufluss von 35,2 Mio. Euro stehen Mittelabflüsse aus der Projektentwicklung von 17,4 Mio. Euro gegenüber. Darlehensrückführungen von Beteiligungsunternehmen sowie erhaltene Dividenden führten zu einem Mittelzufluss von 13,2 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von -66,6 Mio. Euro (Vorjahr: -114,7 Mio. Euro) ist im Wesentlichen geprägt durch die Aufstockung der im letzten Jahr begebenen Anleihe um nominal 50 Mio. Euro sowie die Begebung einer neuen Unternehmensanleihe von 150 Mio. Euro. Gleichzeitig erfolgte die Rückzahlung der 2013 ausgegebenen Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. Euro. Den Einzahlungen aus Darlehensaufnahmen (319,6 Mio. Euro) standen Rückzahlungen von 408,1 Mio. Euro im wesentlichen aufgrund von Verkäufen gegenüber.

Die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit konnten durch die Mittelzuflüsse aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit gedeckt werden. Hieraus resultiert ein Nettozufluss an Finanzmitteln von 80,9 Mio. Euro (Vorjahr: 34,2 Mio. Euro).

**ÜBERBLICK BILANZ**

in TEUR	2018	2017
Anlagevermögen	2.125,0	2.104,0
Umlaufvermögen	742,1	618,9
RAP und latente Steuern	50,7	51,3
	2.917,8	2.774,2
Wirtschaftliches Eigenkapital*	752,0	721,4
Langfristiges Fremdkapital	1.191,8	932,9
Kurzfristiges Fremdkapital	974,0	1.119,9
	2.917,8	2.774,2
Eigenkapitalquote*	25,8%	26,0%
Verschuldungsgrad*	74,2%	74,0%

\*Langfristige Darlehen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet.

## NACHTRAGSBERICHT

Anfang Januar 2019 beurkundete die DIC Asset AG den Ankauf einer Immobilie in Bremen für das Commercial Portfolio. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang hat Ende März 2019 stattgefunden. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang von zwei Immobilien des Commercial Portfolios der DIC Asset AG hat Ende März stattgefunden. Ebenso wurde Ende März der Verkauf von vier Immobilien des Commercial Portfolios der DIC Asset AG beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist bis Ende 2019 vorgesehen.

Ende Januar 2019 wurde ein Darlehen in Höhe von 55 Mio. Euro vollständig getilgt.

Die ordentliche Hauptversammlung der DIC Asset AG hat am 22. März 2019 entsprechend dem Gewinnverwendungs-vorschlag der Verwaltung eine Dividende von 0,48 Euro je Aktie beschlossen, die nach Wahl des Aktionärs in bar oder als Aktiendividende geleistet werden kann.

Am 19. März 2019 wurde von der DIC Asset AG der im Dezember 2018 vereinbarte Verkauf des ersten Aktienpaketes ihrer Beteiligung an der TLG Immobilien AG vollzogen.

Die GEG German Estate Group hat im ersten Quartal 2019 folgende Immobilienprojekte angekauft:

- das Pressehaus Berlin: zwei Immobilieneinheiten am Alexanderplatz in Berlin im Gesamtinvestitionsvolumen von rund 365 Mio. Euro
- das Objekt Karl-Arnold-Platz 1 (CAPO) in Düsseldorf für ihren Manage-to-Core-Fonds „GEG Deutschland Value I“ sowie in der Mainzer Altstadt am Rheinufer (Rheinstraße 2) ein von der Deutsche Bahn genutztes Gebäude für ihren Fonds „GEG Public Infrastructure I“. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 140 Mio. Euro

Damit steigen die Assets under Management der GEG auf 3,6 Mrd. Euro.

Herr Ulrich Höller hat Anfang April 2019 den Vorsitz im Aufsichtsrat der GEG German Estate Group AG übernommen und sein Amt als Vorsitzender des Vorstands dieser Gesellschaft niedergelegt. Zudem ist Herr Christian Bock in den Vorstand der GEG als COO berufen worden.

## 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 CHANCEN-GRUPPE

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

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

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

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

### 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 Steuerungsroutinen integriert. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Entscheidungsgremien werden

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

### > Chancenmanagement

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

### > Risikosteuerung und -controlling

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

### > Risikomanagementdokumentation

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

Auf Ebene der DIC Asset AG existiert seit 2013 eine Compliance-Richtlinie für den DIC Asset-Konzern. Es wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt sowie ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen installiert.

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 den 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 Gruppenlagebericht 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
- > Projektentwicklungen/Repositionierungen im Bestand

### 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 nach Meinung von Experten in der Spätphase des seit 2013 anhaltenden Aufschwungs und verbuchte 2018 aufgrund zahlreicher inländischer und globaler Belastungsfaktoren einen gegenüber dem Vorjahr schwächeren Zuwachs von 1,5% (Vorjahr: 2,2%). Positive Impulse leisteten im Gesamtjahr vor allem die Unter-

nehmensinvestitionen, aber auch die Investitionen in Wohnbauten expandierten kräftig. Zahlreiche Wirtschaftsforscher hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach unten korrigiert, gehen aber davon aus, dass der Aufschwung insgesamt auch in 2019 und 2020 weiter geht. Wir erwarten 2019 für Deutschland ein gegenüber 2018 schwächeres Wachstum, das sich laut Prognose des ifo Instituts auf 1,1% belaufen könnte. Garant für das Wachstum sollte die Nachfrage im Inland bleiben – v.a. der private Konsum und die Bauausgaben. Auch der expansive Dienstleistungssektor und die Impulse vom Arbeitsmarkt tragen zum positiven Ausblick bei. Der Beschäftigungsaufbau dürfte sich 2019 – wenn auch mit abgeschwächter Dynamik – fortsetzen.

Den positiven inländischen Rahmenbedingungen stehen allerdings zahlreiche Unwägbarkeiten gegenüber. Konjunkturelle Risiken bestehen insbesondere durch eine mögliche Verschärfung des globalen Handelskonflikts, den weiterhin ungeklärten Austritt Großbritanniens aus der EU mit der Gefahr eines harten Brexits und die Verwundbarkeit vieler Schwellenländer mit hoher Auslandsverschuldung bei einer restriktiveren Geldpolitik mit sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen. Chancen ergeben sich dagegen vor allem aus einer möglichen Beilegung des Handelsstreits zwischen den USA und China.

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 nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Unser Portfolio verfügt über eine hohe Diversifikation, 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 den vielfältigsten Wirtschaftszweigen 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, Margenverlust 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 Rahmenbedingungen und der guten ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch für ausländische Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. In Kombination mit niedrigen Finanzierungskonditionen und unattraktiven Anlagealternativen führte 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 2018 weiter auf 3,11 %, in Berlin blieb die Rendite im Jahr 2018 mit 2,90 % unter der 3%-Grenze.

Sinkende 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 mit dem Brexit 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 2019 weiterhin davon aus, dass der Vermietungsmarkt stabil bleibt. Fertigstellungen kommen mit hoher Vorvermietungsquote auf den Markt, und angesichts der weiterhin hohen Nachfrage bei rückläufigem Angebot sollte es nicht zu einem Überangebot attraktiver Flächen mit entsprechendem Preisverfall kommen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2019 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. Daran dürfte sich unseres Erachtens 2019 nichts ändern.

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.

Für das Geschäftsjahr 2019 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch unvermittelt in Kraft tretende Veränderungen als wenig wahrscheinlich ein. Die möglichen finanziellen Auswirkungen schätzen wir ebenfalls als gering ein.

## > Recht

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen.

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Beitreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt. Neben den Aktivprozessen beziehen sich die Rechtsstreitigkeiten auch auf Risiken mit Bauunternehmen, Lieferanten und Verkäufern 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 ausreichend 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 (Marktzinnschwankung) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe beeinträchtigen.

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2018 sind 88% (Vorjahr: 88%) des Finanzierungsvolumens des DIC Asset-Teilkonzerns gegen Zinsänderungen abgesichert. Aufgrund der Absicherung würde sich eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte lediglich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 1,7 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten des DIC Asset-Teilkonzerns beträgt 1,8% zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 1,8%). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau bietet Chancen für günstige Finanzierungen und für langfristige Verbesserungen unserer Finanzierungsstruktur. Wir sind daher regelmäßig in

Verhandlungen mit finanzierenden Instituten. Gelingen uns außerplanmäßig frühzeitige Prolongationen oder attraktive Vereinbarungen, profitieren wir durch primär niedrigere Kosten und eine Verminderung von Finanzierungsrisiken.

Im März und Oktober 2018 haben wir die Marktfenster genutzt, um uns frühzeitig am Anleihemarkt zu refinanzieren; im März 2018 durch Aufstockung der Anleihe 2017/2022 um 50 Mio. Euro zu 102% des Nominalwertes. Im Zusammenspiel mit etablierten Bankenpartnern wurde im Oktober 2018 eine weitere Unternehmensanleihe 2018/2023 mit einem Kupon von 3,5% erfolgreich platziert. Auf Basis des überzeichneten Orderbuchs wurde ein Volumen von 150 Mio. Euro erzielt, das über der ursprünglich angestrebten Höhe von 100 Mio. Euro lag. Die Verzinsung ist mit 3,5% weiterhin sehr attraktiv, v.a. im Vergleich zur auslaufenden Anleihe 2014/2019, die aktuell mit 4,625% verzinst ist. Mit dieser letzten Transaktion ist zum einen die Rückzahlung von 175 Mio. Euro aus der Anleihe 2014/2019 sichergestellt, zum anderen werden die durchschnittlichen Kosten für die Verbindlichkeiten der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe nochmals gesenkt. Eine weitere Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten erfolgte durch die vollständige planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2013/2018 mit einem Kupon von 5,250% und einem Volumen von 100 Mio. Euro im Juli 2018.

Im Laufe des Jahres 2018 hat die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für die Ankäufe Neufinanzierungen abgeschlossen. Die Bankenpartner wurden in einem kompetitiven Prozess unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionsicherheit und Timing ausgesucht. Im ersten Halbjahr 2018 waren drei Fondsobjekte im Warehousing finanziert, die im Laufe des Jahres in neue Fonds übertragen wurden; mit Übertragung wurden die bestehenden Warehousing-Fazilitäten zurückgeführt. Aktuell befinden sich keine Objekte im Warehousing. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat in 2018 neben dem Bankenmarkt auch den Versicherungsmarkt als alternative Finanzierungsquelle genutzt, u.a. zur Finanzierung des Forward-Ankaufs für das Infinity Office in Düsseldorf, dessen Finanzierung und Zinssatz bereits bei Vertragsunterschrift gesichert wurden. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen des DIC Asset-Teilkonzerns auf ca. 352 Mio. Euro.

Wir erwarten für 2019 leicht steigende Zinsen auf einem niedrigen 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. Auch 2019 wird die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe die zur Verfügung stehenden Finanzierungsquellen nutzen, um weiterhin opportunistisch die Optimierung der Passivseite der Bilanz fortzusetzen.

## > 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, die damit verbundene Liquidität und die günstigen Refinanzierungsbedingungen aktuell zu einem hohen Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu konstant hoher Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margenwettbewerb 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 Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe erfolgt objekt- bzw. portfolio-basiert. 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, Kapaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wieviel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapaldienst) 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, für das gesamte Jahr 2018 wurden alle

Covenants eingehalten. Über laufende Sensitivitätsanalysen werden Abweichungen zu definierten Schwellenwerten umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuaquisitionen 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 akzeptiert werden müssen. Dieses Risiko wird in der Gruppe 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 der Gruppe sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Gruppengesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der Deutschen 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 haben wir uns auch intensiv mit dem Thema Guthabengebühr und Bankenabgabe auseinandergesetzt, mit dem Ziel, Kosten zu minimieren bei gleichzeitiger Beibehaltung finanzieller Flexibilität. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder. Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

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

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 37,7 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 85,7 Mio. Euro. Bilanziell wird das Immobilienvermögen der Deutschen 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 Wirtschaftswachstums und der voraussichtlich stabilen Entwicklung im Gewerbeimmobilien-sektor, die wir mit unserem eigenen Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unser Portfolio aktiv mitgestalten können, rechnen wir für 2019 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 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, den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken v.a. darin, dass sich Erträge und Kosten anders entwickeln als geplant – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien, u. a. 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 2019 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 bis zu 10% als Co-Investor beteiligt; die Beteiligung der GEG an Club-Deals und alternativen Anlagestrukturen liegt bei maximal 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 Transaktionsstätigkeit abhängig sind. Das Volumen des verwalteten Ver-

mögens kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da erfolgsabhängige Exit Fees generiert werden könnten.

Ein weiteres Risiko könnte der Verlust unserer 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 acht Fonds aufgelegt: die Retailfonds DIC HighStreet Balance und DIC Retail Balance I, die Bürofonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV und DIC Office Balance V sowie den Regionalfonds Metropolregion Rhein-Main. Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich das Fondsvolumen auf aktuell rund 1,8 Mrd. Euro, vorrangig bedingt durch die Auflage von zwei neuen Fonds und Wertzuschreibungen in bestehenden Fonds. Im Jahr 2019 sollen weitere Fonds operativ starten. Der im Jahr 2018 per Anteilscheinverkauf veräußerte Fonds DIC HighStreet Balance wurde bis Ende 2018 für Dritte gemanagt. Die „Assets under Management“ der GEG betragen per Ende 2018 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge rund 3,0 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 2019 erachten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit und den finanziellen Umfang der Risiken aus dem Fondsgeschäft/Landmark-Core-Immobilien als gering.

### > Projektentwicklungen/Repositionierungen im Bestand

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 Projektentwicklung im Eigenbestand die Modernisierung zur Repositionierung der Frankfurter Kaiserpassage begonnen. Bereits vor Beginn des Umbaus konnten 97 % der Mietflächen von rund 9.700 qm vermietet werden. Die Übergabe der letzten Fläche an einen Lebensmitteleinzelhändler fand nach Ende des Berichtszeitraums im Januar 2019 statt.

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 Deutsche 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 alle verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen unter Vertrag gebracht worden. Die langfristigen Mietverträge beginnen im vierten Quartal 2019. Die insgesamt rund 42.000 qm des letzten Bauabschnitts und somit auch das gesamte MainTor-Areal sind bis auf eine Gastronomiefläche vollvermietet.

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 Immobilien-Standorten initiiert und strukturiert die GEG German Estate Group 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.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen starten wir – 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. Wir implementieren von Beginn an ein enges Projekt- und Kostencontrolling. Hierbei werden regelmäßige Abweichungsanalysen zwischen den tatsächlich angefallenen und noch zu erwartenden 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 Kosten- und Ertragsseite werden geeignete Gegenmaßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung des Risikos zwischen Projekt- und Unternehmensleitung evaluiert und umgesetzt. Gleiches gilt für neu identifizierte Risiken.

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

Das Risikomanagement umfasst ferner die interne Compliance-Richtlinie, deren Einhaltung von der Geschäftsleitung überwacht wird. Bei anstehenden wesentlichen Entscheidungen erfolgt eine Beratung und Freigabe durch die jeweiligen Gremien (Geschäftsführung, Vorstand, Aufsichtsrat bzw. Investment Committee) der GEG German Estate Group bzw. der Anleger/Eigentümer. Gleiches gilt für den Fall von Budgetabweichungen und das Claim Management. Die Ordnungsmäßigkeit der Projektentwicklung wird auch durch externe Projektsteuerer laufend überwacht.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken für 2019 und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen als mittelhoch ein.

## Operatives

### > An- und Verkaufsplanung

Unsere Planung für das Jahr 2019 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 (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Fondsgeschäft ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2019 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 750 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 2019 stärker abweichen zu müssen, für niedrig. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Ziele zu erreichen. Die möglichen finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittelhoch.

### > Vermietung

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

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2018 entfielen rund 43 % 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 2019 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns mit einem Volumen von 10,5 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 9,8 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 2019 zum Beispiel 10 % der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 10,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 1,1 Mio. Euro führen.

Dank unserer eigenen umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Die Vermietungsrisiken in unseren Portfolien halten wir für insgesamt gering und deren mögliche Auswirkungen für gering bis mittelhoch. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen, insbesondere, wenn sich Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum im Laufe des Jahres 2019 fortsetzen.

### > Standort und Objekt

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

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

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

### > Personal

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der 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 EDV-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

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

## 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 2018 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 in der zweiten Jahreshälfte 2019 abgeschlossen sein.

Das Migrations- und Integrationsprojekt „Junges Quartier Obersendling“ ist bereits vor Baustart langfristig an die Stadt München vermietet. Anfang 2018 konnte der Verkauf beurkundet werden. Das erste Modul wurde Mitte 2018 fertiggestellt und 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 Other Investments durch Verkauf verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie des DIC Asset-Teilkonzerns weiter auf risikoärmere Geschäftsfelder. Mit der leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentriert sich der DIC Asset-Teilkonzern auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das signifikant wachsende Fondsgeschäft sowie das Drittgeschäft.

- **Finanzierungsrisiken:** Durch Umsetzung der Refinanzierung unseres Commercial Portfolios im Januar 2017 und die damit erreichte deutliche Absenkung der Finanzierungskosten, 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 2018 zu einer weiteren Stärkung der Mieterbasis und positivem Wachstum unserer like-for-like-Mieteinnahmen.

Durch die gemeinsam mit dem Finanzinvestor KKR im Jahr 2015 gestartete Immobilienmanagement-Plattform GEG German Estate Group haben wir unser Leistungsspektrum zur Nutzung unserer Immobilienexpertise erweitert und uns neue Geschäftsfelder erschlossen. Hierdurch ergeben sich neue Geschäftschancen und eine Risikodiversifizierung unseres Geschäfts. Durch den weiteren Aufbau ihres Geschäfts hat die GEG ihre Ertragskraft gestärkt; die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat durch die Übertragung von indirekten Anteilen an die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG ihr Exposure an der GEG reduziert.

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

Allerdings hat die Dynamik der Weltkonjunktur im Laufe des Jahres insbesondere aufgrund der Eskalation des Handelsstreits zwischen den USA und China nachgelassen und die Stimmungslage der Wirtschaft hat sich verschlechtert. Eine nachlassende Wirtschaftsdynamik in den Absatzmärkten der exportorientierten deutschen Industrie – insbesondere in China – birgt die Gefahr, die konjunkturellen Aussichten auch für Deutschland negativ zu beeinflussen. Weitere Unsicherheiten ergeben sich in Europa aus der Ungewissheit über den Brexit, durch den 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 2018

Die für unsere Leistungsindikatoren zu Jahresbeginn prognostizierten Ziele haben wir allesamt komfortabel erreicht und einige Ziele davon deutlich übertroffen, wobei wir schon unterjährig die Prognose für die finanziellen Indikatoren Bruttomieteinnahmen und FFO angehoben hatten.

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. Der deutsche Investmentmarkt erwies sich wie schon im Vorjahr, als die schwierige Regierungsbildung in Deutschland in der Summe nicht zu größeren Irritationen führte, als äußerst attraktiv für inländische und ausländische Investoren. Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt legte trotz aller weltweiten politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten ein neues Rekordjahr hin und übertraf mit 60,3 Mrd. Euro das Transaktionsvolumen des Vorjahrs um etwa 6%. Auch wir haben unsere Aktivitäten am Transaktionsmarkt 2018 mit einem Transaktionsvolumen des DIC Asset-Teilkonzerns von rund 1,2 Mrd. Euro mehr als verdoppelt (Vorjahr: 608 Mio. Euro). Dabei haben wir unser zu Jahresbeginn prognostiziertes Ankaufsvolumen von 450–500 Mio. Euro mit einem Volumen von rund 510 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018 im DIC Asset-Teilkonzern übertroffen. Ursächlich war, dass wir insbesondere für unser Commercial Portfolio – in einem Volumen von über 400 Mio. Euro – Chancen genutzt haben, um die Ertragskraft des Portfolios dauerhaft zu stärken und die Qualität deutlich zu steigern. Auf der Verkaufsseite konnten wir das geplante Verkaufsvolumen von 100–120 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns mit einem Volumen von rund 100 Mio. Euro erfolgreich umsetzen und damit den Verkauf nicht-strategischer Objekte und die Portfoliooptimierung weiter vorantreiben.

Durch das hohe Ankaufsvolumen für das Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns generierten wir im Jahresverlauf zusätzliche Mieteinnahmen. Diese trugen neben dem später als geplanten Übergang einiger Objekte, einhergehend mit einer länger als ursprünglich prognostizierten Vereinnahmung der Mieterlöse, und dem sehr erfolgreichen Vermietungsmanagement, das die Mieteinnahmen like-for-like um 2,7% steigerte, dazu bei, dass die Bruttomieteinnahmen 100,2 Mio. Euro erreichten. Die zu Jahresbeginn abgegebene Prognose von Mieteinnahmen in Höhe von 95 bis 98 Mio. Euro hatten wir deshalb bereits im Oktober 2018 auf 98–100 Mio. Euro erhöht.

Die wachsende Dynamik unserer Trading-Plattform im Fondsgeschäft des DIC Asset-Teilkonzerns, die neben attraktiven Ankaufs-Fees zunehmend auch Erträge aus dem Verkauf von Fondsobjekten erwirtschaftet, machte sich 2018 deutlich bemerkbar. Die im vergangenen Geschäftsjahr stark gestiegenen Transaktionserlöse, insbesondere aus dem Verkauf von Fondsobjekten, führten zu einem deutlich über Plan liegenden FFO-Beitrag des Fondsgeschäfts des DIC Asset-Teilkonzerns. Das veranlasste uns im Oktober, in Verbindung mit der Erwartung höherer Bruttomieteinnahmen, die Prognose für den FFO für das Geschäftsjahr von ursprünglich 62–64 Mio. Euro auf 68 Mio. Euro anzuheben. Neben der Dynamik des Fondsgeschäfts und der wachsenden Qualität des Bestandsportfolios trug auch die eingeplante Senkung der operativen Kosten dazu bei, dass diese Prognose mit einem FFO von 68,0 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018 bestätigt werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GEG German Estate Group ihre strategischen Ziele zum weiteren Auf- und Ausbau des Unternehmens erreicht. Die GEG German Estate Group hat die prognostizierten Leistungsindikatoren für das Jahr 2018 über Plan erfüllt, im Wesentlichen begründet durch höhere Transaktionsgewinne. Ebenso wurden die Annahmen für das erwartete Akquisitionsvolumen von 600 Mio. Euro aufgrund von sich bietenden Opportunitäten überschritten. Im Ergebnis betragen die „Asset under Management“ per Ende 2018 unter Einbeziehung der Dienstleistungsverträge rd. 3 Mrd. Euro.

## Gesamtaussage 2019

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe.

Wir haben 2018 durch unsere starke Vermietungsleistung und durch Ankäufe im Volumen von über 400 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios des DIC Asset-Teilkonzerns nochmals entscheidend verbessert und generieren dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Neben dem weiteren Anstieg der Assets under Management durch Zukäufe, die zum Teil schon gesichert sind, rücken 2019 zunehmend Entwicklungsmaßnahmen im Bestand in den Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio des DIC Asset-Teilkonzerns heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Fondsgeschäft haben wir mit der weiteren Etablierung unserer Tradingplattform die Möglichkeit geschaffen, die Transaktionsaktivitäten zu steigern und sie flexibel an die jeweilige Marktsituationen anzupassen. Wir planen, sowohl das Fonds- als auch das Drittgeschäft – die Asset- und Propertymanagement-Dienstleistungen für Konzernfremde – weiter auszubauen und sehen daher auch 2019 wachsende Erträge aus den Segmenten Funds und Other Investments des DIC Asset-Teilkonzerns.

Die Erfolge der GEG German Estate Group im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind das operative und strategische Fundament für das weitere angestrebte Wachstum im Geschäftsjahr 2019. So plant die GEG German Estate Group mit einem Akquisitionsvolumen von mindestens 750 Mio. Euro in allen Geschäftsfeldern und strebt ein EBITDA von 26,0 bis 28,0 Mio. Euro an.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2019

Angesichts wachsender internationaler Unsicherheit und politischer Risiken sowie einer sich abzeichnenden nachlassenden Dynamik der globalen Konjunktur hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft zum Jahresende hin verschlechtert. Im Dezember 2018 sank der ifo-Geschäftsklimaindex den vierten Monat in Folge und erreichte mit 101,0 den niedrigsten Wert seit Dezember 2016. Sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima merklich abgekühlt, lediglich im Bauhauptgewerbe blieb die Stimmung auf dem sehr hohen Niveau.

Auch führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute hatten zuletzt ihre Prognosen für die beiden kommenden Jahre nach unten korrigiert, gehen aber davon aus, dass der Aufschwung insgesamt auch in 2019 weitergeht. Sorgen vor einer Rezession seien übertrieben, das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft normalisiere sich nach Jahren der Hochkon-

junktur lediglich. Allerdings ist der wirtschaftliche Ausblick durch zahlreiche Unsicherheiten geprägt. So bestehen konjunkturelle Risiken insbesondere durch eine mögliche Verschärfung des globalen Handelskonflikts. Im europäischen Raum belasten der weiterhin ungeklärte Austritt Großbritanniens aus der EU mit der Gefahr eines harten Brexits und seit kurzem auch die politische Lage in Frankreich das Wirtschaftsklima. Ein unerwarteter Anstieg der Zinsen vor allem in den USA könnte zu verschärften Finanzierungsbedingungen und Veränderung von Kapitalströmen führen, was insbesondere Schwellenländer mit hoher Auslandsverschuldung treffen würde. Auf der anderen Seite könnten von einer Einigung im Handelsstreit zwischen den USA und China positive Impulse für die Weltwirtschaft ausgehen.

Obwohl die exportorientierte deutsche Industrie aufgrund der sich verschlechternden wirtschaftlichen Bedingungen an den Absatzmärkten 2019 nur noch geringfügig wachsen dürfte, sollte die Expansion der deutschen Wirtschaft auch im siebten

Jahr in Folge weitergehen. Getragen wird der Aufschwung durch das Baugewerbe und den privaten Konsum, die weiterhin von der sehr guten Arbeitsmarktlage, steigenden Realinkommen und vorteilhaften Finanzierungsbedingungen profitieren. Wir erwarten 2019 übereinstimmend mit den Zahlen des ifo Instituts für Deutschland ein gegenüber dem Vorjahr schwächeres Wirtschaftswachstum in Höhe von ca. 1,1 %.

### 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, JLL und Savills, heran.

Die Büovermietungsmärkte profitieren weiterhin von der starken Binnenkonjunktur und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau. Mit einem Umsatzvolumen von rund 4 Mio. qm in den Top-7-Städten reihte sich 2018 in der ewigen Statistik auf Platz 2 ein – allerdings mit einem Rückgang von 6,5 % gegenüber dem außergewöhnlich starken Vorjahr. Den Rückgang führen die Maklerhäuser auf den zunehmenden Angebotsengpass an adäquaten Büroflächen und nicht auf ein Abflauen der Nachfrage zurück. Das belegt auch die um 10 % gestiegene Nettoabsorption von 1,2 Mio. qm. Obwohl das Fertigstellungsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % anzog, verringerte sich die Leerstandsquote um fast 1,1 Prozentpunkte auf 3,6%. Mit der hohen Nachfrage und der angespannten Angebotssituation zogen 2018 sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten kräftig um rund 7 % an.

Die Analysten der Maklerhäuser rechnen für 2019 mit zurückgehenden Umsätzen auf hohem Niveau. Die immer stärker zutage tretende mangelnde Verfügbarkeit von Büroflächen in stark nachgefragten zentralen Lagen wird als limitierender Faktor der Vermietungsmärkte angesehen. Die weiter – wenn auch weniger dynamisch – wachsende Konjunktur in Deutschland sorgt für einen anhaltenden Beschäftigungsaufbau, der zusammen mit dem Nachfrageüberhang die Flächennachfrage auf hohem Niveau halten sollte. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Fertigstellungsvolumina für 2019 von rund 1,7 Mio. qm, von denen bereits über 70% vorvermietet oder von Eigennutzern beansprucht sind, dürfte die Leerstandsquote noch einmal leicht auf 3,5% zurückgehen. Und auch bei den Spitzenmieten der Top-7-Städte ist zumindest noch mit einem leichten Anstieg zu rechnen, bevor das ansteigende

Fertigungsvolumen für eine Entspannung sorgen und der Boden erreicht sein könnte. Angesichts der Flächenverknappung und der stark gestiegenen Spitzenmieten ist ein zunehmendes Ausweichen an periphere Standorte zu beobachten, das dazu führte, dass die Mieten in den B- und C-Lagen in den vergangenen 5 Jahren deutlich stärker anzogen als in den A-Lagen. Dieser Trend dürfte sich auch 2019 fortsetzen.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt konnte 2018 seine hohe Anziehungskraft als „safe haven“ auf in- und ausländische Investoren bestätigen. Das Transaktionsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahr um über 6 % und erreichte mit rund 60 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch. Büros bleiben mit einem Anteil von knapp 50 % die beliebteste Anlageklasse, und die Top-7-Standorte dominierten mit einem Anteil von knapp 55 % das Transaktionsgeschehen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den Top-7-Städten gingen mit nachlassender Dynamik nochmals um 26 Basispunkte auf 3,11 % zurück. Den mit 40 Basispunkten stärksten Rückgang auf 4,1 % verzeichnete – befeuert durch die Dynamik und die guten Aussichten im Onlinehandel – die Spitzenrendite im Segment Lager und Logistik. Erstmals seit 2010 konnte für ein Segment wieder ein Anstieg der Renditen beobachtet werden: Für Shopping-Center stieg die Rendite um 20 Basispunkte an.

Nach Jahren des ungebremsen Optimismus am deutschen Immobilienmarkt machte sich zum Jahresende hin ein Stimmungsumschwung der Immobilieninvestoren bemerkbar. Es wird zunehmend deutlich, dass sich die Konjunktur in Deutschland im Spätzyklus eines langjährigen Aufschwungs befindet und die Störfaktoren zunehmen. Laut einer Studie von Union Investment gehen die europäischen Immobilieninvestoren nur noch mit verhaltenen Erwartungen ins Jahr 2019. Dennoch bleiben Immobilien in Deutschland das präferierte Ziel der Investoren in Europa; über alle Nutzungsarten hinweg sehen die Investoren hier die besten Gesamtbedingungen.

Die Rahmenbedingungen dürften sich 2019 aufgrund der zahlreichen ökonomischen und politischen Risiken geringfügig verschlechtern. Die Prognosen für die deutsche Wirtschaft sind im Jahresverlauf von führenden Forschungsinstituten nach unten korrigiert worden, deuten aber weiterhin auf ein Wachstum, und zwar von rund 1,1 %, hin. Dies dürfte Arbeitsmarkt und Vermietungsmarkt weiter positiv beeinflussen. Auf der anderen Seite schwächen sich die geldpolitischen Stimuli ab, die den jahrelangen Aufschwung an den Immobilienmärkten

ten mitgetragen haben. Nachdem die FED schon Ende 2015 ihre Null-Zins-Politik beendet hatte und 2018 den Leitzins in drei Schritten auf eine Spanne von 2,25–2,50 % erhöht hatte, beschloss die EZB im Dezember 2018 das Ende ihres jahrelangen Anleihekaufprogramms. Zuvor kommunizierte sie, dass die Zinsen noch mindestens bis zum Ende des Sommers 2019 auf dem historischen Tiefststand verharren werden. Je nach Entwicklung der wirtschaftlichen Lage und der Inflation könnte somit 2019 die erste Zinserhöhung seit der Absenkung auf 0 % im März 2016 erfolgen.

Gleichwohl sollte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Fokus der Anleger bleiben und das Transaktionsvolumen mit leichtem Rückgang auf hohem Niveau verbleiben. Die Robustheit der deutschen Wirtschaft, fehlende Anlagealternativen und die Zinspolitik der EZB tragen weiterhin zur Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes für kapitalstarke institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds bei. Aufgrund der erreichten Preisniveaus sollte die Renditekompression an den Top-Standorten nachlassen, möglicherweise werden Marktakteure zunehmend die Gelegenheit nutzen, die in den letzten Jahren erzielten Wertsteigerungen zu realisieren und so der limitierenden Produktknappheit im Core-Bereich entgegenwirken. Mit unseren hohen Verkaufsvolumina der letzten beiden Jahre haben wir diesen Prozess intern schon eingeleitet. Aufgrund der extrem niedrigen Renditen im Core-Bereich erwarten wir, dass hohe Wertsteigerungen weiter durch eine Verschiebung des Fokus von Core-Objekten hin zu managementintensiveren Immobilien zu erreichen sein werden.

## Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG

### ➤ Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Für das Jahr 2019 rechnet die DIC Asset AG mit einem weiteren Wachstum der Assets under Management. Insgesamt plant sie mit einem Ankaufsvolumen von rund 500 Mio. Euro.

### ➤ Realisierung attraktiver Verkaufsgewinne

In einem starken Investmentmarkt und einem auch für 2019 prognostizierten Niedrigzinsklima sieht die DIC Asset AG gute Chancen, das Potenzial ihrer Immobilien weiter auszuschöpfen, indem sie Bestandsimmobilien entwickelt, Leerstand reduziert, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöht und dadurch Wertsteigerungen erzielt. Ausgewählte Immobilien werden zu passenden Gelegenheiten auf den Markt gebracht, um so attraktive Verkaufsgewinne zu realisieren und das Portfolio strategisch zu optimieren. Für 2019 plant die DIC Asset AG mit gezielten Verkäufen für alle Segmente in einem Volumen zwischen 200–230 Mio. Euro.

### ➤ Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2019

Durch die im Geschäftsjahr erfolgte deutliche Steigerung der Qualität des Commercial Portfolios und auf Basis der geplanten Vermietungsleistung und unter Berücksichtigung der geplanten Verkäufe rechnet die DIC Asset AG mit stabilen Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 98–100 Mio. Euro.

Mit dem Ausbau des Drittgeschäfts und Transaktionsaktivitäten im Fondsbereich soll 2019 eine weitere Steigerung der Tradingplattform einhergehen. Aufgrund der außerordentlich guten Transaktionsfees plant die DIC Asset AG bei Ausbau des Geschäftes und „normalisierten“ Bedingungen ein gleichbleibendes Niveau der laufenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unter dem Strich plant die DIC Asset AG ein über dem Vorjahr liegendes operatives Ergebnis mit einem FFO zwischen 70–72 Mio. Euro (ca. 0,99–1,01 Euro je Aktie).

### ➤ Erwartete Finanzlage 2019

Für den geplanten laufenden Geschäftsbetrieb benötigt die DIC Asset AG derzeit keine zusätzlichen externen Finanzierungsmittel, wird aber auch 2019 Finanzierungsoportunitäten im anhaltenden Niedrigzinsumfeld laufend prüfen. Die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Liquidität werden 2019 voraussichtlich die Bestandsinvestitionen, die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018, die 2019 anstehende Rückzahlung der Anleihe 2014/2019 sowie der Mittelzufluss aus Verkäufen darstellen.

Die Liquiditätsausstattung erlaubt der DIC Asset AG, 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.

### Unternehmensbeteiligung GEG German Estate Group

Für das Geschäftsjahr 2019 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 750 Mio. Euro über alle Geschäftsfelder vor. Ferner wird ein EBITDA in der Größenordnung von 26 bis 28 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 2019 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 globalen Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf
- Es tritt keine wesentliche Zuspitzung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf
- Der Brexit hat keine dramatischen Folgen für die Wirtschaft in der Eurozone
- Die deutsche Wirtschaft fällt nicht in eine Rezession und der Arbeitsmarkt bleibt robust
- Der Vermietungsmarkt entwickelt sich stabil
- Mieteinnahmeausfälle durch Insolvenzen bleiben gering
- Es tritt kein unerwartet starker Anstieg der Inflation auf
- Es findet keine abrupte Abkehr der EZB 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 auswirkt
- Es treten keine unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen in Kraft

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 2018 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2018

Aktiva in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	266	436
Geschäfts- oder Firmenwerte	144.560	150.823
	<b>144.826</b>	<b>151.259</b>
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.428.824	1.503.477
Betriebs- und Geschäftsausstattung	727	783
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.653	7.121
	<b>1.443.204</b>	<b>1.511.381</b>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	285.266	225.216
Anteile an assoziierten Unternehmen	251.770	213.959
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	0	2.203
	<b>537.036</b>	<b>441.378</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	339.750	309.683
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.288	28.355
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	49.760	22.740
Sonstige Vermögensgegenstände	53.977	47.685
	<b>111.025</b>	<b>98.780</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	291.303	210.426
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	9.884	10.341
AKTIVE LATENTE STEUERN	40.780	40.910
	<b>2.917.808</b>	<b>2.774.158</b>

<b>Passiva</b> in TEUR	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	83.619	75.265
Anteile anderer Gesellschafter	565.658	544.010
	<b>704.933</b>	<b>674.931</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Steuerrückstellungen	12.169	6.662
Sonstige Rückstellungen	45.366	48.986
	<b>57.535</b>	<b>55.648</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Anleihe	511.600	412.287
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.043.843	1.055.197
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	339.546	283.689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.912	2.254
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	109.973	74.461
Sonstige Verbindlichkeiten	116.401	183.383
	<b>2.123.275</b>	<b>2.011.271</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.381</b>	<b>1.496</b>
<b>PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>30.684</b>	<b>30.812</b>
	<b>2.917.808</b>	<b>2.774.158</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Umsatzerlöse	157.581	157.463
Sonstige betriebliche Erträge	43.855	47.665
<b>Gesamtleistung</b>	<b>201.436</b>	<b>205.128</b>
Materialaufwand	-39.326	-43.418
<b>Rohergebnis</b>	<b>162.110</b>	<b>161.710</b>
Personalaufwand	-18.489	-20.257
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-38.989	-37.210
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.263	-39.889
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>55.369</b>	<b>64.354</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.565	762
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	34.623	41.616
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.933	-54.088
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>47.624</b>	<b>52.644</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.973	-3.145
Sonstige Steuern	-98	245
<b>Gruppenjahresüberschuss</b>	<b>40.553</b>	<b>49.744</b>
Gewinnanteile Minderheiten	29.858	37.668
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	10.695	12.076

## KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Gruppenergebnis vor Zinsen	82.921	103.071
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-18.646	-17.581
Abschreibungen und Amortisation	38.989	37.210
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	56.146	-9.024
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-43.169	-50.394
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>116.241</b>	<b>63.282</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	100.908	223.718
Erhaltene Dividenden	10.200	4.049
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-126.588	-128.829
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	60.909	-43.342
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	2.971	35.847
Investitionen in Projektentwicklungen	-36.120	-67.051
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	18.670	61.448
Erwerb/Veräußerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-151	-201
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>30.799</b>	<b>85.639</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen aus Anleihenbegebung	201.000	130.000
Einzahlungen aus Darlehen	319.630	1.237.949
Erhaltene Zinsen	1.118	153
Gezahlte Zinsen	-47.469	-44.037
Rückzahlung von Darlehen	-408.132	-1.411.190
Rückzahlung von Anleihen	-100.000	0
Einzahlungen/Entnahme Anteile Minderheiten	0	146
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-5.547	-3.923
Gezahlte Dividenden	-27.151	-23.820
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-66.551</b>	<b>-114.722</b>
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	388	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	80.489	34.199
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	210.426	176.227
<b>Finanzmittelfonds am Periodenende</b>	<b>291.303</b>	<b>210.426</b>

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppen- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2016</b>	46.801	8.855	67.009	122.665	525.482	<b>648.147</b>
Gruppenjahresüberschuss			12.076	12.076	37.668	<b>49.744</b>
Ausschüttungen 2016			-4.680	-4.680	-19.140	<b>-23.820</b>
Erwerb zusätzlicher Anteile			860	860	0	<b>860</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	46.801	8.855	75.265	130.921	544.010	<b>674.931</b>
Gruppenjahresüberschuss			10.695	10.695	29.858	<b>40.553</b>
Ausschüttungen 2017			-2.341	-2.341	-30.947	<b>-33.288</b>
Einzahlungen von Minderheiten			0	0	22.737	<b>22.737</b>
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	46.801	8.855	83.619	139.275	565.658	<b>704.933</b>

# ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2018 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

## 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. 31,2% 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 wurde zum Jahreswechsel 2014/2015 durch die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (75%) und KKR (25%) gegründet. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält ihren Anteil an der GEG German Estate Group über die TTL Real Estate GmbH (vormals Deutsche Immobilien Chancen Real Estate GmbH), an der sie bei Gründung 67% der Stimmrechte innehielt. 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 II GbR, über die die Anteile an der GEG mittelbar gehalten werden, nicht statt. Im Jahr 2018 übertrug die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe einen Teil ihrer Anteile an der TTL Real Estate GmbH auf die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG halten derzeit jeweils 50% der Stammgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH.

## 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 250,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 250,00 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.

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 Gewerbesteuersatz 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	3.592
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>178.527</b>	<b>3.592</b>
Abschreibungen 01.01.	27.704	3.156
Zugänge	6.263	170
Abgänge	0	0
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>33.967</b>	<b>3.326</b>
Buchwerte 01.01.	150.823	436
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>144.560</b>	<b>266</b>

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

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anschaffungskosten 01.01.	1.615.584	2.778
Zugänge	125.388	282
Abgänge	-189.205	-87
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>1.551.767</b>	<b>2.973</b>
Abschreibungen 01.01.	112.107	1.995
Zugänge	32.302	253
Abgänge	-21.466	-2
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>122.943</b>	<b>2.246</b>
Buchwerte 01.01.	1.503.477	783
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>1.428.824</b>	<b>727</b>

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile assoziierte Unternehmen	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	225.216	213.959	2.203
Zugänge	60.050	60.960	0
Umgliederung	0	0	0
Abgänge	0	-23.149	-2.203
<b>Anschaffungskosten 31.12.</b>	<b>285.266</b>	<b>251.770</b>	<b>0</b>
Abschreibungen 01.01.	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Abschreibungen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Buchwerte 01.01.	225.216	213.959	2.203
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>285.266</b>	<b>251.770</b>	<b>0</b>

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

- Der Fonds „DIC Office Balance I“ investiert in Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist nach erfolgtem Verkauf Anfang des vorangegangenen Geschäftsjahres mit einem Kapitalanteil von 9,8% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 22.180 TEUR, der Zeitwert 22.180 TEUR (2017: jeweils 21.413 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 700 TEUR (2017: 1.336 TEUR). 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 4,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 9.490 TEUR, der Zeitwert 9.490 TEUR (2017: jeweils 9.819 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 348 TEUR (2017: 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 3,3% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 7.546 TEUR, der Zeitwert 7.546 TEUR (2017: jeweils 8.388 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 177 TEUR (2017: 0 TEUR).

- Der Fonds „DIC Office Balance IV“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 2,5% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 3.064 TEUR, der Zeitwert 3.064 TEUR (2017: jeweils 5.750 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 35 TEUR (2017: 0 TEUR).

- Der Fonds „DIC Office Balance V“ wurde in 2018 neu aufgelegt und investiert in Büroimmobilien in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 40,7% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 31.217 TEUR.

- Der Fonds „DIC Retail Balance I“ investiert in Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung in Deutschland. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 4,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 5.878 TEUR, der Zeitwert 5.878 TEUR (2017: jeweils 5.443 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 108 TEUR (2017: 0 TEUR).

- Der Fonds „DIC Metropolregion Rhein-Main“ wurde in 2018 neu aufgelegt und investiert in Gewerbeimmobilien in der Region Frankfurt Rhein-Main. DIC ist mit einem Kapitalanteil von rund 44,4% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 12.028 TEUR.

## 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 Kautionen in Höhe von 4.172 TEUR (2017: 4.068 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 33.176 TEUR über den Bilanzstichtag hinaus kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen.

### 5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 9.884 TEUR (2017: 10.341 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 3.766 TEUR (2017: 5.230 TEUR), vorausbezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 1.188 TEUR (2017: 1.204 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

### 6. Eigenkapital

#### ■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2017: 46.800.657,00 Euro), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro.

#### ■ Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital betrug unverändert zum Vorjahr nominal 18.000.000,00 Euro.

#### ■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2017: 8.855 TEUR).

#### ■ Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden innerhalb des erwirtschafteten Gruppeneigenkapitals 1.500.000,00 Euro in die Gewinnrücklage zulasten des Bilanzgewinns eingestellt.

#### ■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der Ergebniszulassung von 544.010 TEUR auf 565.908 TEUR erhöht.

### 7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2018– 31.12.2018	01.01.2017– 31.12.2017
Ausstehende Rechnungen	11.713	13.645
Tantieme	2.702	2.620
Abschlussprüfung	555	655
Urlaubsrückstellung	446	422
Sonstige Rückstellungen	29.950	31.644
	<b>45.366</b>	<b>48.986</b>

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

## 8. Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	Gesamt	davon Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	>5 Jahre
Unternehmensanleihe	<b>511.600</b>	<b>181.600</b>	<b>330.000</b>	<b>0</b>
2017	412.287	107.287	305.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>1.043.843</b>	<b>181.986</b>	<b>780.383</b>	<b>81.474</b>
2017	1.055.197	240.321	353.466	461.410
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<b>339.546</b>	<b>339.546</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2017	283.689	283.689	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.912</b>	<b>1.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2017	2.254	2.254	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<b>109.973</b>	<b>109.973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2017	74.461	74.461	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>116.401</b>	<b>69.344</b>	<b>0</b>	<b>47.057</b>
2017	183.383	136.897	0	46.486
<b>Gesamt</b>	<b>2.123.275</b>	<b>884.361</b>	<b>1.110.383</b>	<b>128.531</b>
2017	2.011.271	844.909	658.466	507.896

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 90.452 TEUR (2017: 112.092 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 77.500 TEUR (2017: 86.000 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 01.01.2018	Veränderung	Stand 31.12.2018
Aktive latente Steuern	40.910	-130	40.780
Passive latente Steuern	30.812	-128	30.684

## VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

in TEUR	01.01.2018– 31.12.2018	01.01.2017– 31.12.2017
Vermietung und Verpachtung	121.004	133.092
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	36.577	24.371
	<b>157.581</b>	<b>157.463</b>

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen enthalten.

### 3. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Einbringung von nicht konsolidierten Gesellschaften von 22,3 Mio. Euro (2017: 35,4 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 12.817 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom Bilanzgewinn in Höhe von 7.007 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 62.500 TEUR ein Betrag von 56.690 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 Hypothekenbank
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Dodel Metallbau GmbH
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG
Bürgschaft gemäß § 648 BGB	Siemens Immobilien GmbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Asset Management Holding AG
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Mietbürgschaft	Grundstückgesellschaft Oper GbR
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Kreditbesicherungsgarantie	Bankhaus Lampe KG
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypothekenbank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG
Garantierklärung	Berlin Hyp AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Zahlungsbürgschaft	Cummins Deutschland GmbH
Kostenüberschreitungs-/Kapitaldienstgarantie	Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)
Zahlungsbürgschaft	Schwitzke Project GmbH
Vertragserfüllungsbürgschaft	Ferox

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

Grund	Betrag in TEUR	DIC-Gruppe anteilig in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	30
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
Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling	648	648
Bauvorhaben MT Panorama	1.666	1.666
Ansprüche Bauvorhaben Junges Quartier Obersendling	6.750	6.750
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
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	459	459
Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000	30.000
Vorzugsgeschäftsanteile an der TTL 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	53.000	53.000
Darlehensvertrag DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	2.000	2.000
Bauvorhaben Opera Offices NEO	2.300	1.150
Bauvorhaben Opera Offices NEO	140	70
Bauvorhaben Kaiserpassage Frankfurt	132	132
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	5.000	5.000
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	2.974	2.974
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	1.033	1.033

## 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 131 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2019 und 2020 finanzielle Verpflichtungen aus Investitionszusagen in Höhe von 41,8 Mio. Euro (2017: 7,6 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 174 (2017: 180) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	25
Asset- und Propertymanagement	105
Konzernmanagement, Administration	44
<b>Gesamt</b>	<b>174</b>

## 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 2018 und 2017 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2018	2017
Abschlussprüfungen	473	511
Andere Bestätigungsleistungen	106	76
<b>Gesamt</b>	<b>579</b>	<b>587</b>

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anfang Januar 2019 beurkundete die DIC Asset AG den Ankauf einer Immobilie in Bremen für das Commercial Portfolio. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang hat Ende März 2019 stattgefunden. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang von zwei Immobilien des Commercial Portfolios der DIC Asset AG hat Ende März 2019 stattgefunden. Ebenso Ende März 2019 wurde der Verkauf von vier Immobilien des Commercial Portfolios der DIC Asset AG beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist bis Ende 2019 vorgesehen.

Ende Januar 2019 wurde ein Darlehen in Höhe von 55 Mio. Euro vollständig getilgt.

Die ordentliche Hauptversammlung der DIC Asset AG hat am 22. März 2019 entsprechend dem Gewinnverwendungsvorschlag der Verwaltung eine Dividende von 0,48 Euro je Aktie beschlossen, die nach Wahl des Aktionärs in bar oder als Aktiendividende geleistet werden kann.

Am 19. März 2019 wurde von der DIC Asset AG der im Dezember 2018 vereinbarte Verkauf des ersten Aktienpaketes ihrer Beteiligung an der TLG Immobilien AG vollzogen.

Die GEG German Estate Group hat im ersten Quartal 2019 folgende Immobilienprojekte angekauft:

- das Pressehaus Berlin: zwei Immobilieneinheiten am Alexanderplatz in Berlin im Gesamtinvestitionsvolumen von rund 365 Mio. Euro
- das Objekt Karl-Arnold-Platz 1 (CAPO) in Düsseldorf für ihren Manage-to-Core-Fonds „GEG Deutschland Value I“ sowie in der Mainzer Altstadt am Rheinufer (Rheinstraße 2) ein von der Deutsche Bahn genutztes Gebäude für ihren Fonds „GEG Public Infrastructure I“. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 140 Mio. Euro

Damit steigen die Assets under Management der GEG auf 3,6 Mrd. Euro.

Herr Ulrich Höller hat Anfang April 2019 den Vorsitz im Aufsichtsrat der GEG German Estate Group AG übernommen und sein Amt als Vorsitzender des Vorstands dieser Gesellschaft niedergelegt. Zudem ist Herr Christian Bock in den Vorstand der GEG als COO berufen worden.

## 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 (2017: 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 10. April 2019



Thomas Grimm

## Einbezogene Unternehmen

### Anlage 1 zum Anhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2018

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	31,2	DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Alsbach 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RMN Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Betriebsvorrichtungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt EKZ Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*	DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RMN-Portfolio 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*

\*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC 26 Leipzig GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Duisburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC 26 Schwaben GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Hamburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,5*
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25*
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
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*		

\*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
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*
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC HI Beteiligungs 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 5 GmbH, Frankfurt am Main	96,25*
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9*
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8*
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 HT Portfolio 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 BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Hamburg Objekt Dammthorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	53,0
DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
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 MSREF HT Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, 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
DIC Real Estate 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
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 Strategic Investments II GbR, Frankfurt am Main	100,0
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	50,0
TTL Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	50,0
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
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
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
German Estate Group GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
GEG German Estate Group AG, Frankfurt am Main	50,0
GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG German Estate Group Management Holding OHG, Frankfurt am Main	50,0
GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	50,0

\*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	50,0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	50,0
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
GEG Merlion FF&E GmbH, Frankfurt am Main	50,0
RIVERPARK Frankfurt Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0

## PRÜFUNGSVERMERKE DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

### **Vermerk über die Prüfung des Gruppenabschlusses**

Wir haben den beigefügten Gruppenabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalspiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien sind verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenabschlusses nach den in Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs dargestellten Rechnungslegungsgrundsätzen, die mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Ausnahmen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung eines Konzernabschlusses entsprechen. 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 Wirtschaftsprüfers**

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 Abschlusses so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Abschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Die Prüfung eines Abschlusses umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Abschluss enthaltenen Wertansätze und zu den dazugehörigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies

schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Abschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung des Abschlusses. 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 des Unternehmens abzugeben. Die Prüfung eines Abschlusses 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 Abschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 in allen wesentlichen Belangen nach den in Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs dargestellten Rechnungslegungsgrundsätzen, die mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Ausnahmen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung eines Konzernabschlusses aufgestellt.

### **Rechnungslegungsgrundsätze**

Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, weisen wir auf Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs hin, in dem die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze beschrieben werden. Der Abschluss wurde freiwillig aufgestellt, um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe abzugeben. Folglich ist der Abschluss möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet.

**Vermerk über die Prüfung des Gruppenlageberichts**

Wir haben den beigefügten Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 unter entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht. Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 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, in entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht aufgestellt ist, 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 GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, haben unsere Prüfung des beigefügten Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Der Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers 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 10. April 2019

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 2018 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 2018 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 2019 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. Im April 2019 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 2018.

Frankfurt am Main, im April 2019

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender

A portrait of Thomas Grimm, a man with short brown hair and glasses, wearing a dark blue suit, white shirt, and light blue tie. He is smiling and has his hands clasped in front of him. The background is a blurred office interior with light-colored walls and windows. On the left side of the page, there are decorative light trails and a grid of small blue dots.

## VORSTAND

Thomas Grimm, 49

© 04/2019

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

Neue Mainzer Straße 20 • MainTor

60311 Frankfurt am Main

Design:

LinusContent AG, Frankfurt am Main