



DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

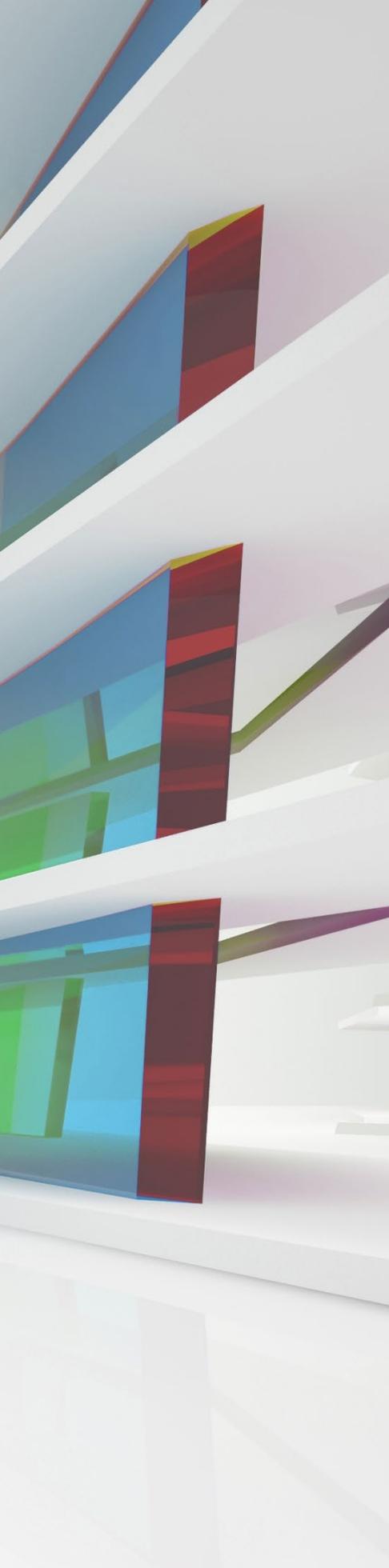
GESCHÄFTSBERICHT 2020

KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in Mio. Euro	2020	2019	Δ
Umsatzerlöse	203,7	176,0	16%
Gesamtleistung	248,9	295,1	-16%
EBITDA	127,9	190,2	-31%
Betriebsergebnis	69,5	142,7	-51%
Gruppenergebnis	45,9	102,7	-55%
Eigenkapital	891,4	763,8	17%
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾ in %	29,4	26,3	12%
Bilanzsumme	3.188,8	3.086,5	3%

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Darlehen



INHALT

■	VORWORT	2
■	GRUPPENLAGEBERICHT	6
■	Grundlagen der Gruppe	6
■	Wirtschaftsbericht	12
	Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gruppe	12
	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	16
	Geschäftsverlauf	24
	Mitarbeiter	43
	Finanzinformationen	45
■	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	50
■	Sonstige Angaben	78
■	GRUPPENABSCHLUSS	79
	Bilanz	80
	Gewinn- und Verlustrechnung	82
	Kapitalflussrechnung	83
	Eigenkapitalveränderungsrechnung	84
	Anhang	85
■	PRÜFUNGSVERMERKE DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	100
■	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	102



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

Prof. Dr. Gerhard Schmidt,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

die Covid-19-Pandemie bestimmt seit dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Sie hat in fast allen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereichen Aktivitäten gelähmt und Planungen infragegestellt. Umso erfreulicher präsentiert sich vor diesem Hintergrund unser Gruppenergebnis auf hohem Niveau und unsere maßgebliche Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG mit ihrer Geschäftsplattform weiter auf kräftigem Wachstumskurs. Die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management ist bereits zu Beginn des Jahres 2021 erreicht worden – und die nächsten Meilensteine sind bereits anvisiert.

Die implementierten Risikomechanismen und ein frühzeitiges Handeln in der Gruppe haben zu einer Absicherung unserer Ertragsströme beigetragen. Insbesondere hat die börsennotierte DIC Asset AG, an der wir als Ankeraktionär maßgeblich beteiligt sind, mit ihrem Geschäftsmodell die exzellente Krisenresilienz in der Ertragskraft und hohe Agilität im Ausbau der Immobilienplattform unter Beweis gestellt, sodass das Corona-Geschäftsjahr sowohl operativ als auch strategisch erfolgreich abgeschlossen wurde.

Insgesamt erzielte die Gruppe ein Gruppenergebnis auf hohem Niveau in Höhe von 45,9 Mio. Euro. Angesichts der Tatsache, dass das Gruppenergebnis im Vorjahr (102,7 Mio. Euro) stark durch einen Einmaleffekt in Höhe von 76,9 Mio. Euro aus dem Verkauf der TLG-Aktien geprägt war, ergibt sich 2020 ein signifikanter **Zuwachs regulärer und nachhaltiger Ertragsströme** aus der Weiterentwicklung der eigenen Managementplattform innerhalb unserer Gruppe.

Dass die Erfolgswirkung über 2020 hinausreicht und interessantes neues Potenzial erschlossen wurde, wird bei dem Blick auf die dahinterstehenden Geschäftsaktivitäten deutlich:

Trotz der herausfordernden Lage durch die Covid-19-Pandemie hat unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG mit einem FFO von 96,5 Mio. Euro ein erneut gesteigertes Rekordergebnis erzielt. Mit einem fulminanten Jahresendspurt, in dem eine Vielzahl von Transaktionen realisiert wurden, sind zudem bereits wesentliche strategische Weichen für das zukünftige Wachstum gestellt worden.

A portrait of Thomas Grimm, Chairman, wearing a dark suit, a light blue shirt, and a patterned tie. He is wearing glasses and has a slight smile. The background is a blurred architectural structure with geometric lines.

Thomas Grimm,
Vorstand

Für das profitable Wachstum mit einem breiteren Immobilienangebot hat sich die DIC Asset AG nach der Übernahme der GEG German Estate Group im Geschäftsjahr 2019 mit einer weiteren **strategischen Übernahme** verstärkt. Im Dezember 2020 hat die DIC Asset AG 100% der Anteile an der **RLI Investors GmbH** erworben. Mit der Akquisition und Integration von RLI Investors, Deutschlands zweitgrößtem Asset Manager für Logistikimmobilien, konnte die Expertise für die **zukunftsträchtige Asset-Klasse Logistik** auf der eigenen Plattform binnen kürzester Zeit auf Top-Niveau gehoben werden. Das integrierte Logistik-Knowhow stärkt nunmehr beide Geschäftssegmente der DIC Asset AG, zudem ist damit die Investorenbasis für das institutionelle Geschäft erweitert worden und es steht ein breiteres Produktangebot zur Verfügung. Das betreute Immobilienvermögen stieg zum Jahresende 2020 kräftig um 26% auf 9,6 Mrd. Euro – inklusive der im Januar 2021 abgeschlossenen Übernahme von RLI Investors wurde auch die Zielmarke von **10 Mrd. Euro Assets under Management** bereits erreicht.

Im **Eigenbestand** (Commercial Portfolio) der DIC Asset AG konnten temporäre Effekte aus der Covid-19-Pandemie durch aktives Management minimiert und die wesentlichen **Portfoliokennzahlen weiter verbessert** werden. Eine konsequente Bestandsentwicklung, erfolgreiche Vermietungsarbeit mit langfristigen Verträgen sowie proaktive individuelle Regelungen, die mit diversen vom Pandemiegeschehen betroffenen Mietern getroffen wurden, haben die Ertragskraft des Portfolios gesichert und gestärkt. Mit 100,7 Mio. Euro lagen die Bruttomieteinnahmen trotz Abgängen nach Immobilienverkäufen stabil auf dem Niveau des Vorjahres. Zugleich verbesserte sich die durchschnittliche Mietlaufzeit von 6,0 auf 6,5 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote konnte um 110 Basispunkte von 6,5% auf 5,4% gesenkt werden. Dank erfolgreicher Repositionierungsarbeit im Bestand wurden bei einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 242 Mio. Euro im Schnitt Verkaufspreise erzielt, die zu 20% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lagen. Daraus resultierte ein Verkaufsgewinn auf Ebene der DIC Asset AG von rund 32,0 Mio. Euro.

Der **dynamische Wachstumskurs im institutionellen Geschäft** (Institutional Business) unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG hat sich auch 2020 fortgesetzt. Hier zählen sich der langjährige Track Record und das hohe Vertrauen institutioneller Inves-

toren in die seit Jahren stark wachsende Immobilienplattform aus. Die Assets unter Management im Institutional Business wuchsen um 33% auf 7,6 Mrd. Euro. Die aus der laufenden Betreuung und Transaktionsaktivitäten erzielten Managementenerträge von 79,7 Mio. Euro entsprechen einem **Plus von 27 %** gegenüber dem Vorjahr. Dabei bewegte sich die Nachfrage der Investoren nach Managementleistungen das ganze Jahr über auf sehr hohem Niveau. Das Modell der Plattform, das in jeder Markt- und Zyklusphase Handlungsoptionen und Wertschöpfung schafft, beweist seine Stärken gerade unter herausfordernden externen Bedingungen.

Mit einem Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro hat die DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen **neuen Transaktionsrekord** aufgestellt. Die vor dem Hintergrund des Pandemie-Geschehens im April angepassten Transaktionsziele wurden letztlich deutlich übertroffen und die kommunizierten Erfolgsziele komfortabel erreicht.

Dahinter stehen nicht nur die Spurtstärke und Zuverlässigkeit im operativen Geschäft, sondern auch der fortgesetzte Ausbau wesentlicher Funktionen und Strukturen innerhalb der Gruppe. Deutschlandweit ist die DIC Asset AG mit der **Eröffnung von Niederlassungen in Köln und Stuttgart** jetzt an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent. Zusätzlich sind mit ESG und Digitalisierung wesentliche Fokusthemen als Erfolgstreiber in der Strategie verankert und hierfür neue Schlüsselfunktionen geschaffen worden. Die **konzernweite Intensivierung der ESG-Aktivitäten** und die Implementierung einer vertieften Nachhaltigkeitsstrategie für alle Konzerngesellschaften ist in konkreter Umsetzung. Damit werden nicht erst künftig steigende Anforderungen berücksichtigt, sondern unmittelbar Chancen genutzt, Nachhaltigkeitsaspekte als Investmentkriterium herauszuarbeiten. Auch die **Digitalisierung**, die bereits in den Vorjahren als interne Querschnittsaufgabe vorangetrieben wurde, ist auf **strategisch relevante Wertschöpfung** ausgerichtet worden: mit dem Ziel der Weiterentwicklung des Geschäftsmodells, um neue digitale Services und Produkte anzubieten, die Mehrwerte für die Investoren schaffen und dabei – in Kongruenz mit der ESG-Strategie – zu einer Optimierung von Energieverbräuchen und Emissionen führen.

Die DIC Asset AG hat vor dem Hintergrund des erfolgreichen Ausbaus und der strategischen Justierung der Immobilienplattform die **Dividende für das Geschäftsjahr 2020 auf 70 Cent je Aktie erhöht** und ihren Wachstumskurs bekräftigt. Sie baut damit ihren Track Record als eines der verlässlichsten und dividendenstärksten börsennotierten Unternehmen im Gewerbeimmobiliensektor aus.

Wir sind mit der Gesamtleistung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe von 248,9 Mio. Euro zufrieden: Zwar liegt sie deutlich unter den 295,1 Mio. Euro des Vorjahres, das allerdings stark von dem Sondererlös aus dem Verkauf der TLG-Aktien geprägt war. Bereinigt um diesen Einmaleffekt ist die **Gesamtleistung um 14,1% gestiegen**. Auch wenn die erwartete Erholung der Wirtschaft im Weiteren noch von den Effekten der Covid-19-Pandemie belastet sein wird, sehen wir uns mit unserer Beteiligung an der cashflow- und wachstumsstarken Immobilienplattform der DIC Asset AG und der Vernetzung im Markt sehr gut aufgestellt.

Die weiterhin hohe Liquidität an den Transaktionsmärkten und das anhaltend niedrige Zinsniveau sprechen für ein lebhaftes Geschehen am Gewerbeimmobilienmarkt; auch stehen nutzerseitig Nachholeffekte und Neuentscheidungen an, die für das gut diversifizierte Geschäftsmodell der DIC Asset AG und das Kompetenz-Portfolio der Gruppe eindeutig Chancen bieten. Der Ausbau der Asset-Klassen, der regionalen Präsenz und der Investorenbasis hat die Vernetzung unserer Gruppe im Markt gestärkt. Auf dieser Basis können wir schnell, flexibel und dem Marktumfeld entsprechend agieren – und sehen uns jederzeit in der Lage, dem Auftrag gerecht zu werden, der im Namen Deutsche Immobilien Chancen angelegt ist.

Wir danken unseren Geschäftspartnern und Aktionären für ihr Vertrauen und die Unterstützung. Unser Dank gilt ebenso allen Mitarbeitern, die die Entwicklung der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe mit hoher Effizienz und viel Engagement möglich gemacht haben. Wir blicken mit eindeutigem Optimismus auf die vor uns liegenden Herausforderungen und freuen uns mit Ihnen auf ein dynamisches Immobilienjahr 2021.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –



Thomas Grimm
– Vorstand –

GRUPPENLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DER GRUPPE

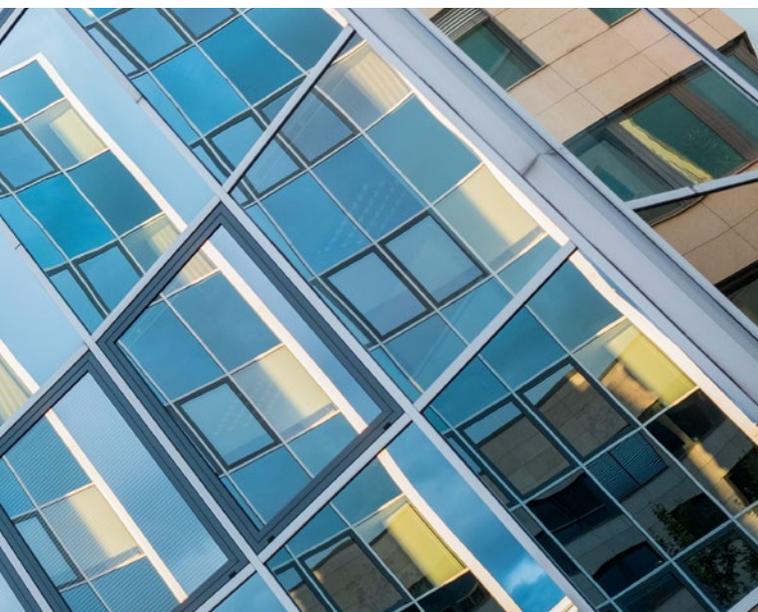
ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

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



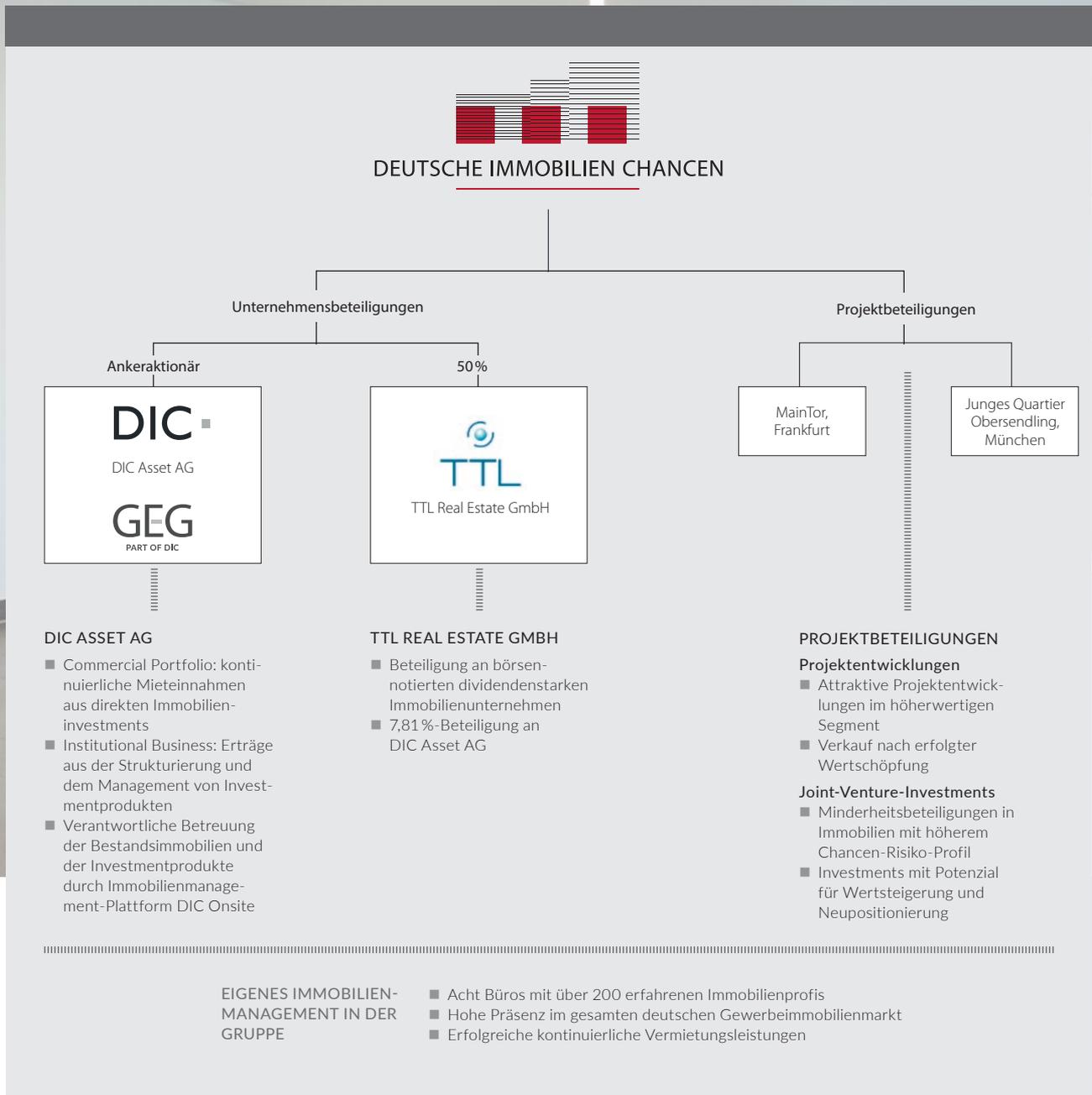
- Die Unternehmensgruppe agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG investiert sie in Bestandsimmobilien, die laufende, langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften, und in eine wachsende Immobilienmanagement-Plattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die



Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet. Drei Tochtergesellschaften übernehmen zudem wichtige operative Kernaufgaben. Die GEG German Estate Group GmbH und RLI Investors GmbH (RLI Investors, ab Januar 2021) verantworten den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio: sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG (rd. 2,0 Mrd. Euro) als auch die Immobilien im Institutional Business (rd. 7,6 Mrd. Euro) deutschlandweit vor Ort.

- Über die 50%-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH (TTL Real Estate) beteiligt sich die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe an börsennotierten und dividendenstarken Immobilienunternehmen. TTL Real Estate erlöste über den Verkauf ihrer GEG-Anteile im Jahr 2019 einen Nettomittelzufluss von rd. 165 Mio. Euro. Die Mittelzuflüsse verwendete die TTL Real Estate unter anderem für einen Aufbau eines 7,8%-igen Anteils an der DIC Asset AG. Darüber hinaus hält die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe weitere Projektbeteiligungen in Joint-Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Das konsolidierte Gesamtvolumen der Immobilienanlagen ist um 26% auf 9,6 Mrd. Euro per Bilanzstichtag gewachsen; einschließlich der nach dem Jahreswechsel wirksamen Übernahme von RLI Investors beträgt es bereits mehr als 10 Mrd. Euro und macht die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu einer der führenden deutschen Gewerbeimmobiliengesellschaften. Mit Bruttomieteinnahmen von 100,7 Mio. Euro bewegen wir uns nahezu auf Vorjahresniveau (101,9 Mio. Euro) trotz Verkäufen und Corona-Effekten, ursächlich dank Ankäufen Cashflow-starker Immobilien und Verlängerung von Büromietverträgen zu teils weit besseren Konditionen. Managementerträge haben wir um 27% auf 79,7 Mio. Euro gesteigert, zusätzlich haben wir im Jahresendspurt den Grundstein für starke Zuwächse gelegt, die ab 2021 wirksam werden.
- Insgesamt beschäftigt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zum Jahresende 272 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 247). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 41, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 166 und im Bereich Administration bei 65.

Organisationsstruktur





Unternehmensstruktur

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist eine der führenden Investmentgesellschaften für Gewerbeimmobilien. Der Fokus des Geschäftsmodells liegt auf der Unternehmensbeteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG. Darüber hinaus bestehen weitere Joint-Venture-Beteiligungen an Projektentwicklungen.

Die Unternehmensbeteiligungen der Gruppe erwirtschaften einerseits mit ihren Bestandsimmobilien (Commercial Portfolio) 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. Daneben erwirtschaftet die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe seit Zusammenlegung der bisherigen Segmente der DIC Asset AG Funds und Other Investments mit dem institutionellen Investmentgeschäft der GEG Gebühren aus der Tätigkeit als Initiator und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren (Institutional Business). Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge. Über die TTL Real Estate GmbH erzielt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Dividendenerträge und Zinseinnahmen.

// Eigene Asset- und Property-management- und Development-Plattform mit deutschlandweit acht Büros, ermöglicht Ausbau der Immobilienmanagement-Dienstleistung für Dritte

// Commercial Portfolio mit cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments

// Institutional Business mit Erträgen aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln – Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten – für nationale und internationale institutionelle Investoren

DIC ASSET AG

Unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG erzielt kontinuierliche Erträge aus sich ergänzenden Aktivitäten in ihren beiden Geschäftssegmenten, dem Commercial Portfolio und dem Institutional Business. Unsere profunde Management-Expertise übernimmt dabei eine Querschnittsfunktion.

Das diversifizierte Geschäftsmodell mit mehreren Ertragssäulen macht die DIC Asset AG unabhängiger von Marktzyklen und erschließt laufend Chancen zur Renditeoptimierung. Dabei sorgt ein ausgeprägtes Finanzierungs- und Strukturierungs-Know-how für Umsetzungsgeschwindigkeit und Gestaltungssicherheit bei Transaktionen und Beteiligungen. Der FFO, der Verkaufsgewinne nicht abbildet, hat von 95,0 auf 96,5 Mio. Euro zugelegt, was auch belegt, dass durch Verkäufe nichts an Substanz abgegeben wurde. Inklusive Verkaufsgewinnen beläuft sich der FFO II auf 128,5 Mio. Euro nach 135,5 Mio. Euro im Vorjahr. Die DIC Asset AG hat im Jahr 2020 einen neuen Transaktionsrekord erzielt und Gewerbeimmobilien im Volumen von 2,5 Mrd. Euro umgeschlagen.

Komplementäre Ertrags- und Investmentstruktur: durchgängig profitables Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG kombiniert mehrere Ertragsquellen. Es basiert auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung unseres Eigenbestands (Commercial Portfolio) und laufenden Managementenerträgen aus einem breiten Spektrum von Dienstleistungen für Dritte (Institutional Business), ergänzt um Beteiligungserträge aus von uns strukturierten Investments.

■ Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio (2,0 Mrd. Euro Assets under Management) umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG. Hier erwirtschaftete die DIC Asset AG kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen, zudem optimieren die DIC Asset AG den Wert ihrer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe.

■ Institutional Business

Im Segment Institutional Business (7,6 Mrd. Euro Assets under Management) erzielt die DIC Asset AG aus dem Angebot unserer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen.

Damit erzielt die DIC Asset AG über den gesamten Immobilienlebenszyklus kontinuierliche laufende Managementenerträge wie auch transaktions- und performanceorientierte Erträge.



PROJEKT BETEILIGUNGEN

Nachdem in den Vorjahren alle Joint-Venture-Immobilien veräußert wurden, fand für die letzte Joint-Venture-Immobilie, das „Junge Quartier Obersendling“, planmäßig im November 2019 der Übergang an einen vom Institutional Business verwalteten Spezialfonds statt. Die Fertigstellung inklusive der Übergabe an Mieter und Käufer des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal ist im Frühjahr 2021 erfolgt. Damit sind sämtliche Joint-Venture Immobilien veräußert. Die Deutsche Immobilien Chancen Gruppe ist hier noch mit nachlaufenden Themen wie Mängelbeseitigungen befasst. Sowohl das Junge Quartier Obersendling als auch der WINX-Tower werden weiter durch die Deutsche Immobilien Chancen Gruppe für die neuen Eigentümer gemanagt.

KONZERNFUNKTION DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ist die Obergesellschaft der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Sie kontrolliert direkt und indirekt über Tochtergesellschaften und ihren 50%-Anteil an der TTL Real Estate GmbH rund 34,6% der Anteile an der im SDAX notierten DIC Asset AG, 7,8% der vorgenannten Anteile an der DIC Asset AG werden über die TTL Real Estate GmbH gehalten. Ihre Unternehmensbeteiligungen finanzieren die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und die TTL Real Estate GmbH über Eigenkapital sowie Finanzierungen aus dem Gesellschafterkreis und Bankkredite.



WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE

Der Geschäftsverlauf der Gruppe verlief trotz der Corona-Pandemie sehr erfolgreich, wir haben alle unsere Ziele in der Unternehmensgruppe erreicht.

Im Geschäftsjahr 2020 hat unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG mit ihrem Geschäftsmodell eine hohe Krisenresilienz und Stabilität in der Ertragskraft ihrer Immobilienplattform bewiesen. Trotz der herausfordernden Lage durch die Covid-19-Pandemie wurde mit einem FFO von 96,5 Mio. Euro erneut ein Rekordergebnis erzielt. Mit einem fulminanten Jahresendspurt, der zum einen von einer Vielzahl von Transaktionen geprägt war, wurden zum anderen weitere strategische Weichen für das zukünftige Wachstum der Immobilienplattform gestellt. Die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management ist bereits zu Beginn des Jahres 2021 erreicht worden.

Das Geschäftsjahr 2020 war zunächst geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren. Unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG hat daher ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2020 Anfang April angepasst, im Wesentlichen aufgrund geringerer erwarteter Transaktionsaktivitäten im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres.

**Proaktives Management
hat Corona-bedingte
Mietausfallrisiken deutlich
minimieren können.**

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus dem Portfolio unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG. Es wurden proaktiv mit direkt betroffenen Mietern, im Wesentlichen aus den Branchen Handel und Hotel, individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung führten. In der Regel wurden Mieten für drei Monate angepasst und zeitgleich die Vertragslaufzeit verlängert. Größter betroffener Mieter im Eigenbestand waren die Mieter GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH mit dem für zwei Standorte neue vertragliche Konditionen vereinbart wurden. Für einen weiteren Standort wurde zeitnah die Nachnutzung sichergestellt. Das proaktive Management und die Vor-Ort Präsenz der Vermietungsteams hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Corona-bedingten Mietausfallrisiken deutlich minimiert werden konnten. Das zu Jahresbeginn unterjährige Mietauslaufvolu-

men war aufgrund der erfolgreichen Vermietungsarbeit bereits auf einem niedrigeren Niveau als in den Vorjahren, so dass der Fokus der Vermietungsplanung für das Jahr 2020 auf Anschlussvermietungen lag. Durch die Covid-19-Pandemie wurde zusätzlich die Nachfrage nach vorzeitigen Verlängerungen auf Mieterseite größer. Der überwiegende Anteil der Vertragsabschlüsse nach Quadratmetern fiel daher im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 71 % (192.600 qm) auf Anschlussvermietungen und mit 29 % (77.300 qm) auf Neuvermietungen.

Im Eigenbestand unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG (Commercial Portfolio) wurden die wesentlichen Portfoliokennzahlen erneut verbessert. Dazu trugen die Vermietungsarbeit und die Portfoliooptimierung durch attraktive Zukäufe und Verkäufe bei. Durch eine erfolgreiche Repositionierungsarbeit im Bestand wurde bei einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 242 Mio. Euro im Schnitt Verkaufspreise erzielt, die zu 20% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lagen. Daraus resultierte ein Verkaufsgewinn auf Ebene der DIC Asset AG von rund 32,0 Mio. Euro. Die Bruttomieteinnahmen belaufen sich auf 100,7 Mio. Euro und liegen damit auf dem stabilen Niveau des Vorjahres. Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich insbesondere durch langfristige Vertragsabschlüsse von 6,0 auf 6,5 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote konnte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte von 6,5% auf 5,4% gesenkt werden.

Der starke Wachstumskurs im institutionellen Geschäft unser Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG (Institutional Business) setzte sich auch 2020 fort. Hier zahlt sich der langjährige Track Record und das hohe Vertrauen der institutionellen Investoren in die seit Jahren stark wachsende Immobilienplattform aus. Mit einem Services on Demand wird eine hohe Bandbreite an Immobilienleistungen abgedeckt, die auf den gesamten integrierten Plattform der DIC Asset AG angeboten wird. Die Assets under Management wurden aufgrund zahlreicher Transaktionen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 33% auf 7,6 Mrd. Euro ausgebaut. Die aus der laufenden Betreuung und Transaktionsaktivitäten erzielten Managementenerträge sind dabei um 27% gegenüber dem Vorjahr auf 79,7 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Transaktionsseite der DIC Asset AG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro ein neuer Rekord aufgestellt. Dabei zeigte sich erneut die hohe Agilität und Umsetzungsstärke der Transaktionsteams der DIC Asset AG. Die vor dem Hintergrund des Pandemie-Geschehens im April angepassten Transaktionsziele wurden damit letztlich deutlich übertroffen. Allein im Monat Dezember wurden An- und Verkäufe im Volumen von 1,6 Mrd. Euro beurkundet, die dazu führten, dass der bisherige Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) erneut übertroffen wurde. Im Dezember 2020 wurde zudem der bisher größte offene Immobilienfonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt, der in Core-Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern investiert. Hierfür konnte bereits ein Startportfolio mit vier Immobilien gesichert werden, darunter auch ein Objekt aus dem Eigenbestand, das zuvor umfassend durch die DIC Asset AG modernisiert wurde.

Rekord-Transaktionsvolumen mit 2,5 Mrd. Euro

**Ausbau des Bereichs Logistik
durch strategische Übernahme
von RLI Investors**

Für die Umsetzung des profitablen Wachstums mit einem breiteren Immobilienangebot wurde nach der Übernahme der GEG German Estate Group im Geschäftsjahr 2019 unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG mit einer weiteren strategische Übernahme verstärkt. Im Dezember 2020 wurde durch die DIC Asset AG 100% der Anteile an der RLI Investors GmbH ("RLI Investors") sowie einen Minderheitsanteil von 25% an der Realogis Holding GmbH ("Realogis") für einen Kaufpreis von rund 42 Mio. Euro erworben. Der Übergang erfolgte im Januar 2021. Mit dem Ankauf des zweitgrößten unabhängigen Assetmanagers im Bereich Logistik gewinnt unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG erfahrene Logistikexperten und eine starke Marke im Logistikbereich. Realogis ist ein wichtiger Player im Vermietungs- und Investmentgeschäft für Logistikimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist damit jetzt noch näher am Logistikmarkt und kann das zusätzliche Know-how für die effektive Umsetzung des Wachstums nutzen. Durch RLI Investors als Teil der Immobilienplattform unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG wird die Expertise für eine weitere Asset-Klasse in beiden Geschäftssegmenten der DIC Asset AG gestärkt. Zusätzlich wird die Investorenbasis erweitert und es steht ein breiteres Produktangebot zur Verfügung. Das geplante Wachstum im Logistikmarkt wird insbesondere durch die durch die Zusammenführung der Fundraisingstärke der DIC Asset AG mit der Produktexpertise von RLI Investors beschleunigt. Damit wird sowohl den institutionellen Investoren als auch den bisherigen Kunden von RLI Investors ein breiteres Spektrum geboten, in unterschiedliche Asset-Klassen zu investieren und überall auf erstklassige Expertise und Managementqualität bauen zu können.

Das betreute Immobilienvermögen der Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ist zum Jahresende 2020 somit kräftig um 26% auf 9,6 Mrd. Euro gestiegen – inklusive der im Januar 2021 abgeschlossenen Übernahme von RLI Investors wurde auch die Zielmarke von 10 Mrd. Euro Assets under Management bereits erreicht.

Neben den operativen Erfolgen unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wurden dort weitere wichtige Funktionen und Strukturen verankert und ausgebaut. Zur Jahreswende 2019/2020 wurde bereits in der Region West eine neue Niederlassung in Köln eröffnet und damit die Vor-Ort Präsenz an die Wachstumsdynamik der Assets under Management angepasst. Mit diversen Ankäufen in der Metropolregion Stuttgart wurde das Commercial Portfolio der DIC Asset AG dort weiter ausgebaut und für die optimale Betreuung und Vernetzung der Aktivitäten eine neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. **Deutschlandweit ist die DIC Asset AG jetzt an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.**

Die Gesamterträge auf Ebene unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG liegen mit 321,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 auf einem sehr hohen Niveau. **Der FFO ist mit 96,5 Mio. Euro erneut auf Rekordniveau und über dem Vorjahr.** Zu dem Anstieg trug neben der deutlichen Steigerung der Erträge aus dem Immobilienmanagement auch die Optimierung der Finanzstruktur bei. Nicht enthalten sind die Gewinne aus Verkäufen. Insgesamt erzielte unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ein Teilkonzernergebnis (nach IFRS) von 73,1 Mio. Euro (Vorjahr: 80,7 Mio. Euro).

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe blickt, trotz der Covid-19-Pandemie, auf ein zufriedenstellendes Jahr zurück. Neben den erwähnten positiven Geschäftsverlauf der Unternehmensbeteiligung der DIC Asset AG konnte auch die Projektentwicklung Junges Quartier in München abgeschlossen werden. Der Fortschritt bei der Projektentwicklung des WINX-Towers auf dem MainTor-Areal ermöglichte die Übergabe des Objektes an Mieter und Käufer im Frühjahr 2021.

Im Geschäftsjahr konnten wir ein Gruppenergebnis von 45,9 Mio. Euro nach 102,7 Mio. Euro im Vorjahr erzielen. Das Vorjahr war wesentlich durch den einmaligen Verkaufserlös der TLG Beteiligung in Höhe von 76,9 Mio. Euro geprägt. Das auf die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA entfallene Ergebnis liegt wie im Vorjahr bei 7,1 Mio. Euro.

**FFO der DIC Asset AG mit
96,5 Mio. Euro
erneut auf Rekordniveau**

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN



Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Covid-19-Pandemie versetzt Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in Stop-and-Go-Modus

Das Jahr 2020 stand im Zeichen der Covid-19-Pandemie, deren soziale und ökonomische Auswirkungen alle anderen globalen Themen wie den Handelskrieg zwischen den USA und China, die Präsidentschaftswahl in den USA oder den Brexit überlagerten.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie zu Jahresbeginn brachte binnen weniger Wochen die Volkswirtschaften vieler Länder abrupt nahezu zum Stillstand. Weltweit erließen Regierungen teils strenge Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen. Mit starken geld- und fiskalpolitischen Impulsen steuerten Notenbanken und Staatsregierungen gegen, um ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem zu verhindern.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der ersten Pandemiewelle im Frühjahr zeigten mit dem Sommerauftakt Wirkung und die Aufhebung von Restriktionen führte zu einer kräftigen Erholung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Sommer. Als sich Anzeichen einer zweiten Infektionswelle im Spätsommer und Herbst in ganz Europa mehrten und gegen Jahresende in neuerliche Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft mündeten, erhielt die Hoffnung auf eine Fortsetzung des rasanten Erholungstempos vorerst einen Dämpfer.

Wirtschaftsstandort Deutschland im internationalen Vergleich gut durch die Krise gekommen

Der wellenförmige Verlauf der Pandemie spiegelte sich auch in der deutschen Wirtschaftsleistung mit extremen Ausschlägen wider. Das zweite Quartal verzeichnete mit einem BIP-Rückgang von -9,8% als Folge des Ausbruchs der Corona-Pandemie und des ersten Lockdowns einen historischen Einbruch. Dem folgte nach Abflauen der ersten Pandemiewelle mit den einsetzenden Lockerungen unterstützt durch weitreichende Konjunkturstabilisierungsprogramme der Bundesregierung eine ebenso kräftige Erholung der Wirtschaft im dritten Quartal. Die Industrieproduktion erholte sich schnell, die Einzelhandelsumsätze schlossen wieder zum Vorkrisenniveau auf und das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 8,5%. Die zweite Infektionswelle mit Teil-Lockdown ab November schwächte die konjunkturelle Erholung jedoch vorerst wieder ab, es kam im Vergleich zum Frühjahr jedoch nicht zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Vor allem die Industrie ist von den neuerlichen Einschränkungen deutlich weniger belastet, da die Maßnahmen enger gefasst sind und sich auf besonders kontaktintensive Branchen konzentrieren. Am Ende verbuchte das BIP für das 4. Quartal ein Plus von 0,3% gegenüber dem Vorquartal.

2018				2019				2020			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
-0,2	0,5	-0,3	0,3	0,6	-0,5	0,3	0,0	-2,0	-9,7	+8,5	+0,3

BRUTTOINLANDSPRODUKT

(preis-, saison- und kalenderbereinigt)

Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Das frühzeitige Eingreifen der Bundesregierung federte die wirtschaftlichen Schäden der Corona-Pandemie in Deutschland ab. Ein im März verabschiedetes schnelles und unkompliziertes Hilfspaket begrenzte die kurzfristigen Auswirkungen des ersten Lockdowns. Sämtliche bis zum Sommer beschlossenen Maßnahmen, die auch als „Corona-Schutzschild für Deutschland“ zusammengefasst wurden, umfassten gemäß Bundesfinanzministerium hauswirtschaftswirksame Maßnahmen von über 350 Mrd. Euro und darüber hinaus Garantien über knapp 820 Mrd. Euro, steuerliche Hilfsmaßnahmen und zur Beschäftigungssicherung eine breite und aufgestockte Regelung zur Bereitstellung von Kurzarbeitergeld.

Das Statistische Bundesamt prognostiziert für das Gesamtjahr einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 4,9%, der deutlich gemäßigter ausfällt als in anderen großen europäischen Volkswirtschaften. Lediglich China hat als einzige große Volkswirtschaft der Welt bisher eine zweite Corona-Welle verhindern und mit einer Zunahme um 2,3% weiterhin ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts verzeichnen können.

Davon profitiert wiederum Deutschland als Exportnation, zum Jahresende zeigte sich die Industrieproduktion als Stütze des Wachstums. Die Exporte stiegen im November unerwartet um 2,2% zum Vormonat, vor allem durch die robuste Nachfrage aus China.

Bauinvestitionen und Staatskonsum verhinderten stärkeren Einbruch

Bedingt durch die behördlichen Infektionsschutzmaßnahmen und auferlegten Beschränkungen schrumpften die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 6,3 %. Infolge von Produktions- und Nachfrageausfällen sowie unterbrochenen Lieferketten gingen die Außenhandelsgeschäfte und Investitionen in Ausrüstungen (-12,1 %) ebenfalls deutlich zurück.

Konjunkturstützend wirkte der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben um 3,3 %. Dazu trugen höhere pandemiebedingte Ausgaben für Gesundheit wie z.B. Beschaffungskosten für Schutzausrüstungen, Test-Kits und Masken und die Kosten für die Schaffung zusätzlicher Intensivkapazitäten bei.

Die Corona-Pandemie traf nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Die teils starken Einschränkungen der Produktion während des ersten Lockdowns führten im Produzierenden Gewerbe ohne Bau und in einigen Dienstleistungsbereichen – besonders in der Arbeitnehmerüberlassung, im Hotel- und Gaststättengewerbe und dem Freizeitsektor – zu empfindlichen Rückgängen der Wertschöpfung.

Dagegen blieb das Baugewerbe unbeeindruckt und konnte mit einer Steigerung der Wertschöpfung um 1,9 % einen noch stärkeren Rückgang der Wirtschaftsleistung verhindern.

Und auch im Dienstleistungsbereich gab es Branchen, die in der Corona-Krise profitierten. So stieg der Einzelhandelsumsatz trotz der Schließungen im stationären Geschäft real um 4,1 %. Das größte Umsatzplus erzielte dabei der Internet- und Versandhandel, deutlich zugenommen hat auch der Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf.

Deutscher Arbeitsmarkt insgesamt weitgehend stabil

Die Corona-Pandemie hat Spuren am deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen, die im internationalen Vergleich allerdings moderat ausfielen. Das Maßnahmenpaket der Bundesregierung mit erleichtertem Zugang zu dem schon während der Finanzkrise bewährten Kurzarbeitergeld zeigten Wirkung. Im April waren in der Spitze knapp 6 Millionen Personen in Kurzarbeit, das entspricht 18 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die Bundesagentur für Arbeit berichtet, dass der Einsatz von Kurzarbeit rechnerisch Arbeitsplätze für rund eine Million Beschäftigte gesichert hat.

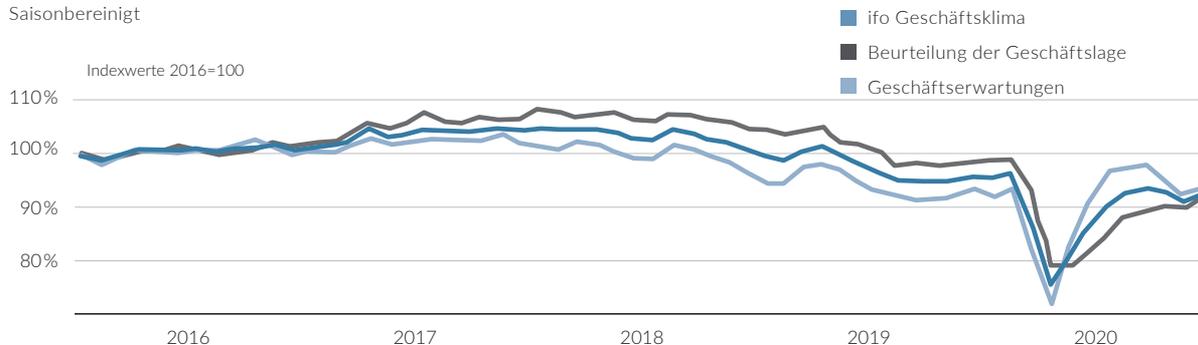
Nach einer starken Zäsur auf dem ersten Höhepunkt der Corona-Krise im April mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,7 Prozentpunkte schwächte sich der Jobabbau im Jahresverlauf merklich ab. Die Arbeitslosenquote erreichte im August den Jahreshöchstwert von 6,4 % und sank danach bis zum Jahresende.

Ein Teil der Wirtschaft kehrte mit angepassten Abstands- und Hygieneregeln zu einer „neuen Normalität“ zurück, während die von eingeschränktem Publikumsverkehr besonders betroffenen Branchen wie Gastronomie, Veranstaltungs- und Beherbergungsgewerbe, Luftfahrt und der stationäre Einzelhandel um tragfähige Konzepte rangen und dann ab November erneut mit dem zweiten Lockdown konfrontiert wurden.

Der zweite Lockdown zeigte bisher kaum Auswirkungen am Arbeitsmarkt. Lediglich die der Bundesagentur für Arbeit angezeigte konjunkturelle Kurzarbeit stieg an, jedoch bei Weitem nicht so stark wie im Frühjahr und im Wesentlichen im Bereich Hotel und Gaststätten. Die Arbeitslosenquote sank von Oktober bis Dezember weiter von 6,0 % auf 5,9 % und lag damit zum Jahresende um einen Prozentpunkt über dem Vorjahresniveau.

IFO GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND*

Saisonbereinigt



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2020

* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe

Die Zahl der Erwerbstätigen ging im Jahresdurchschnitt um rund 1,6% auf 44,8 Millionen zurück. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konzentrierte sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahr – der gemäß den letzten vorliegenden Werten aus Oktober lediglich 0,3% betrug – auf die Branchen Verarbeitendes Gewerbe, Arbeitnehmerüberlassung, Metall- und Elektroindustrie und Gastgewerbe. Dagegen wurde für viele andere Bereiche im Jahresvergleich ein Anstieg erfasst. Insbesondere im Gesundheitswesen, dem Wirtschaftszweig Pflege und Soziales, dem Öffentlichen Dienst und dem Baugewerbe war ein deutlicher Beschäftigungsaufbau zu verzeichnen.

Hoffnung auf Rückkehr zur Normalität

Die weltweiten Anstrengungen zur Entwicklung eines Impfstoffes gegen das Corona-Virus trugen in einem bisher nicht für möglich gehaltenen kurzen Zeitrahmen Früchte. Nach nicht einmal einem Jahr Entwicklungsarbeit erhielten die ersten Impfstoffe Notfall-Zulassungen und sorgten zum Jahresende für Zuversicht und Hoffnung auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.

Zwei weitere Ereignisse lieferten zum Jahresende zudem positive Impulse. Zum einen steigen durch den Ausgang der US-amerikanischen Präsidentschaftswahl mit dem Wahlsieger Joe Biden die Chancen, für globale Herausforderungen wie der Covid-19-Pandemie oder den Klimawan-

del gemeinsame Lösungen entwickeln zu können, zum anderen sorgte die auf den letzten Metern des Jahres erzielte Einigung über einen Handelspakt zwischen der EU und Großbritannien und die damit verbundene Vermeidung eines harten Brexits für Erleichterung.

Der ifo-Geschäftsklimaindex, der die Beurteilung der Geschäftslage durch die deutschen Unternehmen und ihre Erwartungen für die nächsten sechs Monate widerspiegelt, stieg dementsprechend im Dezember – nach dem Rückgang im Oktober und November als Folge der zweiten Pandemiewelle – zunächst wieder an. Das Jahr schloss gegenüber dem Eingangswert von 95,5 mit einem Indexstand von 92,2 tiefer, aber deutlich erholt von dem drastischen Einbruch im April mit einem Tiefststand von 74,2 Punkten. Im Januar 2021 sank der ifo-Wert allerdings wieder auf 90,1 – bedingt durch die sinkenden Geschäftserwartungen infolge der Verlängerung des zweiten Lockdowns.

Viele Wirtschaftsforscher gehen davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft von dem Corona-bedingten Schock erholen wird. Die Schnelligkeit der Erholung der Wirtschaft und damit verbunden des Arbeitsmarktes wird zum einen vom Erfolg der Lockdown-Maßnahmen abhängen, zum größten Teil aber von der Dauer der Umsetzung des Impfgeschehens.

Aktuell prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland ein BIP-Wachstum in einer breiten Spanne von 2,8% bis 4,9% im Jahr 2021.

Notenbanken mit stark expansiver Geldpolitik

Das Eingreifen von Notenbanken und Staatsregierungen verhinderte ein Übergreifen des realwirtschaftlichen Einbruchs auf das globale Finanzsystem. Weltweit kam es, so eine Statistik der Bank of America, binnen einem Jahr zu 190 Zinssenkungsmaßnahmen von Notenbanken. Dies und die massive Ausweitung von Anleihekäufen ermöglichten es den Regierungen, Schulden für Hilfs- und Konjunkturprogramme in historischem Ausmaß aufzunehmen.

Im März legte die EZB das Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) mit einem Volumen von 750 Milliarden Euro für den Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen auf. Das Programm wurde im Juni um 600 Mrd. Euro aufgestockt, bis Juni 2021 verlängert und im Dezember noch einmal um 500 Mrd. Euro auf das aktuelle Gesamtvolumen von knapp 1,9 Bio. Euro erhöht und bis März 2022 ausgedehnt.

Der Leitzins blieb im Euroraum bei 0%, der Einlagesatz für Geschäftsbanken, die ihr Geld bei der Notenbank parken, bei -0,5%.

Die Inflationsrate blieb trotz der expansiven Geld- und Fiskalpolitik weit unter der Zielmarke der EZB von 2% und lag von September bis Dezember 2020 bei -0,3%. Angesichts der globalen Herausforderungen für die Wirtschaft und der stark gestiegenen Staatsverschuldung rechnen Wirtschaftsforscher in nächster Zeit selbst bei einem möglichen Anstieg der Inflation nicht mit einer Erhöhung der Leitzinsen.

Die gigantischen Anleihekaufprogramme haben den Druck auf die Renditen von Staatsanleihen guter Bonität nochmals erhöht. So lag im Jahr 2020 die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen im Durchschnitt bei historisch niedrigen -0,47%.

Branchenentwicklung

Immobilieninvestmentmarkt: intaktes Vertrauen der Investoren

Noch im ersten Quartal sah es so aus, als würde der Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt alle Rekorde sprengen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 17,3 Mrd. Euro legte er einen fulminanten Jahresstart hin und übertraf trotz der sich abzeichnenden ersten Welle der Covid-19-Pandemie den Vorjahreswert um rund 60%. Die Investitionsdynamik verlor jedoch im zweiten Quartal an Schwung, da Corona-bedingt die Prüf- und Entscheidungsprozesse länger dauerten und ein Großteil ausländischer Käufer ohne lokale Präsenz vom Markt abgeschnitten war.

Zudem führte eine höhere Risikoaversion der Investoren dazu, dass sich ein großer Teil der Nachfrage auf begrenzt verfügbare Core-Objekte mit langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern konzentrierte. Die Auswirkungen der Reise-, Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie verstärkten sektorale Markttransformationstrends und verschoben die Präferenzen der Investoren. Die Nachfrage nach Logistikimmobilien nahm zu, während das Umfeld für Investments im Einzelhandels- und Hotelsektor herausfordernd war.

Im vierten Quartal zog das Investmentvolumen im Vergleich zu den beiden Vorquartalen wieder deutlich auf 17,4 Mrd. Euro an. Das rekordverdächtige Ergebnis des vierten Quartals 2019 (27,9 Mrd. Euro) konnte aber bei Weitem nicht erreicht werden.

Für das Gesamtjahr errechnete JLL für alle gewerblichen Transaktionen ein Volumen von 56,4 Mrd. Euro. Savills kam auf 58,8 Mrd. Euro und BNPBR ermittelte ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 59,7 Mrd. Euro.

Damit schloss der gewerbliche Investmentmarkt gemäß JLL zwar um 19% unter dem Vorjahreswert, erreichte aber dennoch das viertbeste Jahresergebnis der letzten zehn Jahre. Dies dokumentiert einmal mehr das ungebrochene hohe Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt.

Transaktionsvolumen in Top-7-Standorten geht zurück, B- und C-Standorte legen zu

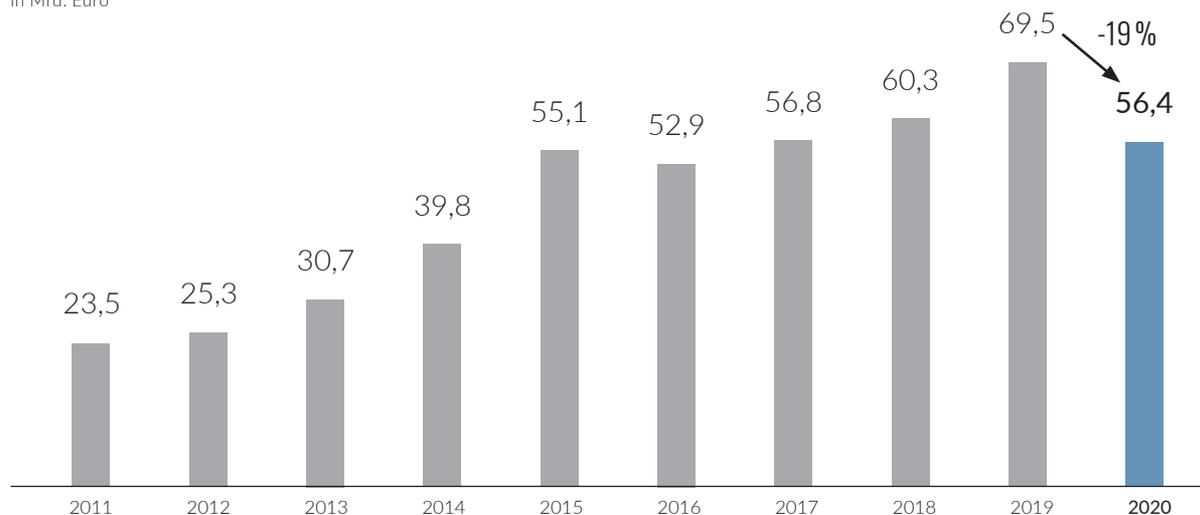
An den sieben A-Standorten wurde gemäß BNPPRE ein Umsatzrückgang um 30% auf 32,4 Mrd. Euro erfasst. Bis auf Hamburg mussten dabei alle Städte teils deutliche Verluste hinnehmen, in einer Spanne von -13% in Düsseldorf bis zu -57% in Köln.

Berlin bleibt auch 2020 mit einem Transaktionsvolumen von fast 9 Mrd. Euro Spitzenreiter, gefolgt von Frankfurt mit 6,5 Mrd. Euro. Hamburg konnte sich mit einer Steigerung des Volumens um 26% auf 5,5 Mrd. Euro noch vor München auf dem dritten Platz einordnen.

Colliers führt den Rückgang des Transaktionsvolumens an den Top-7-Standorten auf den Mangel an Core-Produkten und in das nächste Jahr verschobene Transaktionen zurück.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIEN

in Mrd. Euro



Quelle: JLL

Im Gegensatz zu den Top-7-Standorten stieg das Transaktionsvolumen an den B- und C-Standorten leicht um rund 2%. Der Anteil an den Gesamttransaktionen erhöhte sich deutlich von 37% auf rund 46% in 2020.

In der Betrachtung der Asset-Klassen bleiben Büroimmobilien mit rund 41% auf dem ersten Platz, auch wenn der Anteil gegenüber dem Vorjahr abnahm. Wenig überraschend steht hier das Core-Segment mit seinen gesicherten Cashflows verstärkt im Fokus. Die Nachfrage nach langfristig stabilen Immobilien-Investmentprodukten wird weiter befeuert von dem Mangel an Anlagealternativen.

Auf den ersten Blick ungewöhnlich ist der steigende Anteil an Einzelhandel-Investments, da dieses Segment zum einen schon seit längerem dem Anpassungsdruck durch die digitale Transformation ausgesetzt und zum anderen neben dem Hotelsegment am stärksten von der Covid-19-Pandemie betroffen ist. Bei näherer Betrachtung offenbart sich dahinter aber ein überproportionaler Anstieg der Investments in die krisenresistente Fachmarktsparte inklusive Supermärkten und Discountern. Mit einem neuen Rekordwert hat sich deren Anteil an den Einzelhandel-Investments von rund 40% auf rund 57% erhöht.

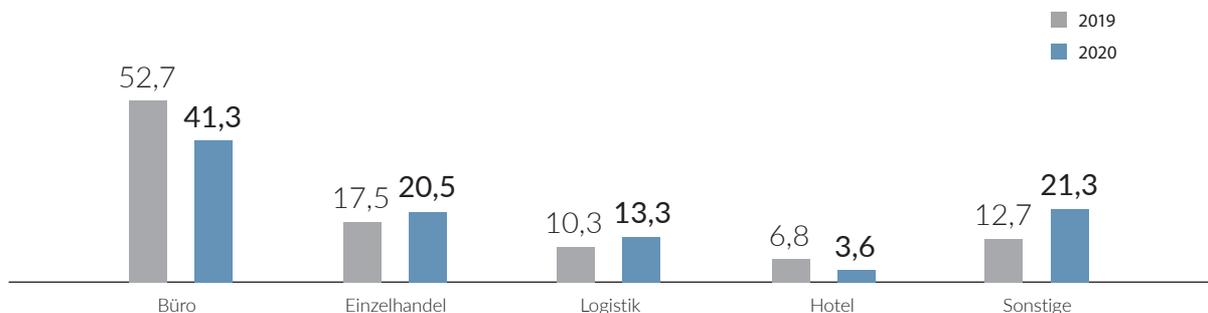
Stärker nachgefragt waren außerdem erwartungsgemäß Logistikobjekte. Diese profitierten von dem durch Covid-19 verstärkten Trend hin zu Online-Shopping, verbunden mit gestiegenen Warenlogistik-Anforderungen und höherem Flächenbedarf in lokalen und regionalen Verteilernetzen.

Der Marktanteil internationaler Investoren am deutschen Immobilieninvestmentmarkt bleibt laut BNPPRE mit rund 40% nahezu konstant (2019: 41%). Dass Deutschland unter internationalen Investoren einen hervorragenden Ruf als sicherer Hafen genießt, hat den Wettbewerb um Core- und Core-plus-Objekte weiter verschärft. Die weltweite Niedrigzinspolitik verbunden mit der Liquiditätsschwemme durch Anleihekaufprogramme tut ihr Übriges.

Weiter nachgebende Renditen in Core-Segmenten durch anhaltend hohen Anlagedruck

Die hohe Nachfrage nach Immobilien, die sich in Krisensituationen durch stabile Cashflows auszeichnen, führte zu einem weiteren Nachgeben der Renditen in diesen Segmenten: Die Spitzenrendite der Core-Objekte in den Top-Büromärkten sank um 12 Basispunkte auf 2,81% (2019: 2,93%). Auch bei den in der Investorengunst gestiegenen Logistikimmobilien gab die Rendite um 37 Basispunkte auf 3,38% nach. Im Einzelhandelssegment sanken die Rendi-

ANTEILE AM TRANSAKTIONSVOLUMEN
in %



Quelle: BNP Paribas Real Estate

ten der begehrten Fachmarktzentren um 30 Basispunkte auf 3,90% und einzelner Fachmärkte um 40 Basispunkte auf 4,60%. Dagegen stiegen die Renditen der Shopping-Center durch die Krise im stationären Non-Food-Einzelhandel um 35 Basispunkte auf 4,85% an.

Büroimmobilien-Vermietungsmarkt: Abwarten sowie Suche nach dem künftigen „New Normal“

Auf den Gewerbeimmobilien-Vermietungsmärkten war der Corona-Impact deutlicher zu spüren. Unsicherheit über den Umfang der Rezession und über die möglichen Konsequenzen aus dem Pandemiegeschehen führten dazu, dass die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen sank und Umzugspläne zurückgestellt wurden. Insbesondere bei großflächigen Vermietungen ab 10.000 qm war eine deutliche Zurückhaltung zu beobachten. Zugleich sorgte das Corona-Geschehen dafür, dass bei Unternehmen Überlegungen zu flexibleren Arbeitsformen, zur schnelleren Digitalisierung und in dem Zuge auch zu einem zumindest teilweise von den Firmenbüros entkoppelten, dezentralisierten Arbeiten plötzlich mit hoher Priorität in den Fokus rückten.

Der Jahres-Bürovermietungsumsatz in den Top-7-Standorten erreichte laut JLL nur 2,7 Mio. qm und lag damit rund 34% unter dem Vorjahreswert. Dabei waren Umsatzrückgänge über alle Standorte zu beobachten.

Das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen (inklusive Untermietflächen) erhöhte sich gegenüber Ende 2019 um rund 23% auf 3,5 Mio. qm. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Regionen: Während die Leerstandsquote in Stuttgart nochmal um 20 Basispunkte auf 2,1% zurückging und in Hamburg mit 3,0% stabil blieb, stieg die Leerstandsquote an den anderen Standorten an, besonders deutlich um jeweils 100 Basispunkte in Berlin (auf 2,8%) und Düsseldorf (auf 6,8%) und in München um 120 Basispunkte auf 3,5%. Die aggregierte Leerstandsquote erreichte im Schnitt 3,7% – nach 3,0% im Vorjahr. Das Leerstandsniveau blieb damit trotz zwischenzeitlich vermehrter Fertigstellungen immer noch weit von einem Überangebot

entfernt. In vielen Top-Lagen herrscht nahezu Vollvermietung, daran hat auch Corona nichts geändert.

Im Jahresverlauf kam es zu Verzögerungen und Verschiebungen von Fertigstellungen, so dass das zu Jahresbeginn prognostizierte Volumen von 1,9 Mio. qm nicht erreicht werden konnte. Insgesamt kamen 2020 1,5 Mio. qm und damit 29% mehr als 2019 auf den Markt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits 84% vorvermietet waren. JLL notiert, dass für 2021 und 2022 über die Top-7-Standorte gerechnet 4,5 Mio. qm in Planung oder in Bau sind, von denen für 2021 bereits die Hälfte vorvermietet sind.

Qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen bleiben begehrt

Trotz der deutlichen Vermietungsrückgänge nach Quadratmetern waren nominal keine Rückgänge der Mietpreise zu beobachten. In Stuttgart, Hamburg und Berlin stiegen die Spitzenmieten sogar noch einmal an. JLL merkt allerdings an, dass es mehr Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Ausbauschüssen seitens der Eigentümer gegeben hat, mit einer Tendenz in Richtung von 5 bis 10% der Nominalmieten bei einem 10-Jahres-Mietvertrag. Bei Abschlüssen über kurze Vertragslaufzeiten sei die Tendenz gegenläufig, mit einem Flexibilitätsaufschlag bei den verhandelten Mieten, so die Researcher. Der mit dem Corona-Impact durchschnittlich beobachtete Anstieg von Mietanreizen gilt nicht flächendeckend und nicht für alle Marktakteure gleichermaßen. Vielmehr sind dies zwischen Vermieter und Mieter selektiv geschnürte Pakete, bei denen es um die Stabilisierung von Businessplänen, eine Liquiditätshilfe und die Objektoptimierung zur Anpassung an modifizierte Abstands- und Hygieneregeln geht.

Das Aussetzen von Entscheidungen während der akuten Corona-Krise setzt Mieter mit ablaufenden Verträgen weiter unter Zugzwang, und auch die neu eingeführten Abstands- und Hygieneregeln haben Veränderungsbedarfe geschaffen. Nach Einschätzung der Maklerhäuser ist hiermit ein Potenzial für Nachholeffekte entstanden, die auch anhaltende Unsicherheiten in den Unternehmenssetagen überkompensieren können.

GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtportfolio der DIC Asset AG

Der Geschäftsverlauf der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich vom Geschäft der DIC Asset AG geprägt. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 umfasste das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG 189 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,2 Mio. qm. Im Geschäftsjahr 2020 hat die DIC Asset AG ihre Investment-, Transaktions- und Management Plattform auf ein neues Level angehoben. Hierdurch konnten sowohl das operative Geschäft als auch die strategische Entwicklung dynamisch vorangetrieben werden. Das Immobilienvermögen der Asset-Management-Plattform stieg um über ein Viertel von 7,6 Mrd. Euro im Vorjahr auf 9,6 Mrd. Euro an.

Rund 2,0 Mrd. Euro entfallen auf Immobilien des direkt gehaltenen Commercial Portfolios und 7,6 Mrd. Euro auf Immobilien im Institutional Business, das Fondsimmobiliens und Einzelmandate institutioneller Anleger umfasst.

9,6 Mrd. Euro
Assets under
Management

189
Objekte

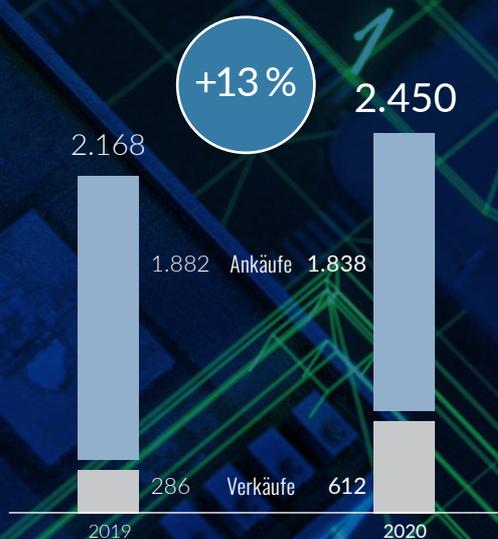
2,2
Mio. qm



ASSETS UNDER MANAGEMENT
in Mrd. Euro

Unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG: STABILES GESCHÄFTSMODELL – AGILES MANAGEMENT

2,5 Mrd. Euro
Rekord-
Transaktions-
volumen



TRANSAKTIONEN
notarisiert, in Mio Euro

➔ Mit agilem Managementansatz Transaktionsziele übertröffen

Den Transaktionsteams der DIC Asset AG ist es gelungen, die geplanten Ziele für das Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich zu erreichen. Die vor dem Hintergrund der Pandemie zwischenzeitlich für das Ankaufsgeschehen angepasste Zielmarke von 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro wurde damit letztlich deutlich übertröffen, und auch auf der Verkaufsseite konnten mehr als die geplanten Größen realisiert werden.

Mit einem Jahresendspurt – alleine im Monat Dezember wurden Transaktionen im Volumen von 1,6 Mrd. Euro beurkundet – wurde der bisherigen Höchstwert des vergangenen Jahres (2,2 Mrd. Euro) übertröffen und ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt.

Mit Akquisitionen im Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro über beide Segmente lag die DIC Asset AG zum Jahresende vor allem bedingt durch großvolumige Ankäufe klar über der zuletzt abgegebenen Prognose von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio sowie 500 bis 800 Mio. Euro für das Institutional Business (insgesamt 700 bis 1.100 Mio. Euro). Mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro wurden fast 90% aller Ankäufe für das Institutional Business getätigt, während für das Commercial Portfolio Objekte im Volumen von 213 Mio. Euro angekauft wurden.

Insgesamt wurden 16 Einzelimmobilien erworben: vier Cashflow-starke Immobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 213 Mio. Euro wurden für das Commercial Portfolio angekauft. Drei der Neuerwerbungen mit einem Volumen von rund 189 Mio. Euro sind noch in 2020 in unser Portfolio übergegangen.

Für institutionelle Investoren konnten 12 Immobilien mit einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro akquiriert werden. Davon sind fünf noch im abgelaufenen Geschäftsjahr wirksam übergegangen. Von den weiteren sieben Neuerwerbungen im Volumen von rund 1 Mrd. Euro ging eine Immobilie am 1. Januar 2021 über, für vier Objekte erwarten wir den BNL-Übergang im ersten Halbjahr 2021. Daneben sind fünf Objekte mit einem Volumen von rund 0,8 Mrd. Euro in 2020 zugegangen, die in 2019 oder früher beurkundet wurden.

Zwei im Rahmen von Forward-Deals erworbene Projektentwicklungen werden nach Fertigstellung voraussichtlich 2022 in die betreuten Investmentvehikel übergehen.

➤ Verkaufstransaktionen mit 612 Mio. Euro deutlich über Prognose

Für 10 Objekte im Gesamtvolumen von 612 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert: fünf davon mit einem Volumen von rund 242 Mio. Euro zur Portfoliooptimierung und Ertragsrealisierung aus dem Commercial Portfolio und fünf Objekte mit einem Volumen von zusammen rund 370 Mio. Euro im Rahmen unserer aktiven Fondsmanagement-Mandate.

Damit hat die DIC Asset AG ihr Jahresziel, das Verkaufserlöse von rund 400 Mio. Euro vorsah, um mehr als 50% übertroffen. Die realisierten Transaktionspreise im Geschäftsjahr 2020 lagen rund 20% über den zuletzt ermittelten Marktwerten.

Strategischer Ausbau der Asset-Klasse Logistik

Im Dezember 2020 hat die DIC Asset AG 100% der Anteile an der RLI Investors GmbH („RLI Investors“) sowie einen Minderheitsanteil von 25% an der Realogis Holding GmbH, München („Realogis“) für einen Kaufpreis von rund 42 Mio. Euro erworben.

Durch die Übernahme wurde das spezielle Know-how der DIC Asset AG gestärkt und ein gut ausgebautes Netzwerk in der Logistikbranche gesichert.

Der Übergang ist im Januar 2021 erfolgt. Mit dem Kauf von RLI Investors erhöhen sich die Assets under Management um mehr als 700 Mio. Euro. Zudem ergänzen die Bestandsinvestoren von RLI Investors hervorragend die Investorenbasis der DIC Asset AG.



Stabilisierender Effekt durch regionale Diversifikation der DIC Asset AG zeigt sich in attraktiven Bruttomietrenditen

➤ **Regionale Entwicklung: Präsenz an allen Top-7-Standorten komplettiert, Renditen weiter deutlich über Marktdurchschnitt**

Die regionale Diversifikation der Mietflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit den im Geschäftsjahr wirksamen An- und Verkäufen und dem Abschluss von Projektentwicklungs- und Refurbishmentaktivitäten leicht zugunsten wirtschaftsstarker Regionen verschoben. Zur Jahreswende 2019/2020 wurde bereits in der Region West eine neue Niederlassung in Köln eröffnet und damit die Betreuungskapazitäten an die Wachstumsdynamik der Assets under Management angepasst. Insbesondere durch den Übergang des Stadthauses Köln mit einem Volumen von rund 500 Mio. Euro und Mietflächen von über 100.000 qm erhöhte sich der Portfolioanteil dieser Wirtschaftsregion weiter auf 31% (Vorjahr: 29%). Die Erhöhung des Portfolioanteils der Region Mitte ist hauptsächlich auf den Abschluss der Projektentwicklung WINX-Tower in Frankfurt zurückzuführen. Von den rund 42.000 qm Mietfläche sind im Laufe des Jahres bereits rund 65% an die Mieter übergeben worden, die restlichen Flächen wurden im Frühjahr 2021 bezogen. Darüber hinaus wurde das umfassende Refurbishment des Eurotheums in Frankfurt mit rund 23.000 qm Mietfläche erfolgreich abgeschlossen und die Flächen aus der Repositionierung in das Portfolio überführt.

Mit den Ankäufen des Multi-Tenant-Bürogebäudes „GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen und des Büro-Objekts „LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart wurde das Portfolio in der Metropolregion Stuttgart nachhaltig ausgebaut. Für die optimale Betreuung der angekauften Objekte und eine weitere Verstärkung und Vernetzung der Aktivitäten in der Region wurde zum Jahreswechsel 2020/2021 eine neue Niederlassung in Stuttgart eröffnet. Damit ist die DIC Asset AG deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Die Bruttomietrenditen waren im Zuge der allgemeinen Marktentwicklung in allen Regionen rückläufig, behaupteten sich allerdings erneut auf höherem Niveau als der von den Immobilienresearchern von JLL beobachtete Gesamtmarkt: Mit dem stärkeren Gewicht von Regionen und Teilmärkten mit höheren Renditen ergab sich aus der regionalen Allokation eine durchschnittliche Bruttomietrendite von 4,1% (Vorjahr: 4,5%). JLL notierte im Schnitt der Büro-Spitzenrenditen Ende 2020 einen Wert von rund 2,8%. Hier zeigt sich wiederum der stabilisierende Effekt der regionalen deutschlandweiten Diversifikation in der vergleichsweise attraktiven Rendite in den Gesamtportfolios der DIC Asset AG.

IMMOBILIENMANAGEMENT

↻ Verlängerung bestehender Mietverträge im Fokus der Vermietungsarbeit

Die Immobilienmanagement-Teams der DIC Asset AG haben sich im abgelaufenen Jahr vor allem mit der Verlängerung bestehender Mietverträge befasst. Durch die hervorragende Arbeit der Vermietungsteams und Portfoliomanager in den vergangenen Jahren war zu Jahresbeginn das unterjährige Mietauslaufvolumen des Gesamtportfolios (4,9%) auf niedrigerem Niveau als in der Vergangenheit. Daher konnte das Augenmerk der Vermietungsplanung auf die Anschlussvermietung noch länger laufender Mietverträge gelegt werden. Die Tendenz verstärkte sich im Laufe des Geschäftsjahres unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie weiter, da auf Mieterseite der Wunsch nach Stabilität zu- und die Neigung zu Umzügen abnahm.

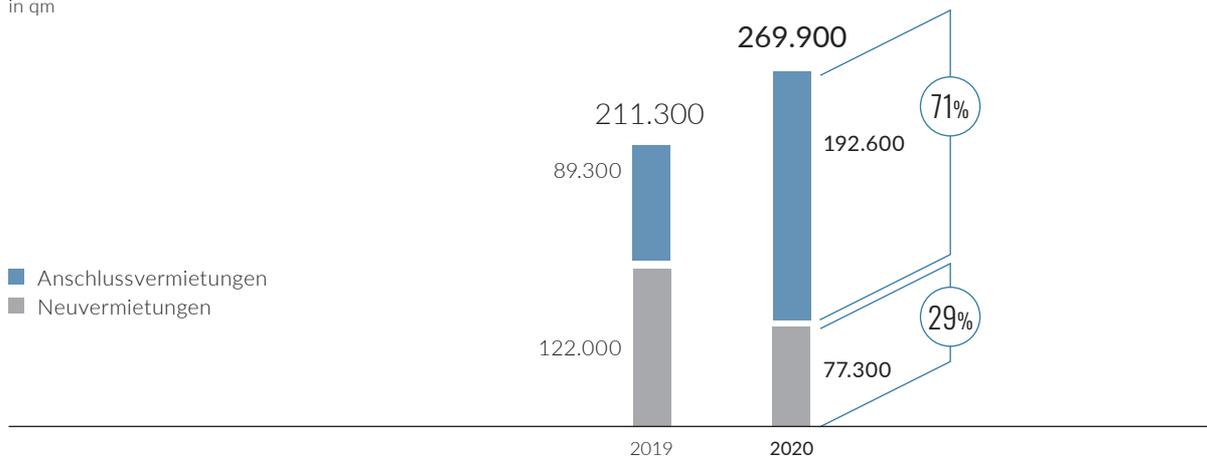
Die Vermietungsteams der DIC Asset AG haben diese Situation genutzt, insbesondere im Bürosegment viele Verträge zu verlängern und damit 111.300 qm Renewals unter Vertrag zu bringen (2019: 51.600 qm).

Auf Basis der Quadratmeter entfiel damit im Unterschied zum Vorjahr auch der überwiegende Anteil der Vertragsabschlüsse mit 71% (192.600 qm) auf Anschlussvermietungen und 29% (77.300 qm) auf Neuvermietungen. Dabei erhöhte sich der Anteil großvolumiger Vertragsabschlüsse mit Mietflächen größer 5.000 qm auf über 50% (2019: 45%).

Insgesamt stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge um 18% von 201 im Jahr 2019 auf 237 im Jahr 2020.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART

in qm



➤ Aktive Renewals: längere Laufzeiten, höheres Mietniveau

Der verstärkte Wunsch nach Stabilität bei den Mietern zeigte sich auch darin, dass die durchschnittliche Laufzeit der Anschlussvermietungen in beiden Segmenten der DIC Asset AG anstieg: im Commercial Portfolio auf 4,5 Jahre (2019: 2,7 Jahre) und im Institutional Business auf 5,4 Jahre (2019: 4,2 Jahre).

Neben den beiden großen Anschlussvermietungen mit GALERIA Karstadt Kaufhof in Chemnitz und Leverkusen konnte die DIC Asset AG für das Commercial Portfolio auch mit Mietern der öffentlichen Hand großvolumige Mietverträge abschließen: Die Freie Hansestadt Hamburg verlängerte ihren Mietvertrag für das Behördencenter Hamburg-Mitte um drei Jahre bis 2027, und mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg konnte der Mietvertrag für ein Büroobjekt in Mannheim um rund fünf Jahre verlängert werden, so dass die Vollvermietung der Immobilie nun für weitere rund acht Jahre gesichert ist.

Durch die aktiven Renewals der DIC Asset AG wurden die Mietniveaus teilweise kräftig gesteigert: Im Commercial Portfolio bereinigt um den GALERIA Karstadt Kaufhof-Sondereffekt um 2,6% (inkl.: -13,5%) und im Institutional Business um 6,1%.



Kaufhof-Standorte Chemnitz und Leverkusen gesichert, Arbeitsplätze erhalten, Mietverträge verlängert

Die Warenhaus-Kette GALERIA Karstadt Kaufhof hatte in einem umfassenden Sanierungsplan im Rahmen ihres Schutzschirmverfahrens in Eigenverwaltung die Zukunft der Kaufhof-Filialen in Chemnitz und Leverkusen in Frage gestellt.

In intensivem Austausch ist es der DIC Asset AG gelungen, eine für alle Beteiligten tragfähige Lösung zu finden und den Weiterbetrieb der Standorte Chemnitz und Leverkusen zu sichern. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen wurde auf über 13 Jahre verlängert. Damit hat die DIC Asset AG auch eine wesentliche Grundlage zum Erhalt von Arbeitsplätzen und einer lebendigen Innenstadt geschaffen.



Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement

Die Allianz Deutschland AG verlängerte den bestehenden Mietvertrag über rund 14.000 qm um rund acht Jahre und zu verbesserten Konditionen. Die resultierende Wertsteigerung des für einen Fonds betreuten Büro-Objekts in Karlsruhe wurde durch den Verkauf an ein anderes von der DIC Asset AG gemanagtes Investment-Vehikel realisiert. Den neuen Investoren konnte ein attraktives Cashflow-starkes Objekt mit einem bonitätsstarkem Mieter angeboten werden – eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

➤ **Neuvermietungen: rund 23.000 qm am ehemaligen Kaufhof-Standort Bremen unter Vertrag gebracht**

Anders als bei Anschlussvermietungen wurden Neuvermietungsabschlüsse aufgrund der Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie von Interessenten etwas zögerlicher als sonst umgesetzt und teils verschoben. Auch zeigte sich eine Tendenz zu kürzeren Laufzeiten, mit durchschnittlich 5,2 Jahren im Commercial Portfolio (2019: 7,4 Jahre) und 7,4 Jahren im Institutional Business (2019: 8,7 Jahre). Die größten Neuvermietungen wurden im Zuge der Repositionierung des ehemaligen GALERIA Karstadt Kaufhof-Standorts in Bremen abgeschlossen. Die Miethöhe der neuen Multi-Tenant-Konstellation befindet sich dabei auf einem vergleichbaren Niveau zur Vorvermietung. Weitere bedeutende Neuvermietungen waren der Abschluss eines Mietvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Bonn über 3.500 qm mit einer Laufzeit von über 15 Jahren und dem Landratsamt Karlsruhe (3.000 qm für rund fünf Jahre).

Von den insgesamt unter Vertrag gebrachten annualisierten Mieten von 33,2 Mio. Euro entfielen 70% (23,1 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio und 30% (10,1 Mio. Euro) auf das Institutional Business.

➤ **Portfolioqualität deutlich ausgebaut, like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 1.9%**

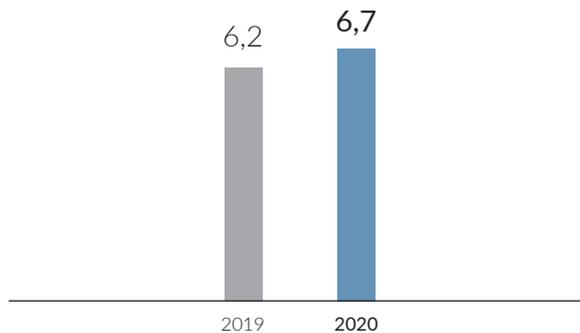
Durch die überzeugende Leistung der Vermietungsteams und Portfoliomanager der DIC Asset AG konnte die Portfolioqualität und Ertragskraft nochmals kräftig gesteigert werden. Die Restlaufzeiten-Strukturkurve stieg am langen Ende deutlich an: Fast 3/4 (72%) der Mietverträge laufen länger als vier Jahre (Vorjahr: 64%), während Mietverträge mit Laufzeiten bis zu einem Jahr lediglich 4% ausmachen (Vorjahr: 5%).

Während die like-for-like-Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch den GALERIA Karstadt Kaufhof-Effekt um 3,1% zurückgingen konnten durch den Abschluss werthaltigerer Mietverträge im Institutional Business die like-for-like-Mieteinnahmen um 4,3% gesteigert werden. Insgesamt stiegen die like-for-like-Mieteinnahmen im Gesamtportfolio der DIC Asset AG um 1,9% auf 301,0 Mio. Euro (2019: 295,3 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Mietlaufzeit erhöhte sich um 0,5 Jahre auf 6,7 Jahre (2019: 6,2 Jahre).

DURCHSCHNITTliche MIETLAUFZEIT

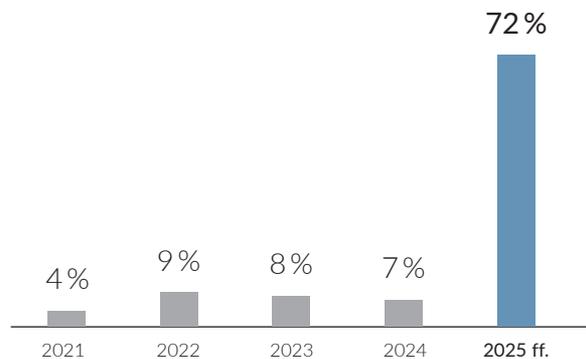
in Jahren*



* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

zum 31.12.2020, auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio der DIC Asset AG umfasst die direkten Immobilieninvestments, mit denen langfristig stabile Mieteinnahmen erzielt werden. Zudem werden die Immobilien zur Wertsteigerung durch aktives Vermietungsmanagement optimiert und heben Potenziale durch Bestandsentwicklungen. Die DIC Asset AG nutzt attraktive Chancen am Markt für Zukäufe, mit denen das Portfolio diversifiziert und dessen Ertragskraft stabilisiert und ausgebaut wird, und realisiert Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

Das Commercial Portfolio der DIC Asset AG umfasst zum Geschäftsjahresende 91 Immobilien (Vorjahr: 93) und Mietflächen von 807.800 qm (Vorjahr: 842.400 qm). Der Marktwert beträgt rund 2,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,9 Mrd. Euro).

91 Objekte
0,8 Mio. qm
Mietfläche

2,0 Mrd. Euro
Marktwert

➤ **Renditestarke Neuzugänge im Eigenbestand**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 hat die DIC Asset AG drei erstklassige und renditestarke Akquisitionen im Gesamtvolumen von rund 189 Mio. Euro für das Commercial Portfolio getätigt, die im Berichtszeitraum übergegangen sind.

Im Juni wurde der Ankauf von zwei qualitativ hochwertigen Büroimmobilien für rund 117 Mio. Euro (GIK) notariell beurkundet:

Die mit dem Green Label „LEED Gold“ ausgestattete und voll vermietete Immobilie „SAP-Turm“ in Frankfurt/Eschborn mit Baujahr 2018 wird vom Softwareunternehmen SAP genutzt. Sie zeichnet sich durch ein modernes Architekturkonzept, hohe Bauqualität und modernste technischer Ausstattung aus. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 8,0 Jahre.

Die hochwertige Büroimmobilie in Hannover verfügt über insgesamt rund 9.350 qm und ist von der ING-DiBa angemietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund 9,5 Jahre.

Beide Objekte generieren zusammen jährliche Bruttomieteinnahmen in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro.

Das „GATE NEUN“ in Leinfelden-Echterdingen, das im September für rund 72 Mio. Euro (GIK) erworben wurde, ist ein Multi-Tenant-Bürogebäude in optimaler Lage direkt an der A8 in der Metropolregion Stuttgart. Das Refurbishment unter Cashflow erwirtschaftet bereits Mietcashflows durch einen Bestandsmieter. Zwei weitere Mieter stehen fest und werden ihre Flächen in 2021 beziehen. Darüber hinaus profitiert die DIC Asset AG von dem hohen Wertschöpfungspotenzial durch das Erreichen der Vollvermietung bis zum Abschluss der Modernisierungsar-

beiten und der Vermietungsphase. Die Fertigstellung erfolgt im zweiten Quartal 2021. Mit Vollvermietung bis spätestens Ende 2021 wird die Immobilie eine attraktive Bruttomietrendite von rund 5,3% erzielen.

➤ **Ankauf einer Logistik-Immobilie im Warehousing**

Im Dezember hat die DIC Asset AG im Zuge des strategischen Ausbaus ihres Logistik-Segments eine Logistik-Immobilie in Bremen für rund 25 Mio. Euro (GIK) erworben. Das Objekt mit rund 8.500 qm vermietbarer Fläche befindet sich in attraktiver Mikrolage in der Bremer Airport-Stadt Nord mit sehr guter regionaler und überregionaler Verkehrsanbindungen. Der Nutzer ist eine Tochtergesellschaft der Airbus Group.

➤ **Starke Gewinne insbesondere durch Repositionierung im Bestand**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 hat die DIC Asset AG fünf Objekte im Zuge der Portfoliooptimierung und Gewinnrealisierung mit einem beurkundeten Volumen von 242 Mio. Euro verkauft. Im Durchschnitt konnte die DIC Asset AG bei den Verkäufen einen Erlös realisieren, der um rund 20% über den zuletzt festgestellten Marktwerten lag. Mit den erzielten Verkaufsgewinnen von rund 32,0 Mio. Euro wurden Wertsteigerungen während der Haltephase aufgrund von Vermietungen und Repositionierungen realisiert.



**SAP-Turm,
Eschborn**

Vertriebs- und Demozentrum des börsennotierten Softwarekonzerns SAP



**Airportstadt-Nord,
Bremen**

Nutzer ist eine Tochtergesellschaft der Airbus Group



**„Löwen-Objekt“
Hannover**

Bonitätsstarker Single-Tenant ING DiBa



**GATE NEUN,
Leinfelden-Echterdingen**

Refurbishment under Cashflow

GATE NEUN
DIE ADRESSE FÜR
MODERNES BÜROLEBEN

DIC

GATE NEUN
DIE ADRESSE FÜR
MODERNES BÜROLEBEN

ENTWICKELTES GRIFF • STÜTTGART

Besonders erfolgreich war die DIC Asset AG mit der Re-positionierung des Regierungspräsidiums Darmstadt. Der Umbau konnte Ende des vergangenen Jahres termin- und budgetgerecht beendet werden. Der Rückumzug aus dem Ausweichquartier, das für die Dauer der Baumaßnahmen für die etwa 700 Beschäftigten der Verwaltung organisiert wurde, fand im ersten Quartal 2020 statt. Durch die Grundsanierung des 25.000 qm Mietfläche umfassenden Verwaltungsbau und den Abschluss eines bis 2040 laufenden Mietvertrag erzielte die DIC Asset AG eine signifikante Aufwertung, die im Dezember mit der Einbringung des Objekts in den durch die DIC Asset AG neu aufgelegten bisher größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte realisiert wurde.

➤ **Mieternahes Asset- und Propertymanagement steigert wesentliche Portfoliokennzahlen auch unter den Herausforderungen der Covid-19-Pandemie**

Die annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio lagen zum 31. Dezember 2020 insbesondere durch den Effekt von Verkäufen aus dem Vorjahr bei 95,8 Mio. Euro (31. Dezember 2019: 101,8 Mio. Euro).

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus dem Commercial Portfolio, auf die die DIC Asset AG proaktiv zugegangen ist. Mit Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen Handel und Hotel wurden zur kurzfristigen Entlastung Vereinbarungen getroffen und Mietverträge angepasst. Dabei wurde die Miete zeitlich befristet reduziert und zugleich die Mietvertragslaufzeit verlängert. Gemeinsam mit den Mieter GALERIA Kaufhof GmbH konnte die Schließung der Standorte Chemnitz und Leverkusen abgewendet werden, indem die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge bei neuen vertraglichen Konditionen auf über 13 Jahre verlängert wurden.

Die Mietanpassungen der Kaufhof-Immobilien waren neben der Re-positionierung von Flächen in Wiesbaden und Frankfurt hauptsächlich für den Rückgang der like-for-like Mieteinnahmen von -3,1% verantwortlich.

Die durchschnittliche Mietlaufzeit verbesserte sich insbesondere durch langfristige Vertragsabschlüsse von 6,0 auf 6,5 Jahre. Teilweise deutlich höhere Mietniveaus bei An-

schlussvermietungen von Büroobjekten trugen zusammen mit der Akquisition renditestarker Büro-Objekte dazu bei, dass die durchschnittliche Miete im Commercial Portfolio von 10,41 Euro/qm auf 10,81 Euro/qm anstieg. Die EPRA-Leerstandsquote konnte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte von 6,5% auf 5,4% gesenkt werden.

Die Verteilung der Mieter nach Nutzungsarten verschob sich bedingt durch die Entwicklungen der Transaktions- und Vermietungstätigkeiten im Commercial Portfolio noch stärker in Richtung Büronutzung. Mit einem Anstieg um 8 Prozentpunkte auf 74% (2019: 66%) werden fast drei Viertel der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio durch Büroflächen generiert. Dagegen sank der Anteil der Handelsflächen um 5 Prozentpunkte auf 15% der Mieteinnahmen.

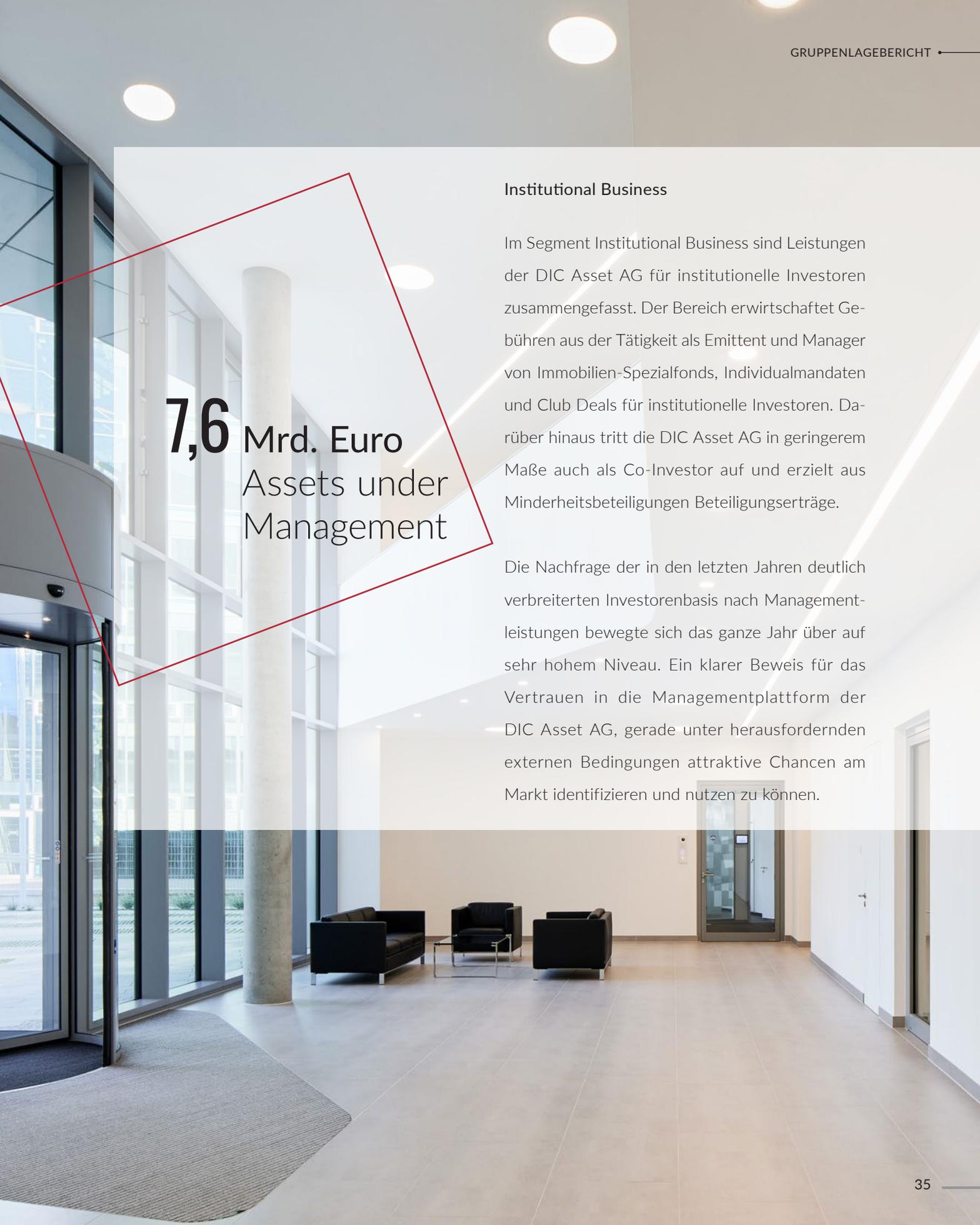
➤ **Rund 66 Mio. Euro Wertzuwachs ohne Transaktionen**

Die Marktwertermittlung per 31. Dezember 2020 durch externe Gutachter ergab für die Immobilien des Commercial Portfolios der DIC Asset AG einen deutlichen Wertzuwachs.

Unter Berücksichtigung von Ankäufen, Verkäufen und dem Bewertungseffekt summierte sich der Marktwert des Commercial Portfolios auf 2,0 Mrd. Euro, eine Steigerung um 5,3% gegenüber dem Vorjahr (1,9 Mrd. Euro). Der Bewertungseffekt des Commercial Portfolios zum 31. Dezember 2020 betrug 65,9 Mio. Euro bzw. 3,4%.

Regelmäßig ermitteln externe Gutachter für die DIC Asset AG den jeweiligen Marktwert, sowohl für die Immobilien im Eigenbestand als auch für die verwalteten Immobilien. 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.

Die Wertveränderung spiegelt mithin wesentlich auch die Leistung des Asset-, Property- und Developmentmanagements wider.



7,6 Mrd. Euro
Assets under
Management

Institutional Business

Im Segment Institutional Business sind Leistungen der DIC Asset AG für institutionelle Investoren zusammengefasst. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus tritt die DIC Asset AG in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielt aus Minderheitsbeteiligungen Beteiligungserträge.

Die Nachfrage der in den letzten Jahren deutlich verbreiterten Investorenbasis nach Managementleistungen bewegte sich das ganze Jahr über auf sehr hohem Niveau. Ein klarer Beweis für das Vertrauen in die Managementplattform der DIC Asset AG, gerade unter herausfordernden externen Bedingungen attraktive Chancen am Markt identifizieren und nutzen zu können.

➤ **Starker Wachstumskurs im institutionellen Geschäft setzt sich fort**

2020 hat die DIC Asset AG die Wachstumsstrategie für das institutionelle Segment konsequent vorangetrieben und die Assets under Management im Institutional Business um 33% auf 7,6 Mrd. Euro ausgebaut (2019: 5,7 Mrd. Euro).

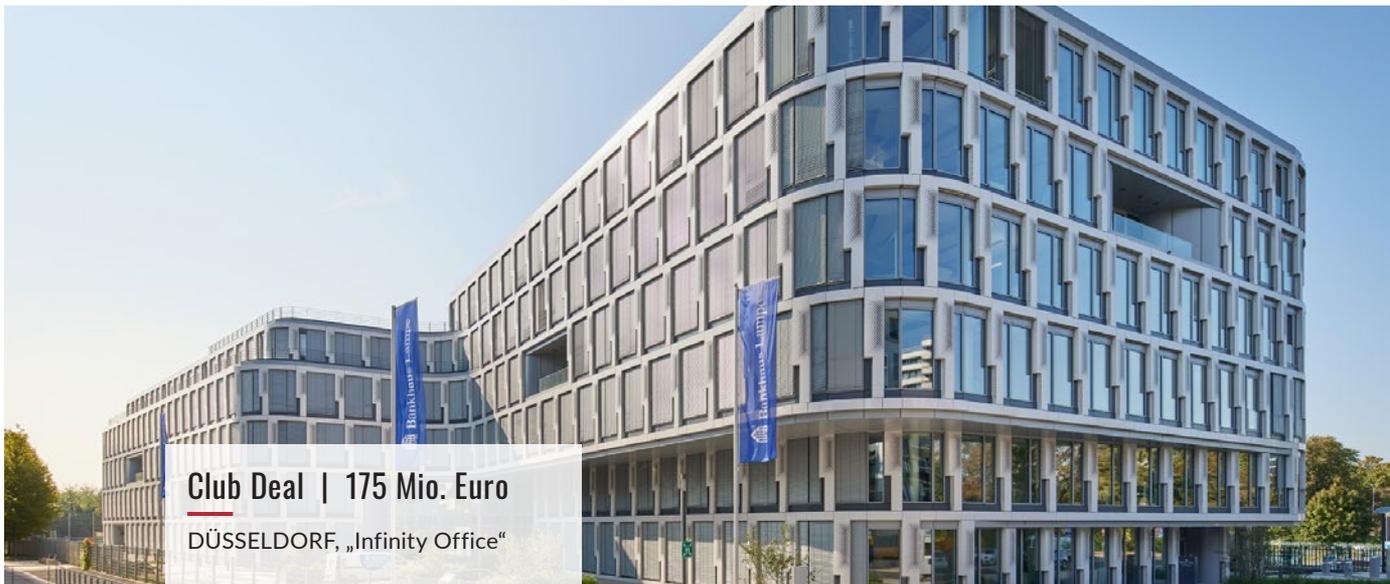
Insgesamt wurden 2020 für den Ausbau des Institutional Business 12 Immobilien in einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.625 Mio. Euro erworben.

Fünf der erworbenen Objekte mit einem Volumen von 577 Mio. Euro gingen noch vor dem Bilanzstichtag über und

trugen zusammen mit weiteren fünf 2018 und 2019 akquirierten und 2020 übergebenen Objekten im Volumen von 772 Mio. Euro zum starken Wachstum der Assets under Management bei.

➤ **Wertsteigerung von 3,3% bilanziert**

Auch im Institutional Business ergibt sich eine Wertsteigerung, die hauptsächlich auf unser erfolgreiches Assetmanagement zurückzuführen ist. So führten unter anderem die like-for-like-Steigerung der Mieteinnahmen im Institutional Business um 4,3% zu einem Bewertungseffekt von rund 241 Mio. Euro, der sich ebenfalls im Anstieg der Assets under Management niederschlägt.



➤ **Ankauf von hochwertigen Core-Objekten unterstreicht die Anlage- und Wachstumsstrategie**

Die Projektentwicklung „Infinity Office“ in Düsseldorf wurde 2018 im Rahmen eines Forward Deals von der DIC Asset AG angekauft. Nach Fertigstellung des Objekts mit 20.500 qm, das vom Ankermieter Bankhaus Lampe bezogen wurde und einen WALT von rund 12 Jahren aufweist, und Übergang in das Warehousing initiierte und strukturierte die DIC Asset AG im ersten Quartal einen Club Deal für zwei renommierte institutionelle Investoren mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 175 Mio. Euro.



122 Mio. Euro

STUTTGART, „LOOK 21“

Im September erwarb die DIC Asset AG zwei Objekte in Top-7-Standorten:

Für den GEG Public Infrastructure II erwarb die DIC Asset AG für rund 122 Mio. Euro (GIK) das „LOOK 21“ im Zentrum von Stuttgart. Das Neubau-Objekt mit rund 11.200 qm vermietbarer Fläche verfügt mit seiner modernen Architektur über Landmark-Charakter und ist vollständig an einen bonitätsstarken Mieter aus dem Infrastruktursektor mit einer Laufzeit von 12 Jahren vermietet.

Der Neubau „HangarOne“ im dynamischen Büromarkt Köln-Ossendorf wurde für den Manage-to-core-Fonds GEG Deutschland Value I für rund 38 Mio. Euro (GIK) an-

gekauft. Das moderne Objekt verfügt nach Fertigstellung über rund 8.500 qm vermietbare Fläche, der Vorvermietungsstand beträgt 60% mit bonitätsstarken Mietern aus den Bereichen Industriespezialmaterialien, Flexible Office und IT-Beratung. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 9 Jahren.

Im Dezember erwarb die DIC Asset AG die Immobilie „Galilei“ in Mannheim für den GEG Deutschland Value I mit einem Investitionsvolumen von 39 Mio. Euro (GIK). Das Multi-Tenant-Objekt mit rund 9.300 qm vermietbarer Fläche ist zu großen Teilen an den Agrarchemiehersteller EuroChem Agro sowie die international tätige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte vermietet.



38 Mio. Euro

KÖLN-OSSENDORF, „HangarOne“

© Virtuell Format Korczowski, Ratingen /
HangarOne gmbh & co kg, Aachen



39 Mio. Euro

MANNHEIM, „Galilei“



65 Mio. Euro

KASSEL, „Magazinhof“

Für den GEG Public Infrastructure II wurde ebenfalls im Dezember in Kassel der „Magazinhof“ mit rund 15.000 qm vermietbarer Fläche für 65 Mio. Euro (GIK) angekauft. Der City-Campus in der Nähe des ICE-Bahnhofs Kassel-Wilhelmshöhe ist langfristig an drei bonitätsstarke öffentliche Nutzer vollvermietet, darunter der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 15 Jahren.

Im Dezember strukturierte die DIC Asset AG für institutionelle Investoren einen Club Deal zum Erwerb der Immobilie „Goldenes Haus“ in Frankfurt mit einem Volumen von rund 192 Mio. Euro (GIK). Das vollvermietete Landmark-Büroobjekt in der Frankfurter City West verfügt über rund 33.000 qm Mietfläche und wurde in den Jahren 2019 bis 2020 umfassend modernisiert. Die beiden bonitätsstarken Mieter Landwirtschaftliche Rentenbank und Finanz Informatik sorgen für langfristig sichere Cashflows.

Club Deal | 192 Mio. Euro

FRANKFURT, „Goldenes Haus“



➤ Verkäufe nach erfolgreichem aktivem Management

Im Einklang mit der Anlagestrategie befindet sich der Fonds DIC Office Balance I in der Divestment-Phase. Drei äußerst attraktive Immobilien aus diesem Fonds konnten in diesem Jahr „off-market“ von anderen von der DIC Asset AG betreuten Fonds gesichert werden:

Das Objekt Frankfurter Straße in Wiesbaden befand sich seit 2010 im Portfolio des DIC Office Balance I. Durch Refurbishment und Repositionierung gelang es, einen langfristigen Mietvertrag über 10 Jahre mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für den Nutzer Bundeskriminalamt (BKA) abzuschließen. Nach Fertigstellung konnte das Cashflow-starke Core-Objekt im März an den GEG Public Infrastructure I weiterplatziert werden.

Die Infrastrukturimmobilie „Wacker Hof“ in Düsseldorf wurde 2020 durch die DIC Asset repositioniert. Mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten im dritten Quartal 2020 wurde die ehemalige Single-Tenant-Immobilie mit rund 23.100 qm vermietbarer Fläche erfolgreich zu einer Multi-Tenant Immobilie umgebaut und vermietet. Der Hauptmieter Stadt Düsseldorf nutzt rund 13.000 qm für das neugeschaffene Amt für Migration und Integration und das Gesundheitsamt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) liegt bei rund 7 Jahren. Der von der DIC Asset AG gemanagte Fonds GEG Public Infrastructure II sicherte sich die dadurch deutlich aufgewertete Immobilie im Dezember.

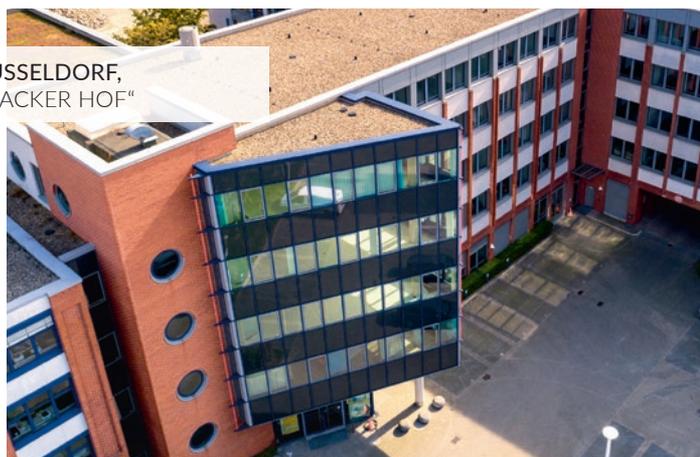
Ein weiteres Objekt aus dem DIC Office Balance I in Karlsruhe wurde durch aktives Vermietungsmanagement aufgewertet und nach Abschluss eines langlaufenden Anschlussmietvertrages über 14.000 qm mit dem bonitätsstarken Mieter Allianz AG in die Vermarktung überführt. Das ertragsstarke Objekt konnte für die Investoren im DIC Office Balance VI erworben werden.

Weiterhin wurden ein Objekt aus dem DIC Office Balance III und ein Objekt aus den Separate Accounts nach deutlicher Wertsteigerung weiterplatziert. Das Verkaufsvolumen der fünf Transaktionen summierte sich auf insgesamt rund 370 Mio. Euro.

WIESBADEN,
FRANKFURTER STRASSE



DÜSSELDORF,
„WACKER HOF“



KARLSUHE,
GARTENSTR./KRIEGSTR.



➤ **Bisher größter offener Immobilienfonds mit Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt**

Für einen Club nationaler institutioneller Anleger hat die DIC Asset AG im Dezember 2020 das volumenmäßig bisher größte Investmentvehikel der Unternehmensgeschichte aufgelegt. Der Investitionsfokus des neuen Fonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro liegt auf Core-Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und erstklassigen Mietern.

Die vier Objekte des Startportfolios mit einem Wert von rund 780 Mio. Euro zeichnen sich alle durch ihre hohe Gebäudequalität und ihre zentrale Lage am führenden Wirtschaftsstandort Rhein-Main aus. Die Objekte sind vollvermietet bei einer gewichteten Mietvertragslaufzeit (WALT) von über 18 Jahren. Kern des Startportfolios sind das „Deka Office Hub“ in Frankfurt und das „Wilhelminenhof“ in Darmstadt.

Das gesamte Eigenkapital von 800 Mio. Euro war zum Zeitpunkt der Auflage bereits gezeichnet.

ZUM STARTPORTFOLIO GEHÖREN:



Lincoln Offices II, Wiesbaden

Das „Lincoln Offices II“ wurde im Rahmen eines Forward-Deals durch die DIC Asset AG erworben. Bis zum Sommer 2022 entstehen rund 18.000 qm Gesamtmietfläche, die langfristig für 25 Jahre an das Land Hessen vermietet sind. Eine DGNB-Zertifizierung in Gold ist angestrebt.



Regierungspräsidium „Wilhelminenhaus“, Darmstadt

Das „Wilhelminenhaus“ in Darmstadt aus dem Commercial Portfolio der DIC Asset AG wurde in den letzten Jahren umfangreich durch die DIC Asset AG modernisiert und aufgewertet. Auch energetisch ist dadurch mit einer realisierten Primärenergieeinsparung von mehr als 40% viel erreicht worden. Das Objekt mit rund 25.700 qm Mietfläche verfügt mit dem Darmstädter Regierungspräsidium des Landes Hessen über einen erstklassigen öffentlichen Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag.



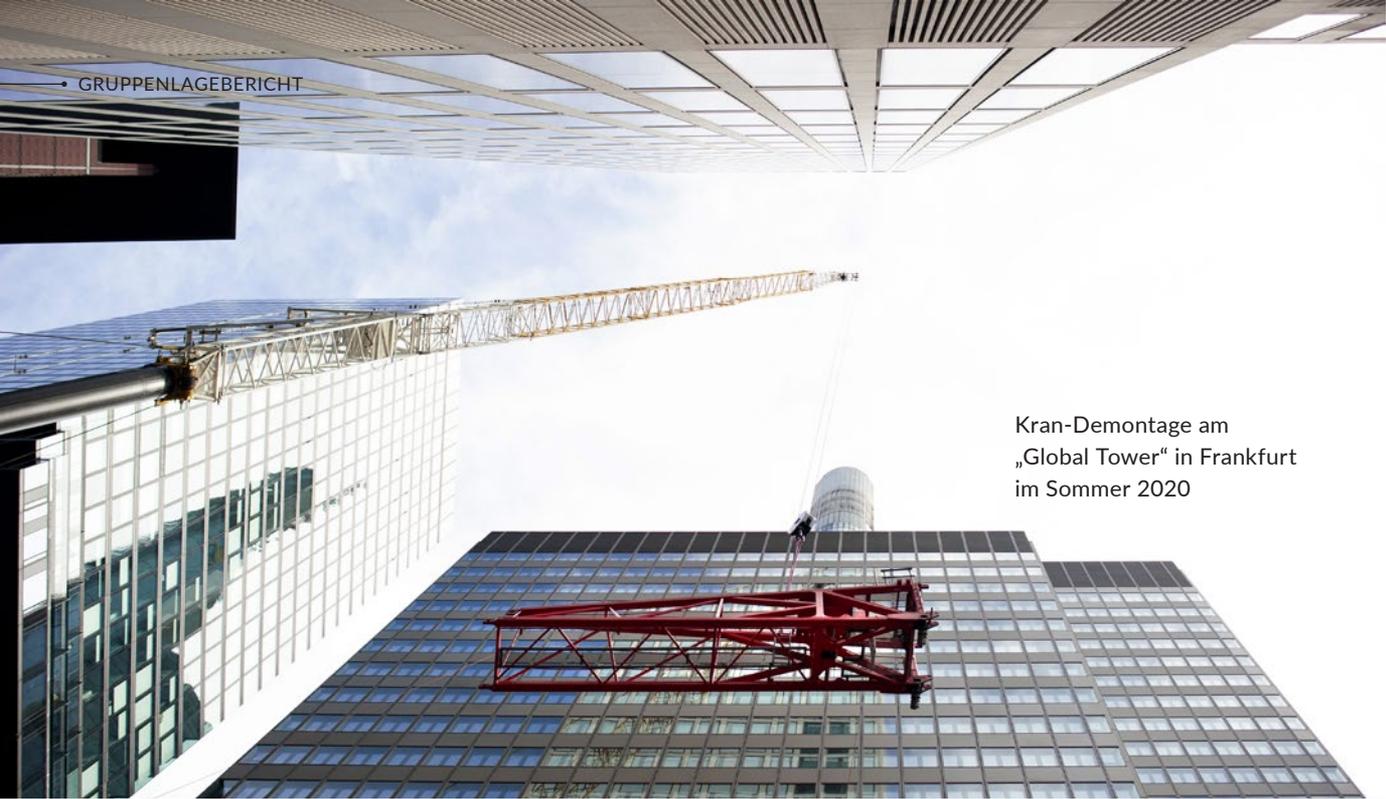
Frankfurt Ordnungsamt, Frankfurt am Main

Die neuwertige Bestandsimmobilie im Frankfurter Stadtteil Gallus ist langfristig an die Stadt Frankfurt am Main vermietet (WALT von mehr als acht Jahren), die die attraktiven Flächen für das Ordnungsamt sowie für das Jugend- und Sozialamt nutzt. Das Objekt verfügt über rund 26.500 qm vermietbare Flächen mit flexibler Nutzungsmöglichkeit.



Deka Office Hub, Frankfurt am Main

Das „Deka Office Hub“ ist ein High-End-Neubau in Frankfurt am Main. Die komplette Fertigstellung des Objekts ist bis 2022 geplant. Zukünftiger Nutzer wird das Kreditinstitut Deka Bank sein, das einen Umzug von rund 3.500 Mitarbeitern innerhalb Frankfurts in die neugeschaffenen Büros plant. Für das nachhaltige Gebäudekonzept ist beim „Deka Office Hub“ ein DGNB-Zertifikat in Gold angestrebt.



Kran-Demontage am
„Global Tower“ in Frankfurt
im Sommer 2020

➤ **Projektentwicklung Global Tower:
Baufortschritt im Plan**

Im Segment Institutional Business betreut die DIC Asset AG die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert.

Im Januar 2020 konnte mit einem großem Mieter aus der IT-Branche ein Mietvertrag über rund 5.400 qm abgeschlossen werden. Ergänzend dazu wurde im Dezember 2020 ein Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister über rund 1.000 qm geschlossen.

➤ **Managementerrträge um 27% gewachsen**

Mit dem weiteren Ausbau der Management-Plattform und dem starken Transaktionsgeschäft ist die Strategie zum dynamischen Ausbau des institutionellen Geschäfts auch im laufenden Jahr durch die DIC Asset AG sehr effektiv vorangetrieben worden. Die im Geschäftsjahr erzielten Managementerrträge von 79,7 Mio. Euro entsprechen einem Plus von 27% gegenüber dem Vorjahr.

Projektbeteiligungen

➤ **Projektentwicklung MainTor: planmäßige Übergabe
des WINX-Hochhauses**

Das sechste und zugleich letzte Teilprojekt WINX mit rund 42.000 qm auf dem MainTor-Areal wurde im Frühjahr 2021 fertiggestellt und an die Mieter und Käufer übergeben.

UNSERE MITARBEITER

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

Mit mittlerweile acht Büros sind wir deutschlandweit in den Schwerpunkten unseres Portfolios aktiv. Der Unternehmenssitz der Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist Frankfurt am Main, von hier aus werden zentrale Management- und Administrationsaufgaben wahrgenommen.

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 sowohl auf interne und externe Referenten als auch auf Fortbildungsinstitute zurück.

Personalentwicklung und -förderung sind wesentlicher Bestandteil der Aufgaben unserer Führungskräfte. Wir unterstützen unsere Führungskräfte dabei und geben ihnen Instrumente an die Hand, beispielsweise Schulungen und/oder Einzelcoachings. In Einzelfällen wurde auch die Übernahme der Studiengebühren für ein berufs begleitendes Studium vereinbart.

Arbeitgebermarke

Neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen zu begeistern ist ebenfalls eine der wichtigsten Aufgaben unseres Bereiches Human Resources. Um für talentierte und qualifizierte Kandidaten attraktiv zu sein, investieren wir in die Positionierung als exzellenter Arbeitgeber. Wir bieten flache Hierarchien, frühzeitige Übernahme von Verantwortung und reichhaltige Entscheidungskompetenzen.

Im Rahmen von Karrieremessen geben unsere Kolleginnen und Kollegen interessierten Studentinnen und Studenten in einem persönlichen Gespräch einen Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder unserer Unternehmensgruppe. Das jährlich stattfindende IZ-Karriereforum der Immobilien-Zeitung konnte aufgrund der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat infolge der zunehmenden Digitalisierung wertvolle Erkenntnisse für die zukünftige Personalarbeit und das Recruiting gewonnen. Auch in der Zukunft wird die Möglichkeit digitaler Bewerbungsgespräche bestehen.

Ausbildung junger Mitarbeiter, Förderung von Studenten und Nachwuchskräften

Schüler erhalten durch Schülerpraktika (bis zu 14 Tage) und Studenten über Studienpraktika für einen Zeitraum von zwei bis sechs Monaten Einblick in verschiedene Bereiche unseres Unternehmens. Hochschulabsolventen bieten wir nach dem Studium die Möglichkeit eines 12- bzw. 18-monatigen Traineeprogramms. Hier werden Berufseinsteiger für verantwortungsvolle Positionen ausgebildet. Seit 2015 sind wir darüber hinaus auch als Ausbilder für den Beruf IHK-Immobilienkaufmann/-kauffrau zertifiziert. Zudem unterstützen wir aktuell vier Studenten bei Studienabschlüssen. All diese Programme sehen wir als wichtige Bausteine, um auch zukünftig qualifizierte Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, aber auch um unserer gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung zu tragen.

Wir unterstützen bereits seit mehreren Jahren das Berufsorientierungsprojekt Girls' Day für Schülerinnen weltweit. Im Rahmen des Projekts lernen Schülerinnen Ausbildungsberufe und Studiengänge aus der Immobilienbranche kennen und haben die Gelegenheit, Frauen in Führungspositionen zu begegnen. Der Girls' Day unterstützt die Bundesinitiative „Klischeefrei – Nationale Kooperationen zur Berufs- und Studienwahl“. Ziel der Initiative ist es, eine Berufs- und Studienwahl entlang der eigenen Interessen und frei von Geschlechterklischees bundesweit zu fördern.

Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. Im Jahr 2020 wurden in Summe 26,4 Mio. Euro für die Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 3,2 Mio. Euro; dies ent-

spricht einem Anteil von rund 12%. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 2,9 Mio. Euro.

Wie in den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten für das dynamische Wachstum des betreuten Immobilienvermögens und des Geschäftsbereichs Institutional Business ausgebaut, um die Immobilienkompetenz und die Umsetzungsdynamik zu stärken.

Die Anzahl der Mitarbeiter stieg durch das laufende Wachstum des Asset- und Propertymanagements der DIC Asset AG auf 272 Personen an (31. Dezember 2019: 247). Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 41, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 166 und im Bereich Administration bei 65.

Diversität

Wir fördern die Diversität in der Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2020 waren 52% der Positionen mit weiblichen Mitarbeitern besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Zum Jahresende 2020 beschäftigt die Gruppe Mitarbeiter aus 13 Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise sowie in unterschiedlichen Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial besteht. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

FINANZINFORMATIONEN

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

➤ **Mieteinnahmen trotz Corona stabil**

Insgesamt konnten die Gruppenumsatzerlöse von 176,0 Mio. Euro auf 203,7 Mio. Euro gesteigert werden. Die Bruttomieteinnahmen konnten trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und den Verkäufen aus dem vergangenen und laufenden Jahr stabil gehalten werden. Die Bruttomieteinnahmen, betragen für die gesamte Deutsche Immobilien Chance-Gruppe rd. 101,0 Mio. Euro (Vorjahr: 102,4 Mio. Euro). Im Rahmen der Pandemie wurden mit den Mietern der DIC Asset AG aktiv Gespräche geführt, mit dem Ziel eine partnerschaftliche Lösung zu suchen. Beispielsweise wurden Mietverträge erklärt, bei einer gleichzeitigen Verlängerung des Mietvertrages, um so dem Mieter eine kurzfristige Liquiditätshilfe zu ermöglichen und auf Ebene der DIC Asset AG für stabile Cashflows in der Zukunft zu sichern. Darüber hinaus wurden Stundungsvereinbarungen mit einigen der Mietern geschlossen. Neben den Corona-bedingten Mietanpassungen ist es gelungen durch Neuvermietungen und Ankäufe den Wegfall von Mietern aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen zu kompensieren. Die aus dem Vermietungsgeschäft insgesamt resultierenden Umsatzerlöse konnten infolgedessen von 125,8 Mio. Euro auf 124,9 Mio. Euro relativ stabil gehalten werden. Der signifikante Anstieg der übrigen Umsätze für Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen um 28,6 Mio. Euro auf 78,8 Mio. Euro (Vorjahr: 50,2 Mio. Euro) ist insbesondere auf die erstmalige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der GEG German Estate Group für das vollständige zurückliegende Geschäftsjahr zurückzuführen (Vorjahr: sieben Monate) und den damit erhöhten Erträgen für das Asset- und Propertymanagement sowie Development-Fees.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 45,2 Mio. Euro (Vorjahr: 119,0 Mio. Euro), sie waren im Vorjahr besonders geprägt von den Sondererlösen aus dem Verkauf der Aktien der TLG Immobilien AG von 76,9 Mio. Euro.

Aufgrund dieses Einmaleffektes, liegt die Gesamtleistung der Gruppe damit mit 248,9 Mio. Euro unter der des Vorjahres (295,1 Mio. Euro, -15,6%). Bereinigt um den Einmaleffekt ist die Gesamtleistung um 14,1 % gestiegen.

➤ **Operativer Aufwand reflektiert Wachstum**

Der Materialaufwand ist aufgrund höheren Aufwendungen für Nebenkosten sowie höheren nicht umlagefähigen Kosten der Immobilienverwaltung leicht um 1,9 Mio. Euro gestiegen und beträgt 37,5 Mio. Euro.

Die betrieblichen Aufwendungen betragen 142,0 Mio. Euro gegenüber 116,8 Mio. Euro im Vorjahr. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Abschreibungen (11,0 Mio. Euro) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (9,2 Mio. Euro). Maßgebliche Treiber sind zum einen die erstmalige vollständige Erfassung der Aufwendungen der GEG German Estate Group und zum anderen die gestiegenen administrativen Kosten im Zuge des deutlichen Wachstums der Assets under Management.

Der Personalaufwand erhöhte sich einerseits aufgrund der nunmehr ganzjährig erfassten Kosten des integrierten GEG-Teams und andererseits durch gezielte Verstärkung der Kompetenzen für das angestrebte Wachstum zum Vorjahr um 2,6 Mio. Euro bzw. 9,2% auf rund 30,3 Mio. Euro. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 41, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 166 und im Bereich Administration bei 65. Insgesamt ist die Anzahl der Mitarbeiter somit auf 272 gestiegen (Vorjahr 247).

➤ **Zinsaufwand nach Umfinanzierungen rückläufig**

Im abgelaufenen Jahr konnten wir unsere Finanzierungsaufwendungen weiter optimieren, sodass sich die Zinsaufwendungen von 44,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 39,3 Mio. Euro reduzierten. Insbesondere auf Ebene der DIC Asset AG konnten auslaufende Kredite günstiger refinanziert werden.

➤ **Zins- und Beteiligungserträge gesunken**

Die Zinserträge sind von 6,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 5,8 Mio. Euro leicht gesunken. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrug mit 19,8 Mio. Euro, rd. 2,6 Mio. Euro weniger als im Vorjahr (22,4 Mio. Euro).

➤ **Gruppenergebnis auf hohem Niveau**

Insgesamt erzielte die Gruppe ein Gruppenergebnis auf hohem Niveau in Höhe von 45,9 Mio. Euro jedoch deutlich unter den 102,7 Mio. Euro im Vorjahr. Wobei das vorangegangene Geschäftsjahr stark durch einen Einmaleffekt in Höhe von 76,9 Mio. Euro aus dem Verkauf der TLG-Aktien geprägt war.

Das Gruppenergebnis resultiert zum überwiegenden Teil aus dem Teilkonzern der DIC Asset AG, woran die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe anteilig partizipieren. Der Ergebnisanteil der Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA beläuft sich wie im Vorjahr auf 7,1 Mio. Euro.

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2020	2019
Gesamtleistung	248,9	295,1
Betriebsergebnis	69,5	142,7
Zinssaldo	-33,5	-37,6
Beteiligungsergebnis	19,8	22,4
Steuern	-9,9	-24,8
Gruppenergebnis	45,9	102,7
davon Minderheitsgesellschafter	38,8	95,6
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	7,1	7,1

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

➤ Bilanzsumme erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 102,2 Mio. Euro (+3,3%) auf 3.188,8 Mio. Euro. Das Vermögen nahm insbesondere im Bereich der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (+83,8 Mio. Euro) stark zu. Dies ist insbesondere auf die gestiegenen Forderungspositionen auf Ebene der DIC Asset AG aufgrund der Ende des Jahres erwirtschafteten transaktionsbezogenen Immobilienmanagementenerträge sowie aufgrund der Etablierung einer stillen Gesellschaft mit der TTL Real Estate GmbH zurückzuführen. Auch die sonstigen Wertpapiere (+30,6 Mio. Euro) sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund kurzfristig gehaltener Anteile an Spezial-Sondervermögen stark angestiegen. Darüber hinaus sind die liquiden Mittel (+15,1 Mio. Euro) und die unfertigen Leistungen (+9,3 Mio. Euro) gestiegen. Gegenläufig wirkte sich aufgrund von planmäßigen Abschreibungen ein Rückgang der immateriellen Vermögensgegenstände (-19,9 Mio. Euro) und ein Rückgang des Sachanlagevermögens (-18,5 Mio. Euro) aus.

Finanziert wurde die Ausweitung des Vermögens insbesondere durch ein um 127,6 Mio. Euro gestiegenes Eigenkapital, welches sich aufgrund der Kapitalerhöhung bei der DIC Asset AG stark erhöht hat. Gegenläufig entwickelten sich die Verbindlichkeiten aufgrund von sowohl planmäßigen als auch Sondertilgungen um -28,2 Mio. Euro.

➤ Eigenkapitalquote durch gutes Ergebnis und Kapitalerhöhung auf Ebene der DIC Asset AG gesteigert

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des zu Beginn des Geschäftsjahres durchgeführten Kapitalerhöhung auf Seiten der DIC Asset AG um 127,6 Mio. Euro (+16,7%) auf 891,4 Mio. Euro erhöht.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich per Saldo durch die Dividendenzahlung für 2019 und den zugeordneten Jahresüberschuss 2020 um 7,1 Mio. Euro auf 148,8 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 144,0 Mio. Euro). Aufgrund ihrer Laufzeit bis Mitte 2028 betrachten wir langfristige Darlehen der Deutsche Immobilien Chancen

AG & Co. KGaA in Höhe von 46,8 Mio. Euro (Vorjahr: 47,2 Mio. Euro) wirtschaftlich als Eigenkapital. Das wirtschaftliche Eigenkapital der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA-Aktionäre beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 195,6 Mio. Euro gegenüber 191,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 330 Basispunkte auf 28,0% gestiegen (Vorjahr: 24,7%). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote hat sich auf 29,4 % erhöht (Vorjahr: 26,3%).

➤ Finanzmanagement

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

➤ Breites Finanzierungsspektrum

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

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Der Schuldscheinmarkt sowie ein Commercial-Paper-Programme ergänzen die Finanzierungsstrategie. Die Gruppe unterhält eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versi-

cherungen. Darlehen vereinbaren wir zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

➔ **Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit**

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

Innerhalb der Gruppe wurde in 2020 ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1.492 Mio. Euro realisiert, nachdem im Vorjahr rund 1.733 Mio. Euro neu arrangiert worden waren.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2020 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 1.649,6 Mio. Euro um 61,4 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (66,0%) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus Anleihen der DIC Asset AG (20,3%) und Schuldscheindarlehen (10,9%). Innerhalb der Gruppe wurden 2020 Darlehensrückführungen in Höhe von 290,7 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Immobilienverkäufen in Höhe von rund 58,6 Mio. Euro.

➔ **Restlaufzeiten nur geringfügig auf 3,6 Jahre gesunken**

Insgesamt blieb die durchschnittliche Laufzeit der Finanzschulden stabil. Die durchschnittliche Restlaufzeit einschließlich der Anleihen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Jahre auf 3,6 Jahre per Ende Dezember 2020. Rund 90% aller Finanzierungen sind mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

Um dem dynamischen und von Schnelligkeit lebenden Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, hat die DIC Asset AG ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig abgerufen werden können. Die im Vorjahr gezogene Tranche in Höhe von 40 Mio. Euro wurde von der DIC Asset AG im Laufe des Geschäftsjahres zurückge-

führt. Zusätzlich wurde mit einer deutschen Großbank über eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. verhandelt. Diese ist aktuell ungezogen und ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar.

➔ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 88% ist die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 12% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➔ **Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten um 10bp gesenkt**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2020 bei 2,1% (Vorjahr: 2,2%).

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist aufgrund der geringeren Gesamtleistung – vor allem aufgrund des Wegfalls des Einmaleffektes des Verkaufs der restlichen TTL AG Aktien auf Ebene der DIC Asset AG – gegenüber dem Vorjahr um 124 Prozentpunkte auf 382% gesunken (Vorjahr: 506%).

➔ **Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern.

Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

➤ Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Gruppenabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab.

➤ Komfortable Liquiditätslage

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu wird in der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung erstellt, die laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit ausrichten können.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe war 2020 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2020 betrug die freie Liquidität 383,0 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 80,2 Mio. Euro zur Verfügung.

➤ Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Finanzierungen geprägt

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit beträgt 101,0 Mio. Euro (Vorjahr: 165,1 Mio. Euro). Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit ist insbesondere aufgrund des Wegfalls des Sondererlöses aus dem Verkauf der Aktien der TLG Immobilien AG von 76,9 Mio. Euro gesunken. Aufgrund der weiterhin sehr positiven Entwicklung der Erlöse im Institutional Business der DIC Asset AG konnte der Wegfall sehr gut aufgefangen werden und spiegelt die hohe operative Ertragskraft der Gesellschaft wider.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit liegt bei 97,9 Mio. Euro (Mittelabfluss Vorjahr: 96,1 Mio. Euro). Er ist im Wesentlichen geprägt durch die auf Ebene der DIC Asset AG getätigten Investitionen in und von Immobilien in Höhe von 202,4 Mio. Euro (Vorjahr: 368,4 Mio. Euro) und Investitionen in Projektentwicklungen in Höhe von 20,6 Mio. Euro (Vorjahr: 34,1 Mio. Euro). Dem gegenüber führten erfolgreiche Verkäufe von Immobilien des

Commercial Portfolios der DIC Asset AG mit rund 116,3 Mio. Euro (Vorjahr: 177,7 Mio. Euro) zu einem Mittelzufluss. Maßgebliche Effekte aus dem Vorjahre waren zudem der Erwerb der GEG durch die DIC Asset AG mit einem Mittelabfluss von insgesamt 222,2 Mio. Euro; durch den Verkauf der durch die DIC Asset AG gehaltenen Aktien an der TLG Immobilien AG entstand ein Mittelzufluss von 328,1 Mio. Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 7,2 Mio. Euro (Vorjahr: -6,3 Mio. Euro) und ist stark durch die Kapitalerhöhung sowie die Sachdividende auf Ebene der DIC Asset AG von insgesamt 122,2 Mio. Euro geprägt. Den Einzahlungen aus Darlehensaufnahmen von 189,0 Mio. Euro (Vorjahr 275,3 Mio. Euro) standen Rückzahlungen von 239,6 Mio. Euro (Vorjahr 224,4 Mio. Euro) im Wesentlichen aufgrund von Verkäufen gegenüber. Gezahlte Zinsen beliefen sich auf 33,8 Mio. Euro (Vorjahr: 41,0 Mio. Euro). Des Weiteren führte die Zahlung von Dividenden zu einem Mittelabfluss von 28,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,6 Mio. Euro).

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit konnten durch die Mittelzuflüsse aus gewöhnlicher Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit überkompensiert werden. Durch Unternehmensakquisitionen gingen 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 13,9 Mio. Euro) zu, sodass sich der Finanzmittelfonds insgesamt um 15,1 Mio. Euro erhöht hat.

ÜBERBLICK BILANZ

in TEuro	2020	2019
Anlagevermögen	2.161,6	2.199,3
Umlaufvermögen	987,2	848,3
RAP und latente Steuern	40,0	38,9
	3.188,8	3.086,5
Wirtschaftliches Eigenkapital*	938,2	811,0
Langfristiges Fremdkapital	1.122,5	1.140,5
Kurzfristiges Fremdkapital	1.128,1	1.135,0
	3.188,8	3.086,5
Eigenkapitalquote*	29,4	26,3%
Verschuldungsgrad*	70,6	73,7%

*Langfristige Darlehen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet.



PROGNOSE-, CHANCEN UND RISIKOBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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 (RMS) 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 erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und ist für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik der Gruppe umfasst aktuell fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Compliance-Risiken, (3) operative Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) finanzielle Risiken. Diese werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. 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 Risikofrüherkennungssystem der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergreifen zu kön-



nen. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind verantwortlich für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken. Beispielsweise werden über das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt und zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet.

> Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Auf Grund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken und sowohl Kollektionsmethoden (Checklisten) als auch Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoidentifikation verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

> Risikobewertung und -kommunikation

Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine

Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet und regelmäßig überwacht sowie auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

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

Die Risikoidentifikations- und bewertung 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 und Bestandsentwicklungen hilft uns ein systematisches und umfassendes Projektmanagement mit standardisierten Projektmeilensteinen, vorläufigen Abnahmen, Teilgewerke- bzw. Generalunternehmer-Vergaben sowie klar festgelegten Genehmigungsprozessen, die Projektrisiken zu minimieren.

Die Einzelrisiken können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder reduziert werden. Mögliche Gegenmaßnahmen werden regelmäßig mit der Unternehmensleitung diskutiert und überwacht. Die Entscheidung, ob und welche Risikosteuerungsmaßnahmen zu ergreifen sind, erfolgt dabei grundsätzlich unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten und sofern möglich unter Berücksichtigung von Risiko-Rendite-Verhältnissen.

Je nach Bedeutung der identifizierten Risiken sind ggf. über die bereits vorhandenen Sicherungsmaßnahmen hinaus geeignete Aktivitäten zur Risikobegrenzung zu entwickeln und durchzuführen. Grundsätzlich stehen die Alternativen vermeiden, reduzieren, übertragen und akzeptieren zur Verfügung.

Schwerwiegende oder gar den Fortbestand der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe gefährdende Risiken werden unverzüglich dem Vorstand vorgelegt.

> Risikokommunikation und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit dem Management des Unternehmens möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Ihre zentrale Aufgabe ist somit die Transparenz der Risikolage, der operativen Geschäfte als auch des Gesamtunternehmens sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

> Risikomanagementdokumentation

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe umfassen Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, Controlling und Accounting.

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

Externe, prozessunabhängige Prüfungsmaßnahmen für das interne Überwachungssystem werden vor allem durch Vorstand und Aufsichtsrat (hier insbesondere durch den Prüfungsausschuss auf Ebene der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe) sowie durch den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung erbracht.

IT-Einsatz

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgen 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 auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert und mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgestimmt und vertraglich festgehalten. Dazu gehört auch, die Anforderungen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum 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, 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.

Darüber hinaus führen wir regelmäßig Penetration Tests durch, um die getroffenen Maßnahmen zu verifizieren und weiter zu optimieren.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und deren Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise Resource Planning System). In 2020 wurde ein digitales Rechnungsworkflowsystem eingeführt, das den Freigabe- und Buchungsprozess der Eingangsrechnungen gruppenweit prozessual unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist.

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Auf 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 am 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. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Gruppenlagebericht und Anhang.

Einschränkende Hinweise

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

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

Strategische Risiken

- Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Pandemierisiko
- Negative Entwicklung der Immobilienbranche
- Organisationsrisiko

Compliance-Risiken

- Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen
- Rechtliche Risiken

Operative Risiken

- Mietausfallrisiko
- Vermietungsrisiko
- Ausfallrisiko von Immobilienmanagementerträgen
- Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung
- Transaktionsrisiko
- Standort- und Objektrisiken
- Technologische Risiken (unter anderem IT)
- Personalrisiken

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

- Regulatorische Risiken
- Klima- und Umweltrisiken

Finanzielle Risiken

- Finanzierungsrisiko
- Bewertungsrisiko

Strategische Risiken

> Negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Pandemierisiko

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 Covid-19-Pandemie bestimmt seit dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Der Ausbruch der Pandemie und in der Folge der erste Lockdown führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8%. Im Sommer setzte eine Erholung der Wirtschaft ein, die allerdings zum Jahresende 2020 durch die zweite Corona-Welle und dem durch die Regierung erneut verordneten Lockdown gebremst wurde. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 4,9% niedriger als im Jahr 2019 aus. Damit endete eine seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 andauernde zehnjährige Wachstumsphase abrupt. Die volkswirtschaftliche Produktion wurde sowohl im Dienstleistungssektor als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt: Die deutsche Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Auch der Dienstleistungsbereich zeigte einen deutlichen konjunkturellen Einbruch. Wirtschaftsbereiche wie Handel, Verkehr und Gastgewerbe fielen preisbereinigt um 6,1% niedriger aus als 2019. Im Gegenzug verzeichnete der Onlinehandel einen deutlichen Zuwachs, zulasten des stationären Handels. Von den Einschränkungen des Lockdowns im Frühjahr hart getroffen, erlebten Beherbergung und Gastronomie einen erheblichen Umsatz- und Ergebnismrückgang im Gastgewerbe. Dem gegenüber konnte sich das Baugewerbe behaupten: Hier nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich sogar um 2,8% zu. Corona-bedingt kam es am Arbeitsmarkt nach einem über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit erstmals zu einem Rückgang.

Im Jahresdurchschnitt 2020 wurde die Wirtschaftsleistung von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,1% weniger als im Jahr 2019. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen die Wirtschaftsforscher für die Bundesrepublik Deutschland mit einer Trendumkehr. Trotz der seit Jahresbeginn bestehenden Einschränkungen, die im ersten Quartal voraussichtlich zu einem Rückgang des BIP um 2% führen werden, dürfte die zunehmende Impfung der Bevölkerung dazu führen, dass auf Gesamtjahressicht wieder mit einem Konjunkturwachstum zu rechnen ist. Allen voran dürfte der private Konsum die Binnenkonjunktur antreiben, wovon unter anderem die Bereiche Handel und Gastronomie wieder profitieren dürften. Zugleich wird unter Ökonomen erwartet, dass spätestens im Sommer 2022 eine Normalisierung des Wirtschaftslebens eintritt und ein Vorkrisenniveau erreicht werden kann. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für Deutschland ein BIP-Wachstum in einer breiten Spanne von 2,8 % bis 4,9 % im Jahr 2021.

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.

Unserer Geschäftsmodell und Investments, insbesondere auf Ebene der Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG, in ihre bestehende einzelnen Geschäftssegmenten verfügen über eine hohe Diversifikation. Die Investments sind geprägt von einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Die Investorenbasis und Investmentangebot auf Ebene der DIC Asset AG wurde durch den Erwerb der GEG 2019 und dem weiteren strategischen Zukauf von RLI Investors Ende 2020 mit Übergang im Januar 2021 auf verbreitert. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von über 10 Mrd. Euro Assets

unter Management erzielt die DIC Asset AG diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit aus einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die finanziellen negativen Auswirkungen für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe auf Ebene als mittel ein.

> Negative Entwicklung der 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 bleibt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt unter ausländischen und inländischen Investoren trotz der Corona-Krise ein attraktiver Investmentmarkt. In Kombination mit anhaltend niedrigen Finanzierungskonditionen und mangelnden Anlagealternativen sind Immobilien mit attraktiver Rendite in den Top-7- wie auch in B- und C-Standorten von hohem Interesse. An den Top-7-Standorten reicht das Spektrum

der Bruttoanfangsrenditen bei Top-Objekten zum Ende des Jahres 2020 von 2,7% in München über 2,8% in Berlin, 3,0% in Frankfurt und Hamburg, 3,1% in Stuttgart, 3,2% in Düsseldorf bis zu 3,3% in Köln. Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 rund 59,2 Mrd. Euro. Innerhalb der letzten Dekade wurde damit zum sechsten Mal infolge die Schwelle von 50 Mrd. Euro deutlich überschritten. Insbesondere das vierte Quartal trug zu diesem Gesamtjahresergebnis mit 18,2 Mrd. Euro bzw. 31% bei und übertraf damit sogar leicht den Jahresauftakt von 17,7 Milliarden Euro. Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Corona-Krise weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Milliarden Euro bzw. 52% des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Nach dem ersten Lockdown ist der Investmentmarkt somit in der zweiten Jahreshälfte auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte insbesondere im letzten Jahresquartal durch mehr großvolumige Transaktionen deutlich an Dynamik hinzugewinnen. Das belegt zugleich die Resilienz des deutschen Investmentmarkts und die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure. Der Anteil ausländischer Investoren nahm im Jahresverlauf wieder zu und war zum Jahresende mit einem Anteil von 43% am gewerblichen Transaktionsvolumen in 2020 beteiligt. Die Preisentwicklung blieb dabei stabil bzw. erhöhte sich im Core-Segment.

Ein verstärktes Investoreninteresse war trotz der Corona-bedingten Lage im Geschäftsjahr 2020 und dem anhaltenden Liquiditätsdruck und der Renditekompression in den Top-7-Standorten auch in Bürolagen in deutschen B- und C-Städten zu erkennen. Neue Projekte werden in der Regel nicht spekulativ sondern mit hohen Vorvermietungsquoten angestoßen und Bestandsobjekte mit niedrigen Leerstandsquoten versprechen ein krisenresistentes Investment. Ankaufprozesse wurden trotz der Einschränkungen des öffentlichen Lebens weiter geführt und zum Abschluss gebracht. Die hohe Nachfrage außerhalb der großen Bürozentren hat sich in einem hohen Transaktionsvolumen widerspiegelt. In 2020 haben fast 17% aller Bürotransaktionen in B- und C-Städten stattgefunden, was einer Steigerung um drei Prozentpunkte gegenüber 2019 entspricht. Insbesondere Immobilien mit Core-Profil

und einem starken Anteil an öffentlichen Mietern erfuhren eine rege Nachfrage unter Investoren.

Die Covid-19-Pandemie führte unweigerlich auch zu Auswirkungen auf dem Büervermietungsmarkt. Geplante Expansionen wurden zunächst zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurde in den sieben größten Büromärkten Deutschlands im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von 2.555.100 qm erzielt. Das ist ein Rückgang von knapp 35% im Vergleich zum außerordentlich starken Jahr 2019. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 25% unterschritten. Laut den Experten ist die gewichtete Leerstandsrate in den Top-7-Standorten zum Jahresende leicht auf 3,5% gestiegen, sie liegt damit aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Niveau beschreibt somit einen tendenziell vermieterefreundlichen Markt in einer Situation mit einer Nachfrage auf Normalniveau. Auch in Relation zur Leerstandsquote von 2,9% im Schlussquartal 2019 ist der Anstieg nur moderat. Auch hier zeigt sich insgesamt die Widerstandsfähigkeit der deutschen Volkswirtschaft. Die Entwicklung der Spitzenmieten in den Top-7-Standorten ist in 2020 mehrheitlich seitwärts verlaufen. Per Ende 2020 stehen etwas über 3 Mio. qm Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Untermietflächen und Incentives gewinnen an Bedeutung, spielen aber weiterhin keine dominante Rolle auf den Büromärkten.

Bei Projektentwicklungen kam es vereinzelt im Jahresverlauf zu Verzögerungen, weshalb Colliers International für 2021 mit einem höheren Fertigstellungsvolumen rechnet. Im Jahr 2020 sind trotz der Covid-19-Pandemie knapp 1,7 Mio. qm neue Büroflächen auf den Markt gekommen, ein Großteil davon bereits vorvermietet.

Sinkende Renditen könnten langfristig Auswirkung auf die Transaktionsplanungen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe 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, sind wir breit vernetzt aufgestellt. Über unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG haben wir als agierender aktiver Investor und Assetmanager 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- und C-Standorte, Chancen in den Regionen zu ergreifen und damit mögliche Engpässe an Top-7-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 sich hier weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten finden lassen.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und einer erwarteten Erholung spätestens ab Jahresmitte mit einer weiterhin hohen Liquidität in den Transaktionsmärkten zu rechnen. Unternehmen könnten dann verstärkt wieder Umzugs- und Expansionspläne aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze gestoppt werden. Für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleibt das Umfeld dagegen herausfordernd. Insbesondere anhaltende Reisebeschränkungen und Lockdown-Maßnahmen setzen Unternehmen aus diesen Bereichen deutlich zu. Dies könnte den Negativtrend für die betroffenen Immobilien fortsetzen und Alternativnutzungen beziehungsweise hybride Immobilien verstärken. Investoren werden erwartungsgemäß in 2021 weiterhin eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen und auch innerhalb der Asset-Klassen bezüglich ihrer Risikoeinschätzung bei einer Investition vornehmen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2021 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Core-Immobilien vor dem Hintergrund eines länger anhaltenden niedrigen Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf Käuferseite sehen wir aufgrund unserer wachsenden Immobilienplattform, des größer werdenden Investorennetzwerks sowie einem breiteren Investmentpektrum durch unsere zunehmend stärkeren Investments auch im Bereich Logistik weiterhin adäquate Chancen.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran auf den Bürovermietungsmärkten gehen wir für 2021 davon aus, dass der Vermietungsmarkt sich erholt. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Aufgrund der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage, vor allem im großflächigen Segment, dürfte sich die schnelle Aufwärtsbewegung der Mieten der letzten Jahre allerdings verlangsamen. Die Nachfrage auf den Märkten wird durch den weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt. Mit der Aussicht auf eine Impfung großer Teile der Bevölkerung gegen Covid-19, gefolgt von einer kontinuierlichen positiven Erholung der Konjunktur ist mit einer zunehmenden Normalisierung der Vermietungsaktivitäten auf den Büromärkten zu rechnen.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit aus einer negativen Entwicklung der Immobilienbranche als mittel und die finanziellen negativen Auswirkungen ebenfalls als mittel ein.

> Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt -zielen ausgerichtet sind, bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie zum operativen Geschäft besteht. Darüber hinaus besteht das Risiko von ineffizienten Organisationsstrukturen und -prozessen sowie der Abhängigkeit von oder mangelnden Unterstützung von IT-Systemen und -Strukturen.

Um Risiken zu minimieren hinterfragen wir permanent aktuelle Prozesse und Entscheidungswege und den effizienten Einsatz unserer IT-Systeme. Hierfür ist ein eigenständiges Gremium eingerichtet, das grundsätzlich 14-tägig tagt.

Insgesamt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit des Organisationsrisikos und die finanziellen negativen Auswirkungen als gering ein.

Compliance-Risiken

> Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen (z.B. Fraud, Geldwäsche, Datenschutz)

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Sollten Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige, unethische Handlungen (einschließlich Korruption) oder Verstöße gegen den Datenschutz begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Ergebnis der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch die Schädigung der Reputation im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe verpflichtet alle Mitarbeiter im Konzern zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln in ihrer konzernweit geltenden Compliance-Richtlinie. Es ist ein Compliance-Beauftragter bestellt sowie ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen installiert. Die Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Die Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken: Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unter-

nehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.

- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Auf der Website der DIC Asset AG wird zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung informiert.
- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote: Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.
- Geldwäsche: Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- Verbotene Absprachen: Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße: Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über ein Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- Konsequenzen: Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/Strafantrag zu stellen.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im

Geschäftsjahr 2020 als wenig wahrscheinlich und die finanziellen negativen Auswirkungen als gering ein.

> Rechtliche Risiken

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 mehrheitlich Aktivprozesse zur Eintreibung ausstehender Mietforderungen. Daneben bestehen in Einzelfällen Rechtstreitigkeit im Zusammenhang mit Lieferanten bei Projektentwicklungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt.

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurden ausreichend Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit des rechtlichen Risikos und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

Operative Risiken

> Mietausfall- und Vermietungsrisiken

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

chung 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. Diese wurden im Zuge der Corona-Pandemie und den andauernden Unsicherheiten im Jahr 2020 entsprechend um 3,2 Mio. Euro erhöht. Darüber hinaus haben wir mit Mietern Vereinbarungen getroffen, die den Mietern kurzfristig Liquiditätsvorteile und uns langfristig Cashflows sichern. So haben wir in 2020 unsere Bruttomieten um 1,4 Mio. Euro auf Basis getroffener Mietvereinbarungen angepasst.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2020 entfielen rund 39% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor sowie den Bereichen Banken, Versicherung und IT. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 6% am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2021 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio der DIC Asset AG mit einem Volumen von 3,6 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,4 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 2021 zum Beispiel 10% der frei werdenen Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 3,6 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von maximal rund 0,4 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen die langfristige Mieterbindung. Seit Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 reduzierte sich das Transaktionsgeschehen und etwas zeitversetzt auch die Vermietungsaktivitäten. Wir haben 2020 einen klaren

Trend zu in Teilen auch vorzeitigen Anschlussvermietungen im Vergleich zu Neuvermietungen festgestellt. Die jüngste Entwicklung (Lockdown seit November 2020) hat die Dynamik nochmals spürbar gebremst. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Zurückhaltung der Akteure auf dem Vermietungsmarkt bis etwa Mitte 2021 anhalten wird. Mit der zunehmenden Impfung der Bevölkerung, die nach einer aktuellen Prognose der EU-Kommission bis zum Ende des zweiten Quartals auf rund 60% ansteigen soll, werden Unternehmen wieder mehr Planungssicherheit zur weiteren Geschäftsentwicklung erlangen und die Vermietungsaktivitäten wieder auf Normalniveau ansteigen.

Die in Zusammenhang mit der Corona-Krise angestoßene Diskussion auf den zukünftigen Büroflächenbedarf bei einer zunehmenden Nutzung von Home Office bzw. Remote Working muss differenziert betrachtet werden. Ein Nachfragerückgang über 10% erscheint momentan unwahrscheinlich, zumal sich an den Top-Bürostandorten das Angebot an freien, marktkonformen Mietflächen auf einem historischen Tiefststand befindet. Zudem sind in jüngster Zeit neue Projektentwicklungen – insbesondere spekulative – weiter zurückgegangen, so dass die bereits vor der Pandemie angespannte Angebotssituation weiterhin erhalten bleiben wird. Größere Unternehmen werden die Erfahrungen aus dem mobilen Arbeiten der Mitarbeiter nutzen, um ihren Flächenbedarf zumindest zu überprüfen. Dabei wird insbesondere untersucht werden, ob sich Remote-Arbeitsplätze zwar nicht dauerhaft in die Privatwohnungen der Mitarbeiter verlagern lassen, wohl aber in der Nähe des Wohnortes flexible Arbeitsplätze angemietet werden können, um für die Mitarbeiter Wegezeiten, aber auch etwaige Infektions-Risiken aus der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln zukünftig zu reduzieren. Weiterhin wird die aktuelle Situation die Nachfrage nach kleinteiligen und flexiblen Büronutzungsformen (Zellenbüros) verstärken. Die Einsparung an möglichem Flächenbedarf aufgrund von Desk-Sharing- und Remote-Konzepten wird in Teilen durch großzügiger dimensionierte Arbeitswelten und den zunehmenden Bedarf an Meetingzonen, die auch Hygieneabstände berücksichtigen, kompensiert.

Um Vermietungs- und Mietausfallrisiken weiter zu reduzieren hat unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG

zum Jahreswechsel ihren regionalen Fußabdruck mit einem achtem Standort in Stuttgart verbreitert. Mit Eröffnung eines weiteren Standorts der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH wird die regionale Präsenz an den Top-Immobilienstandorten in Deutschland vertieft. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren. Der neue Standort auf Ebene der DIC Asset AG ist ein logischer Schritt, um die Ankäufe im Geschäftsjahr 2020 sowie zukünftige Akquisitionen im Raum Stuttgart mit der gewohnten Qualität innerhalb der DIC-Immobilienplattform zu managen. Aktuell betragen die Assets under Management der neuen Niederlassung rund 200 Mio. Euro im Stuttgarter Raum. Weitere Investments sind in Planung.

Aufgrund unserer Nähe zu den Mietern und dem Markt stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit der Vermietungsrisiken in unserem Immobilienportfolio insgesamt als gering und die finanziellen Auswirkungen für gering bis mittelhoch ein. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Mietausfallrisiko schätzen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen der anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens insgesamt als mittel ein. Die finanziellen Auswirkungen stufen wir auf gering bis mittel ein. Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen – insbesondere, wenn sich der Vermietungsmarkt ab dem zweiten Halbjahr 2021 stabilisieren sollte – und den Chancen aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende sowie potenziell neuen Mietern.

> Ausfallrisiko von Immobilienmanagement-erträgen

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe konzipiert Fonds, Club Deals und individuelle Anlagestrukturen für institutionelle Investoren über ihre Beteiligung an der DIC Asset AG. Die DIC Asset AG ist selbst typischerweise mit maximal 10% als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge, wobei der Trend der letzten Jahre zu geringeren Co-Investments geht. Zusätzlich generiert das Segment Institutional Business des DIC-Assets-Teilkonzerns wiederkehrende Einnahmen aus dem

Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei regelmäßigen An- und Verkäufen infolge des Plattformwachstums sowie Developments.

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), von den Mieteinnahmen sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management 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.

Mit Beginn der Pandemie Mitte März 2020 kam das Transaktionsgeschehen im Immobilienmarkt zeitweise nahezu zum Erliegen. Laufende Transaktionen wurden verschoben und teilweise abgesagt. Im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres, insbesondere im vierten Quartal, hat das Transaktionsvolumen hingegen wieder stark zugenommen. Aufgrund unserer starken Immobilienplattform konnten auch wir verschobene Transaktionen wieder aufnehmen sowie neue Transaktionen für uns gewinnen und im vierten Quartal des Geschäftsjahrs zu einem erfolgreichen Abschluss bringen, mit dem Ergebnis, dass alle Transaktionsziele für 2020 erreicht und teilweise übertroffen werden konnten.

Ein weiteres Risiko könnte der Verlust unserer Reputation als Anbieter von institutionellen Investmentprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Investmentprodukten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir grundsätzlich mit einem eigenen Eigenkapitalanteil an den Investmentprodukten beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen.

Ein weiteres Risiko könnte das mangelnde oder schwindende Interesse von Investoren an unseren Anlageprodukten sein. Wir erweitern permanent unsere Investorenbasis sowie unsere angebotene Produktpalette. So haben wir im

vierten Quartal 2020 mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro den größten Spezialfonds der Unternehmensgeschichte aufgelegt und mit wirtschaftlicher Wirkung Anfang 2021 den Logistik-Spezialisten RLI Investors erworben, der unser Angebot an Investmentprodukten im Bereich Logistik deutlich verbreitern wird.

Mit der Neuauflage des Spezialfonds und den umfangreichen Transaktionen im Gesamtvolumen von 2,5 Mrd. Euro in 2020 hat die DIC Asset AG mittlerweile 27 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen zwölf Pool-Fonds, sechs Club Deals und neun sog. Individualmandate (Separate Accounts). Insgesamt erhöhte sich somit das gemanagte Volumen auf 7,6 Mrd. Euro im Segment Institutional Business. Im Jahr 2021 sollen weitere Investment-Produkte operativ starten und das Wachstum weiter vorangetrieben werden.

Chancen und 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 in unseren Investmentprodukten betreut (vgl. dazu „operative Risiken – Vermietung“).

Personell hat unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ihre Tochtergesellschaft GEG mit zwei neuen Mitgliedern der Geschäftsführung zu Beginn des Jahres 2021 weiter verstärkt. Fokus ihrer Arbeit als Geschäftsführer wird das Einwerben zusätzlicher Mittel bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren sowie die Erschließung neuer Marktchancen im Asset Management sein.

Aufgrund unserer Expertise, der Kundenbindung und auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2021 erachten wir die Risiken aus dem Segment Institutional Business, insbesondere die Eintrittswahrscheinlichkeit des Ausfallrisikos von Immobilienmanagementserträgen, als gering. Die finanziellen Auswirkungen schätzen wir als gering bis mittel.

> Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über die Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG an Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentriert sich die Gruppe auf Ebene der DIC Asset AG verstärkt auf Repositionierungen innerhalb des Commercial Portfolios sowie im Segment Institutional Business im Rahmen von Managementleistungen für Dritte auf die Repositionierung von größeren Landmark-Immobilien an den Top-7-Standorten Frankfurt und München.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung grundsätzlich erst nach geeigneter Vorabvermietung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglichen Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken vor allem hinsichtlich der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen sowie steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn und bei betreuten Projektentwicklungen im Segment Institutional Business unsere Managemententwürfe schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkevergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Folgende Projektentwicklungen und Repositionierungsprojekte sind derzeit in der Umsetzung und Planung:

Das „Wilhelminenhause“ in Darmstadt, im Bestand des Commercial Portfolios unserer Unternehmensbeteiligung

DIC Asset AG, wurde seit Dezember 2018 vollständig renoviert. Neben der Erneuerung der technischen Anlagen stand der barrierefreie Umbau sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach im Vordergrund. Insgesamt betragen die Investitionskosten rund 33 Mio. Euro. Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) haben vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen zudem ihren Mietvertrag bis 2040 verlängert. Der Mieter zog für die Dauer der Umbaumaßnahmen von rund 18 Monaten in ein Ersatzquartier in Darmstadt um. So wurde sichergestellt, dass die Arbeit des Regierungspräsidiums in dieser Zeit nahtlos fortgesetzt werden konnte. Der Bezug der renovierten Büroflächen in Darmstadt erfolgte planmäßig im ersten Quartal 2020. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wurde das fertiggestellte Objekt als Teil eines Startportfolios für einen neuen offenen Immobilienspezialfonds mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro veräußert. Der Besitz- Nutzen und Lastenübergang wird im ersten Quartal 2021 erfolgen.

Im letzten Quartal 2020 startete die Planung der Modernisierung der Rheydt-Galerie im Zentrum von Mönchengladbach-Rheydt. Das Objekt befindet sich im Eigenbestand des DIC Asset-Teilkonzerns (Commercial Portfolio). Die Rheydt-Galerie hat eine Gesamtmietfläche von rund 10.300 qm. Mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Euro wird das Ende der 50er Jahre errichtete und in den 90er Jahren letztmals modernisierte Geschäftszentrum in den kommenden 18 bis 24 Monaten technisch und optisch modernisiert. Vorgesehen sind zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade. Mit Beginn des Repositionierungsprojekts wurde bereits mit einem Lebensmitteldiscounter als größtem Einzelmietler Anfang Dezember ein langfristiger Mietvertrag über rund 1.200 qm im Erdgeschoss geschlossen. Die meisten heutigen Bestandsmieter des Centers werden weiterhin zu finden sein. Insgesamt wird der Schwerpunkt des Einzelhandels in der Rheydt-Galerie künftig auf dem Segment Nahversorgung liegen.

Die Restrukturierung von GALERIA Karstadt Kaufhof im Rahmen des Schutzschirmverfahrens führte kurzfristig zur notwendigen Repositionierung des aufgegebenen Standorts im Zentrum der Stadt Bremen. So wurden bereits

frühzeitig Nachnutzungskonzepte für das zentral gelegene Objekt erarbeitet. Mit dem Bestandsmieter Saturn auf rund 9.000 qm sowie weiteren kleineren Mietern konnten Anschlussverträge geschlossen werden. Zudem wurde mit dem Möbel-Filialisten Opti-Wohnwelt ein neuer Ankermieter für die rund 15.500 qm freigewordene Fläche gefunden. Die Kosten des Mietersausbaus betragen netto rund 3,4 Mio. Euro. Die Planungs- und Bauzeit beträgt ca. 10 Monate.

Im Segment Institutional Business unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asste AG wird die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt betreut. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2021 geplant. Im Januar 2020 konnte mit einem großem Mieter aus der IT-Branche ein Mietvertrag über rund 5.400 qm für das 22. bis 27. Obergeschoss abgeschlossen werden. Ergänzend dazu wurde im Dezember 2020 ein Mietvertrag mit einem Finanzdienstleister mit rund 1.000 qm im achten Obergeschoss geschlossen.

Ein weiteres Projekt („Riverpark“) in Frankfurt am Main wird derzeit durch die DIC Asset AG im Rahmen eines Drittmandats betreut. Hier fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr die weitere Planung sowie Vermarktungs- und Vertriebsaktivitäten statt. Zudem wurden mit dem Investor vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie weitere Optionen für die Realisierung erörtert.

Das Projekt „Pasing Central“ im Münchener Stadtteil Pasing ist seit Mitte 2018 im Bau. Gegenüber dem Shoppingcenter „Pasing Arcaden“ und dem Pasinger Hauptbahnhof entsteht durch ein umfassendes Refurbishment und Neubauten ein kleines, zentrales Quartier. Das erste Teilprojekt „Pasing I“ bestehend aus drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, wurde im Februar 2020 im Zuge eines Forward-Asset-Deals an einen institutionellen Investor verkauft. Die 66 Eigentumswohnungen aus dem zweiten Teilprojekt „Pasing II“ wurden bereits 2019 vollständig veräußert. Die Gesamtfertigstellung inklusive Außenanlage ist bis Mitte 2021 geplant.

Auch bei unserem Quartiersprojekt MainTor in Frankfurt verfolgen wir eine Projektentwicklung, die verteilt über sechs Bauabschnitte ein Gesamtvolumen von rund 850 Mio. Euro hat. Alle sechs Bauabschnitte des MainTor-Projekts wurden im Zeitraum Juni 2011 bis November 2014 vorab verkauft und vermarktet. Inzwischen sind alle sechs Bauabschnitte fertiggestellt und an die Mieter und Käufer übergeben. Die Übergabe des letzten Bauabschnitts WINX an den Investor ist im Frühjahr 2021 erfolgt.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate schätzen wir die Risiken und ihre eventuellen finanziellen Auswirkungen für 2021 insgesamt als gering bis mittel ein.

> Transaktionsrisiko

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 Klumpenrisiken in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren, den Schuldenabbau voranzutreiben und somit auch finanzielle Risiken zu reduzieren.

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem 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, unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte, abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Unser Portfoliomanagement-System versetzt uns in die Lage die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken noch effizienter kontinuierlich zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die zuletzt auf Ebene der DIC Asset AG angepassten geplanten Transaktionsziele deutlich übertroffen. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen auf Ebene unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG lag bei 1,8 Mrd. Euro, davon 213 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 1.625 Mio. Euro im Institutional Business. Damit wurde das Ziel von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio umgesetzt. Für das Institutional Business wurden die Ziele nicht zuletzt durch großvolumige Ankäufe wie „Deka Office Hub“ und „Lincoln Offices“, die im Dezember unterschrieben wurden, übertroffen. Auf der Verkaufsseite wurden mit einem Volumen von 242 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 370 Mio. Euro im Institutional Business ebenfalls alle Ziele übertroffen. Insgesamt wurde im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro umgesetzt, das noch einmal deutlich über dem Rekordjahr 2019 liegt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2020 auf rund 9,6 Mrd. Euro, wovon rund 2,0 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 7,6 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen. Darüber hinaus wurde im Januar die am 23. Dezember 2020 gemeldete Übernahme der RLI Investors GmbH durch unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG mit einem Volumen von Assets under Management von mehr als 700 Mio. Euro abgeschlossen. Dadurch steigt das verwaltete Immobilienvermögen der DIC-Plattform zum Jahresende pro forma bereits auf über 10 Mrd. Euro. Für 2021 plant die DIC Asset AG segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro.

Unsere Planung für das Jahr 2021 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt ergeben bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2021 stärker abweichen zu müssen, für gering. Hier überwiegen die Chancen durch die Flexibilität, die gesetzten Mindestziele zu übertreffen.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate schätzen wir daher die Eintrittswahrscheinlichkeit des Transaktionsrisikos und die finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Standort- und Objektrisiken

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

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

Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

Wir halten die Wahrscheinlichkeit solcher Standort- und Objektrisiken sowie die finanziellen Auswirkungen insgesamt für gering.

> Technologische Risiken (unter anderem 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 einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um Störungen rasch beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer aktuellen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das interne Rechenzentrum zu einem externen Provider verlagert, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden. Wir haben Ende 2018 begonnen und in den Folgejahren weiter vorangetrieben, unsere physische Server- sowie Storage-Infrastruktur in eine private Cloud zu verlagern. Dieser Schritt ist zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen und erhöht damit die Ausfallsicherheit noch weiter.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen schätzen wir den Eintritt von IT-Risiken insgesamt als gering ein. Die finanziellen Auswirkungen stufen wir als gering bis mittel ein.

> Personalrisiken

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 einschließlich ihrer finanziellen Auswirkungen für gering.

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

> Regulatorische Risiken

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 Covid-19-Pandemie oder einer 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.

Gesetzliche Regelungen zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie:

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie hat der Bundesrat am 27. März 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht gebilligt, das der Bundestag zwei Tage zuvor verabschiedet hatte. Insgesamt sah das Gesetz im Zeitraum April bis Ende Juni 2020 unter anderem befristete Änderungen der zivilrechtlichen Regelungen zum allgemeinen Vertragsrecht, zum Mietrecht (Kündigungsmoratorium) und zum Darlehensrecht (Stundung von Verbraucherdarlehensverträgen) vor. Die Regelung stellte eine zeitlich begrenzte Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Voraussetzung für die Anwendung des Kündigungsausschlusses war, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Die Mietzahlungspflicht selbst und die Fälligkeit der Miete blieb durch das Moratorium unberührt. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, Zahlungsrückstände aus der Zeit zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 auszugleichen.

Aufgrund der erneut verordneten Beschränkungen und Lockdown-Regelungen im Dezember 2020 (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts bis Ende April 2021) hat der Bundestag am 17. Dezember 2020 das „Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Patentrecht“ verabschiedet. Dabei handelt es sich um eine Änderung des bisherigen Gesetzes vom 27. März 2020 zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Die Gesetzesänderung ist am 31. Dezember 2020 in Kraft getreten und beinhaltet zwei wesentliche Änderungen im Bereich des Mietrechts sowie der Beschleunigung von Covid-19-bedingten Gerichtsverfahren.

Unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG steht im kontinuierlichen Dialog mit ihren Mietern. Mit betroffenen Mietern wurden Regelungen getroffen, die beiderseitig auch weiterhin die Basis für eine langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft ermöglichen. Im aktiven Austausch mit von den Schließungen direkt betroffenen Mietern, vorrangig aus dem Handels- und Hotelsektor in beiden Geschäftssegmenten wurden durch wirtschaftlich tragbare individuelle Lösungen, z.B. temporärer Mietverzicht bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrags, die Risiken aus Mietausfällen deutlich reduziert. In Einzelfällen wurde gleichzeitig begonnen vorsorglich Nachnutzungs- und Repositionierungskonzepte für Immobilien mit Einzelhandelsnutzung zu erarbeiten. Zusätzlich wurde auf Ebene des DIC-Assets-Teilkonzerns im Geschäftsjahr 2020 höhere Wertberichtigungen für mögliche Mietausfälle gebildet.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus sowie weitere temporär gültige oder dauerhaft angepasste Gesetze aufgrund von Ausnahmesituationen, könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft und Immobilienbranche haben.

Insgesamt schätzen wir die Risiken und Chancen aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe als gering ein. Die finanziellen Auswirkungen wären gering bis mittel.

> Klima- und Umweltrisiken

Zunehmende Auswirkungen des Klimawandels sowie der steigende Informationsbedarf der Öffentlichkeit über nachhaltige Aspekte im wirtschaftlichen Handeln erfordern innerhalb der Immobilienbranche aufgrund der Langfristigkeit des Investmenthorizonts eine zentrale Verankerung in der Ausrichtung der Geschäftsmodelle von Immobilieninvestoren und -managern.

Für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe bestehen die folgenden Klima- und Umweltrisiken:

Portfoliorisiken und verändertes Verbraucherverhalten (direkt/indirekt)

Deutliche und nachhaltige extreme Veränderungen der Wetterlage erhöhen das Risiko, dass z.B. Stürme, Überschwemmungen, starke Erderwärmung, Veränderungen des Luftklimas sich direkt und indirekt auf die Gebäudesubstanz des DIC-Immobilienportfolios oder den betreuten Immobilien für Dritte auswirken, Nutzungsmöglichkeiten einschränken und zu einer Veränderung des Nutzungsverhalten führen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch könnte sich erhöhen.

Mieter könnten künftig größeren Wert auf nachhaltigkeits-zertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen legen. Ein klimabedingter Anstieg der mieterseitigen Verbrauchswerte für Energie oder Wasser dürfte auch die Betriebskosten erhöhen.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden verbindet sich zwar mit einem erhöhten Investitionsaufwand, senkt auf lange Sicht aber auch die Betriebskosten. Gemeinsam mit den Mietern suchen wir nach dem effizientesten Ansatz zur Erfüllung ihres Energiebedarfs. Insbesondere auch bei Repositionierungen im Bestand sind bauliche Maßnahmen zu bevorzugen, die zu einer Einsparung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen führen. Im Rahmen unserer Energiebeschaffung wird der Strombedarf der Gemeinflächen unserer Objekte seit 2010 durch erneuerbare Energien gedeckt. Durch Implementierung smarter Messsysteme (Smart Metering) für das gesamte Immobilienportfolio wird zukünftig eine Verbesserung der Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten der Verbrauchsdaten erwartet.

Aufsichtsrecht und Gesetzgebung

Das Pariser Klimaabkommen vom 12. Dezember 2015 ist das Nachfolgedokument des Kyoto-Protokolls und gilt als ein wichtiger Meilenstein im Kampf gegen die Erderwärmung. Auf der UN-Klimakonferenz in Frankreich im Dezember 2015 vereinbarten erstmals 196 Staaten plus die

Europäische Union, die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen, möglichst sogar auf unter 1,5 Grad. Durch die Eindämmung des Klimawandels unterhalb dieses Temperaturniveaus sollen Umweltfolgen wie Naturkatastrophen, Dürren und ein Anstieg der Meeresspiegel wirksam begrenzt werden. Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen führen. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt unter anderem ab 2025 einen erneuerbaren Energieanteil von >40% vor. Künftige Novellen durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe verfügt über ihre Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG über Expertise im Bereich Energiemanagement und hat im Umgang mit Mieterbedürfnissen ein erfahrenes Team von Immobilienverwaltern. Regelmäßig wird in Gebäude investiert. Gesetzliche und aufsichtsrechtliche Veränderungen werden umgehend zur Kenntnis genommen, um die Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften sicherzustellen. Zu Jahresbeginn 2021 wurde auf Ebene der DIC Asset AG die interne Expertise im Bereich ESG weiter verstärkt und mit der Schaffung der Position Head of Sustainability sichergestellt, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

Aus den zunehmenden Anforderungen an ESG-Kriterien innerhalb des eigenen wirtschaftlichen Handelns ergeben sich für die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe auch Chancen. Die proaktive Modernisierung von Gebäuden,

die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Entscheidungsprozessen und die Auswahl zukünftiger Investments und Divestments unter Einbeziehung von ESG-Kriterien kann zu zusätzlichen Geschäftsaktivitäten innerhalb der bestehenden Immobilienplattform und bei institutionellen Investoren führen, die nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten als zusätzlichem wesentlichem Investmentkriterium eine hohe Bedeutung beimessen.

Für das Geschäftsjahr 2021 schätzen wir sowohl Risiken als auch Chancen durch Klima- und Umweltrisiken als gering ein auch in Bezug auf ihre finanziellen Auswirkungen.

Finanzielle Risiken

> Finanzierungsrisiko

Zinsen

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität sowie die Finanzlage und die Expansionsmöglichkeiten der 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 2020 sind 96% (Vorjahr: 91%) 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 0,3 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Bankverbindlichkeiten des DIC Asset-Teilkonzerns beträgt 1,7% zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 1,7%).

Das derzeit weiterhin 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.

Weitere Optimierung der Fremdkapitalkosten wurde erzielt durch das Einloggen attraktiver Finanzierungsbedingungen in Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Objekte im Bestandsportfolio unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG. Diese wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten finanziert. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für den DIC Asset-Teilkonzern in 2020 auf ca. 154,9 Mio. Euro mit einem Zinssatz von im Durchschnitt 1,0% p.a.

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und die TTL Real Estate GmbH finanzieren sich unter anderem durch Bankdarlehen, die durch Hinterlegung von Aktien besichert sind.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und der dadurch bedingten gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 erwarten wir für 2021 Zinsen auf einem weiterhin niedrigen Niveau, welches die Immobilieninvestmentmärkte weiterhin begünstigt. Ein stärkerer Zinsanstieg hätte aufgrund des hohen Absicherungslevels unserer bestehenden Zinsverpflichtungen leichte bis mäßige negative direkte Auswirkungen auf unsere Finanzen. Auch 2021 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 trotz des temporären Effekts aus der Covid-19-Pandemie zu einem anhaltendem Mittelaufkommen auf den Immobilieninvestmentmärkten und damit auch zu hoher Finanzierungsbereitschaft bei Banken und anderen Finanzierungspartnern. Dies gilt insbesondere für sogenannte Core-Immobilien in sog. Premium-Lagen, die durch lange Mietlaufzeiten und eine bonitätsstarke Mieterschaft charakterisiert sind. Durch neue alternative Kreditgeber sehen sich die klassischen Finanzierer zudem einem verstärkten Margen-Wettbewerb ausgesetzt. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir deshalb Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

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

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

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienst-Deckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus eventuelle Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.

- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2020 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand vorgestellt, der Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festlegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility i.H.v. 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Ebene des Teilkonzers DIC Asset AG die finanzielle Flexibilität.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm der DIC Asset-Teilkonzerns aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der Deutsche Im-

mobilen Chancen-Gruppe. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf max. 300 Mio. Euro. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur dann einsetzen solange die Rückführung sichergestellt ist. Aktuell bestehen keine Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm.

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. Das Unternehmen setzt in diesem Fall auf standardisierte Produkte zur Geldanlage, im Wesentlichen periodisch rollierende Festgelder.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege, zum Beispiel unsere Unternehmensanleihen oder den Schuldscheinmarkt und für kurzfristige Liquiditätsbeschaffung der Commercial Paper-Markt, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Finanzierungsquellen aber auch Ausfallrisiken möglich ist und die wir regelmäßig oder bei Bedarf nutzen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung einschließlich ihrer finanziellen Auswirkungen als gering ein.

> Bewertungsrisiko

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 Mietzinsniveau 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 mieterorien-

tiertes 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 41,4 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 122,5 Mio. Euro. Bilanziell wird das Immobilienvermögen der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Marktwertschwankungen wirken sich daher nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Wir konnten im Geschäftsjahr 2020 die temporären Effekte aus der Covid-19-Pandemie auf unser Immobilienportfolio durch aktives Management und individuellen Vereinbarungen mit direkt betroffenen Mietern minimieren. Angesichts der erwarteten Erholung der Wirtschaft und der voraussichtlich positiven Entwicklung im Gewerbeimmobiliensektor im Geschäftsjahr 2021, sehen wir uns durch unseren aktiven Managementansatz über das hauseigene Asset- und Propertymanagement in Bezug auf unseren Eigenbestand und im Drittgeschäft bestens gerüstet, und rechnen daher für 2021 mit einem insgesamt geringen Risiko von rückläufigen Marktwerten. Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf. Insgesamt stufen wir das Risiko aus der Bewertung einschließlich der finanziellen Auswirkungen als gering ein.

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

Dem tiefen Absturz der Konjunktur im zweiten Quartal 2020 folgte ein kräftiger Wiederanstieg der Wirtschaftsleistung im dritten Quartal, der zum Jahresende im Dezember von einem erneuten Lockdown und Einschränkungen des öffentlichen Lebens gestoppt wurde. Entscheidend für die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 wird sein, wie sich der zweite und immernoch andauernde Lockdown und die nochmals verschärften Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einerseits und die ergriffenen staatlichen Stützungsmaßnahmen andererseits auswirken werden.

Insgesamt trugen die implementierten Risikomechanismen und das frühzeitige Handeln in der Gruppe während der Covid-19-Pandemie im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 zu einer Absicherung unserer Ertragsströme bei. Die unmittelbaren Effekte auf die Erträge konnten unter anderem durch den proaktiven Austausch mit Mietern, Investoren und weiteren Stakeholdern minimiert werden.

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 und nachhaltig gefährden können.

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

■ Ertragschancen/-risiken aus:

Mieterträgen: Zahlreiche Verlängerungen bestehender Mietverträge und der Corona-bedingten individuellen temporären vertraglichen Vereinbarungen zur Minimierung des Mietausfallrisikos bei direkt betroffenen Mietern haben zu einer Sicherung und Stabilisierung der Mieterbasis beigetragen.

Sinnvolle Ergänzungen des Commercial Portfolios durch Ankäufe mit bonitätsstarken Mietern trugen ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei. Mit dem geplanten Wachstum auf Ebene der

DIC Asset AG im Geschäftsjahr 2021 bauen wir zudem unsere Ertragsbasis weiter aus und erhöhen die Diversifizierung im Portfolio und auf Mieterbasis.

Immobilienmanagererträgen: Mit der im Geschäftsjahr 2020 weiter gewachsenen Basis der Assets unter Management im Segment Institutional Business, unter anderem auf Basis des Erwerbs der GEG durch die DIC Asset AG im Sommer 2019 und dem Logistikspezialisten RLI Investors zum Jahreswechsel 2020/2021, hat sich die Anzahl von der DIC-Gruppe betreuter Investoren und Investmentvehikel weiter vergrößert. Nicht zuletzt mit dem strategischen Erwerb von RLI Investors wurde das Angebot an möglichen Investments in Bezug auf die geografische Lage, Anlagevolumina je Einzelimmobilie und Asset-Klassen ausgeweitet. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung und Vermeidung von Klumpenrisiken und Abhängigkeit von Erträgen größerer einzelner Mandate, Investoren und Asset-Klassen.

■ Strategiechancen/-risiken:

Mit dem Abschluss der großen Neuentwicklung WINX (MainTor) verlagert sich der Fokus der Unternehmensstrategie weiter auf risikoärmere Geschäftsbereiche. Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Segment Institutional Business.

■ Projektentwicklungschancen/-risiken:

Wir haben die Projektentwicklung MainTor abgeschlossen. Alle sechs Bauabschnitte sind in Betrieb, das letzte Teilprojekt WINX wurde Anfang an 2021 abgeschlossen und an die Mieter sowie den Investor übergeben. Darüber hinaus betreut die DIC Asset AG kleine bis mittelgroße Repositionierungen und Refurbishments im eigenen Bestandsportfolio sowie größere Repositionierungen und Refurbishments von Landmark-Immobilien für Dritte im Segment Institutional Business. An den derzeit für Dritte gemanagten Projektentwicklungen Global Tower, Riverpark und München Pasing ist die DIC Asset AG nur als Minderheitsgesellschafter geringfügig beteiligt. Die Betreuung von Projektentwicklungen für Dritte bietet hohe Ertragschancen aus

dem Management bei gleichzeitiger geringerer Eigenkapitalbeteiligung der DIC Asset AG.

■ Finanzierungschancen/-risiken:

Durch Umsetzung der Refinanzierung des 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 wurden die Finanzierungsrisiken mittelfristig gesenkt. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte zudem durch die erstmalige Platzierung eines Schuldscheindarlehens auf Ebene der DIC Asset AG zu durchschnittlich 1,55 % eine weitere Diversifizierung der Fremdfinanzierungsquellen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen der Akquisitionstätigkeiten erfolgreich attraktive Finanzierungen abgeschlossen. Auch im Geschäftsjahr 2021 wollen wir unsere Finanzierungsstruktur weiter optimieren, neue Finanzierungsquellen erschließen und unseren Verschuldungsgrad (LtV) auf einem Niveau von rund 45 % halten.

Das Gesamtrisikoprofil der Gruppe hat sich damit in 2020 gegenüber dem Vorjahr als stabil und krisenresilient erwiesen. Die Vorteile der Geschäftsmodelle unserer Beteiligungen die aus einem umfassenden Leistungsprofil und einer breiten Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette bestehen, generieren diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultieren. Unsere hervorragende Marktdurchdringung und die umfassende Kenntnis des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes stützen dabei das geplante Wachstum auf Ebene der DIC Asset AG. Skaleneffekte und Investmentmöglichkeiten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandshalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

Im von Covid-19 geprägten Geschäftsjahr konnte erneut ein gesteigertes FFO-Ergebnis auf Seiten der DIC Asset AG von 96,5 Mio. Euro erzielt werden. Auch auf der Transaktionsseite konnten zum Jahresende 2020 deutlich mehr Transaktionen als zuletzt prognostiziert realisiert werden.

Auf der Ankaufseite wurden rund 1.838 Mio. Euro, auf Verkaufseite rund 614 Mio. Euro notariell beurkundet. Dies führte zu einem deutlichen Wachstum der Assets under Management auf 9,6 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag. Das kurzfristig angestrebte Ziel von rund 10 Mrd. Euro Assets under Management wurde mit dem Ankauf des auf Logistik-Immobilien spezialisierten Asset Managers RLI Investors mit Wirkung zu Anfang 2021 bereits erreicht.

Im Geschäftsjahr 2021 hängt die konjunkturelle Gesamtentwicklung von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab und in der Folge von möglichen weiteren Beschränkungen und Lockdown-Regelungen durch den Gesetzgeber. Positiv stimmen die Hoffnungen auf die baldige umfangreiche Verfügbarkeit von Impfstoffen zur Bekämpfung und Eindämmung der Pandemie.

Dies hätte auch für den Immobiliensektor insgesamt positive Folgen. Nach dem pandemiebedingt außergewöhnlichem Tief auf dem Vermietungsmarkt könnte die Nachfrage nach Büroflächen im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wieder ansteigen. Im Jahr 2020 haben Unternehmen Entscheidungen über Umzüge und Expansionen aufgeschoben. Mietverträge mit entsprechend kürzeren Laufzeiten laufen aus oder stehen zur Verlängerung an. Dadurch könnte zusätzlicher Nachfragedruck bei gleichzeitigem Flächenengpass in den deutschen Top-7-Standorten und in metropolstarken Regionen den Vermietungsumsatz wiederbeleben. Auch auf dem Investmentmarkt besteht derzeit eine hohe Nachfrage insbesondere nach Core-Objekten. Hochverzinsten Staatsanleihen laufen aus, das Zinsniveau wird erwartungsgemäß auf unbestimmte Zeit weiter niedrig bleiben, was zu einem weiter steigenden Anlagedruck unter institutionellen Investoren führen könnte. In Summe ist für die Immobilienwirtschaft wieder mit einem deutlich stärkeren Jahr in 2021 zu rechnen.

Die hieraus entstehenden positiven wie negativen 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 im Vergleich zu den Vorjahren derzeit mit einer höheren Unsicherheit hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit versehen.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2020

Die für unsere Leistungsindikatoren zuletzt prognostizierten Ziele auf Ebene unserer Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG haben wir allesamt erreicht – und einige davon sehr deutlich – übertroffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 konnten wir trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen und temporären Beschränkung des öffentlichen Lebens zur Bekämpfung und Eindämmung der Covid-19-Pandemie unsere breit aufgestellte Immobilienplattform mit zahlreichen Investments sowohl für den Eigenbestand als auch im Rahmen von Drittmandaten weiter ausbauen. Ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist dabei unser internes Immobilienmanagement, welches jüngst zum Jahreswechsel 2020/2021 mit einem achten Standort in Stuttgart weiter verstärkt wurde. Durch die Nähe zu unseren Mietern, Investoren und Immobilien und unserem proaktiven Managementansatz konnten wir gerade in der herausfordernden Situation zum Zeitpunkt des Ausbruchs der Covid-19-Pandemie und im Laufe des ersten Halbjahres 2020 die potenziellen Geschäftsrisiken, allen voran die Mietausfallrisiken von direkt betroffenen Mietern deutlich minimieren. In den ersten Wochen und Monaten des Lockdowns haben uns insbesondere direkt betroffene Mieter um Stundungen gebeten. Mit einer Vielzahl von Mietern aus den vom Lockdown besonders betroffenen Branchen wie Handel und Hotel wurden zudem individuelle Vereinbarungen geschlossen, die meist aus einer Kombination aus kurzfristiger vorübergehender Entlastung der Miete und einer gleichzeitigen Verlängerung von Vertragslaufzeiten bestand.

Die zu Jahresbeginn 2020 und vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie erwartete Entwicklung der wesentlichen Ergebnisgrößen wurden aufgrund der möglichen kurzfristigen Auswirkungen am 3. April 2020 von der DIC Asset AG angepasst. Die Prognose für die Funds from Operations (FFO) wurden auf 94 bis 96 Mio. Euro (zuvor: 104 bis 106 Mio. Euro) und damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres 2019 (95,0 Mio. Euro) neu geplant. Für die Bruttomieteinnahmen wurde die Erwartung nunmehr auf 94 bis 98 Mio. Euro (zuvor: 102 bis 104 Mio. Euro) und für die Immobilienmanagementenerträge auf eine Bandbreite von 80 bis 90 Mio. Euro (zuvor: 85 bis 95 Mio. Euro) korrigiert. Auf der Transaktionsseite wurden Ankäufe von insgesamt 700 Mio. Euro bis 1,1 Mrd. Euro, davon 200 bis 300 Mio. Euro

für das Commercial Portfolio (zuvor: 500 bis 600 Mio. Euro) und für das Institutional Business von 500 Mio. Euro bis 800 Mio. Euro (zuvor: 1,1 bis 1,3 Mrd. Euro) erwartet. Die geplanten Verkäufe im Umfang von 400 Mio. Euro blieben unverändert, davon im Commercial Portfolio rund 100 Mio. Euro und im Institutional Business rund 300 Mio. Euro.

Aufgrund der gestiegenen Visibilität und den wieder deutlich zunehmenden Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte wurde die aktualisierte Prognose der DIC Asset AG mit Veröffentlichung der Neunmonatszahlen Ende Oktober 2020 weiter spezifiziert. Für die FFO wurden jüngst 95 bis 96 Mio. Euro erwartet, die die DIC Asset AG mit 96,5 Mio. Euro zum Bilanzstichtag wie geplant erreichen konnte. Bruttomieteinnahmen wurden in Höhe von 101,0 Mio. Euro erzielt. Aufgrund späterer Verkäufe als ursprünglich prognostiziert wurde die angepasste Prognose von zuletzt 98 Mio. Euro geringfügig übertroffen. Für die Immobilienmanagementenerträge wurden mit letzter Prognose 80 bis 85 Mio. Euro geplant, die zum Jahresende 79,7 Mio. Euro und somit die Prognose erreichten. Auf der Transaktionsseite konnten insbesondere aufgrund eines sehr intensiven Schlussquartals die Transaktionsziele teilweise deutlich übertroffen werden. Dazu beigetragen hat unter anderem die Auflage des größten Immobilien-Spezialfonds in der Unternehmensgeschichte der DIC Asset AG, der bereits zu Beginn ein Startportfolio von rund 780 Mio. Euro besitzt und damit rund die Hälfte seines Zielvolumens von rund 1,6 Mrd. Euro.

Im letzten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir wieder ein deutliche zunehmende Transaktionsbereitschaft unter Investoren wahrgenommen, so dass die jüngste Ankaufsprognose zum Jahresende deutlich übertroffen werden konnte. Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag bei 1.838 Mio. Euro, davon 213 Mio. Euro im Segment Commercial Portfolio und 1.625 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Damit wurde das Ziel von 200 bis 300 Mio. Euro für das Commercial Portfolio umgesetzt. Auf der Verkaufsseite wurden mit einem Volumen von 242 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 370 Mio. Euro im Institutional Business ebenfalls alle Ziele übertroffen. Insgesamt ergibt sich im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro, das noch einmal

deutlich über dem Rekordjahr 2019 liegt. Damit steigen die Assets under Management zum Jahresende 2020 auf über 2 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 7,6 Mrd. Euro (Segment Institutional Business).

Gesamtaussage 2021

Das Ergebnis der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich von der Entwicklung der DIC Asset AG geprägt. Für das Geschäftsjahr 2021 rechnet die DIC Asset AG mit insgesamt wieder stabileren Rahmenbedingungen. Auf Basis des Geschäftsmodells und der ertragsstarken Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind wir in der Lage, auf sich verändernde Geschäftsbedingungen schnell und flexibel zu reagieren.

Ausgehend von den diversifizierten Cashflows, die wir über unsere Immobilienplattform mit zwei wesentlichen Ertragssäulen generieren, unserer Vor-Ort Präsenz und einem aktiven Managementansatz unseres betreuten Gesamtportfolios konnten wir unter den herausfordernden Rahmenbedingungen, bedingt durch die Covid-19-Pandemie, im abgelaufenen Geschäftsjahr eine hohe Krisenresilienz und Flexibilität unseres Geschäftsmodells belegen.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde durch eine erneut hohe Vermietungsleistung und durch attraktive Ankäufe im Volumen von rund 200 Mio. Euro die Diversifikation, Stabilität und Ertragskraft des Commercial Portfolios verbessert und generieren dadurch einen langfristig stabilen Cashflow. Mietausfallrisiken konnten wir durch den proaktiven Austausch mit den von der Covid-19-Pandemie direkt betroffenen Mieter minimieren. Neben dem weiteren Anstieg der Assets under Management durch Zukäufe stehen auch 2021 Entwicklungsmaßnahmen im Bestand im Fokus, mit denen wir weitere Potenziale im Commercial Portfolio heben und die Qualität des Portfolios steigern werden.

Im Institutional Business ist unsere Reputation am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als Anbieter von Investmentprodukten mit attraktiver Verzinsung seit dem Er-

werb der GEG im Geschäftsjahr 2019 und dem strategischen Zukauf des Logistikexperten RLI Investors zum Jahresende 2020 weiter gewachsen, sodass wir für institutionelle Investoren ein noch attraktiverer Partner geworden sind. Mit dem erweiterten Angebot im Bereich Logistik und unserer Expertise im Bereich Büroimmobilien sehen wir eine anhaltend hohe Nachfrage bei unseren Investoren nach Investmentprodukten, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsumfelds. Die DIC Asset AG rechnet daher für 2021 mit steigenden Erträgen aus dem Immobilienmanagement aufgrund des erneut signifikanten Ausbaus der Assets under Management.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021

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

Die Covid-19-Pandemie bestimmte ab dem Frühjahr 2020 die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Der Ausbruch der Pandemie und in der Folge der erste Lockdown führten zu einem massiven Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8%. Im Sommer setzte eine Erholung der Wirtschaft ein, die allerdings zum Jahresende 2020 durch die zweite Corona-Welle und dem durch die Regierung erneut verordneten Lockdown gebremst wurde. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 4,9% niedriger als im Jahr 2019 aus. Damit endete eine seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 andauernde zehnjährige Wachstumsphase abrupt. Die deutsche Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Corona-bedingt kam es am

Arbeitsmarkt nach einem über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit erstmals zu einem Rückgang.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen die Volkswirte für die größte Volkswirtschaft in Europa mit einer Trendumkehr. Trotz des erneuten Lockdowns zu Jahresbeginn dürfte die wachsende Impfquote der Bevölkerung auch dazu führen, dass ab Mitte 2021 mit einem zunehmenden Konjunkturalwachstum zu rechnen ist. Allen voran dürfte der private Konsum die Binnenkonjunktur antreiben, wovon unter anderem die Bereiche Handel und Gastronomie wieder profitieren dürften. Zugleich wird unter Ökonomen erwartet, dass spätestens im Sommer 2022 eine Normalisierung des Wirtschaftslebens eintritt und ein Vorkrisenniveau erreicht werden kann. Wir erwarten für das Jahr 2021 auf Basis der ersten Schätzungen führender Ökonomen ein BIP-Wachstum von derzeit rund 3,5% bis 4,0%.

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.

Vermietungsmarkt 2021

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 war auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt eine pandemiebedingte Unsicherheit der Unternehmen zu spüren. Durch die Covid-19-Pandemie sind viele Sektoren und Branchen negativ getroffen worden. Dies hatte unweigerlich auch Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt. Geplante Expansionen wurden zunächst zurückgestellt oder konnten nicht mehr realisiert werden. Ein dramatischer Anstieg der Leerstände oder eine Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurde in den sieben größten Büromärkten Deutschlands im Jahr 2020 ein Flächenumsatz von 2.555.100 Quadratmetern erzielt. Das ist ein Rückgang von knapp 35% im Vergleich zum außerordentlich starken Jahr 2019. Der zehnjährige Durchschnitt wurde dabei um 25 Prozent unterschritten. Laut den Experten ist die gewichtete Leerstandsrate in den Top-7-Standorten zum Jahresende leicht

auf 3,5% gestiegen, sie liegt damit aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Niveau beschreibt somit einen tendenziell vermietetfreundlichen Markt in einer Situation mit einer Nachfrage auf Normalniveau. Auch in Relation zur Leerstandsquote von 2,9% im Schlussquartal 2019 ist der Anstieg nur moderat.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran auf den Bürovermietungsmärkten gehen wir für 2021 davon aus, dass der Vermietungsmarkt sich erholt. Unternehmen könnten dann verstärkt wieder Umzugs- und Expansionspläne aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze aus dem Jahr 2020 gestoppt werden. Mieter sind weiterhin bereit für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen hohe Mietpreise zu bezahlen. Aufgrund der Corona-bedingt schwächeren Nachfrage, vor allem im großflächigen Segment, dürfte sich die schnelle Aufwärtsbewegung der Mieten der letzten Jahre allerdings verlangsamen. Die Nachfrage auf den Märkten wird in 2021 auch durch den weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt. Mit der Aussicht auf eine breite Impfung gegen Covid-19, gefolgt von einer kontinuierlichen positiven Erholung der Konjunktur ist mit einer zunehmenden Normalisierung der Vermietungsaktivitäten auf den Büromärkten zu rechnen.

Investmentmarkt 2021

Laut dem Beratungshaus Colliers International erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 rund 59,2 Mrd. Euro. Innerhalb der letzten Dekade wurde damit zum sechsten Mal infolge die Schwelle von 50 Mrd. Euro deutlich überschritten. Insbesondere das vierte Quartal trug zu diesem Gesamtjahresergebnis mit 18,2 Milliarden Euro bzw. 31 Prozent bei und übertraf damit sogar leicht den Rekord-Jahresauftakt von 17,7 Milliarden Euro. Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Corona-Krise weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Mrd. Euro bzw. 52 Prozent des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Nach dem ersten Lockdown ist der Investmentmarkt somit in der zweiten Jahreshälfte 2020 auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte insbesondere im letzten Jahresquartal durch mehr großvolumige Transaktionen deutlich an Dynamik hinzugewinnen.

Das belegt zugleich die Resilienz des deutschen Investmentmarktes und die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure. Der Anteil ausländischer Investoren nahm im Jahresverlauf wieder zu und war zum Jahresende mit einem Anteil von 43% am gewerblichen Transaktionsvolumen in 2020 beteiligt. Die Preisentwicklung blieb dabei stabil bzw. erhöhte sich sogar im Core-Segment.

Für das Geschäftsjahr 2021 ist vor dem Hintergrund der konjunkturellen Rahmendaten und einer erwarteten Erholung spätestens ab Jahresmitte mit einer weiterhin hohen Liquidität in den Transaktionsmärkten zu rechnen. Investoren werden in 2021 weiterhin voraussichtlich eine starke Differenzierung zwischen den Asset-Klassen (darunter Büro, Retail, Logistik und Hotel) bezüglich ihrer Risikoeinschätzung bei einer Investition vornehmen. Auf dem Transaktionsmarkt sehen wir 2021 auf Verkäuferseite insbesondere aufgrund der ungebremsen Nachfrage nach Core-Immobilien und vor dem Hintergrund eines länger anhaltenden niedrigen Zinsniveaus eher Chancen als Risiken. Auf der Käuferseite ergeben sich aufgrund des stetigen Wachstums des Investorennetzwerks und der Immobilienplattform mit einem zukünftig zusätzlichem Angebot an Logistikinvestments weiterhin adäquate Chancen die Bekanntheit und den Marktanteil der DIC Asset AG und ihrer Tochtergesellschaften im deutschsprachigen Immobilienmarkt und darüber hinaus auszubauen.

Erwartete Entwicklung Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe

Weiteres Wachstum in allen Geschäftsbereichen

Ausgehend von dem hohen Transaktionsvolumen im letzten Geschäftsjahr und einem zum Jahresende pro forma verwalteten Immobilienvermögen von über 10 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2021 mit einem weiteren Wachstum unserer Immobilienplattform im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Den Grundstein dafür haben wir 2020 bereits gelegt: Zum einen mit noch nicht bilanziell wirksamen Ankäufen in Höhe von 1,1 Mrd. Euro, von denen rund 0,5 Mrd. Euro im Geschäftsjahr 2021 übergehen werden. Zum anderen mit der im Dezember vereinbarten Übernahme des auf Logistikkimmobilien spezialisierten Investment- und Assetmanagers RLI Investors GmbH durch die

DIC Asset AG mit Assets under Management in Höhe von über 700 Mio. Euro. Der Ankauf wird in 2021 bereits erwartungsgemäß mit rund 4 Mio. Euro zum EBITDA beitragen. Darüber hinaus wurde im Dezember der bisher größten Immobilienfonds der Unternehmensgeschichte der DIC Asset AG mit einem Zielvolumen von 1,6 Mrd. Euro aufgelegt, für den ein Startportfolio von vier Objekten mit einem Volumen von rund 780 Mio. Euro zusammengestellt wurde. Für das verbleibende Akquisitionsvolumen von rund 800 Mio. Euro liegen die Eigenkapitalzusagen bereits vor. Trotz der anhaltenden Covid-19-Pandemie im Geschäftsjahr 2021 planen wir auf Ebene der DIC Asset AG mit einem steigenden Ergebnisbeitrag des Segments Institutional Business sowie Wachstum der Assets under Management in beiden Segmenten Commercial Portfolio und Institutional Business. Insgesamt wird für 2021 segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 1,5 und 2,2 Mrd. Euro geplant. Mittelfristig planen wir die Assets under Management auf rund 15 Mrd. Euro über alle Segmente auszubauen.

Die Assets under Management betragen zum 31. Dezember 2020 rund 9,6 Mrd. Euro. In 2021 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 1,2 Mrd. bis 1,8 Mrd. Euro geplant. Akquisitionen in einer Spanne von 200 bis 300 Mio. Euro entfallen auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 1,0 Mrd. bis 1,5 Mrd. Euro auf das Institutional Business (Drittgeschäft), die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen.

Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Beteiligungserträgen nach erfolgter Wertschöpfung

Auf den Transaktionsmärkten ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nicht zuletzt aufgrund des niedrigen Zinsniveaus zu rechnen. Unter anderem aufgrund der in 2021 anhaltenden Niedrigzinsbedingungen schätzen wir unsere Chancen sehr hoch ein, die Potenziale der Immobilien im Commercial Portfolio sowie für unsere Kunden im Institutional Business weiter auszuschöpfen, indem wir in ausgewählte Immobilien investieren und diese teilweise neu entwickeln und repositionieren, Leerstände reduzieren, Mieterträge auf vergleichbarer Basis erhöhen und in Summe dadurch Wertsteigerungen generieren, die sich sowohl

in den Mieteinnahmen des Commercial Portfolios als auch in den Managementerträgen aus der Betreuung von Immobilien im Institutional Business widerspiegeln. Ausgewählte Immobilien in allen Segmenten werden wir zu passenden Gelegenheiten auf den Markt bringen, um so attraktive Verkaufsgewinne und Beteiligungserträge zu realisieren und die von der DIC Asset AG betreuten Portfolios strategisch weiter zu optimieren. Für unsere institutionellen Investoren können wir zusätzlich passende Investmentobjekte aus dem eigenen Bestand entwickeln und in die entsprechenden Investmentvehikel weiterplatzieren.

Für 2021 planen wir daher für die DIC Asset AG mit gezielten Verkäufen über alle Segmente in einem Volumen von rund 300 bis 400 Mio. Euro. Davon entfallen rund 100 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 200 bis 300 Mio. Euro auf das Institutional Business.

Entwicklung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten attraktive Zukäufe zur Steigerung der Portfolioqualität erworben werden. Erfolgreich repositionierte Immobilien wurden unter anderem zur Realisierung der Wertsteigerung veräußert, die teilweise innerhalb der Immobilienplattform in betreute Investmentvehikel im Segment Institutional Business neu eingebracht wurden. Zur weiteren Portfoliooptimierung wurden darüber hinaus nicht strategische Immobilien verkauft. Die pandemiebedingten Mietausfälle konnten durch das aktive und miernahe Management minimiert und die erwarteten Miet-Cashflows durch entsprechende individuelle Vereinbarung zum Jahresende stabilisiert werden. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir mit weiteren Zukäufen für das Commercial Portfolio und streben dabei eine Größe von über 2 Mrd. Euro an. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung sowie unter Berücksichtigung weiterer bilanzwirksamer Ankäufe und Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr, rechnen wir mit stabilen bis leicht steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 98 bis 102 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business der DIC Asset AG

Die Assets under Management im Institutional Business sind 2020 um 33% von 5,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro angestiegen. Mit dem Erwerb von RLI Investors durch die DIC Asset AG im Dezember haben wir weitere Assets under Management im Volumen von über 700 Mio. Euro nach dem Bilanzstichtag übernommen. Zudem werden 2021 Assets under Management in Höhe von 488 Mio. Euro übergehen, die bereits 2020 erworben wurden. Mit dem strategischen Erwerb des Logistikexperten RLI Investors wurde die Immobilienplattform nach dem Erwerb der GEG durch die DIC Asset AG in 2019 nochmals diversifiziert. Zukünftig wird der bestehenden Investorenbasis ein noch breiteres Angebot an Immobilieninvestments allen voran in den Asset-Klassen Büro und Logistik ermöglicht. Mit bereits hohen Eigenkapitalzusagen sind zudem die Grundlagen geschaffen, weitere Investments im laufenden Geschäftsjahr zu tätigen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem deutlichen Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement, die aus der laufenden Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Development), aus Transaktionsgebühren für An- und Verkäufe und der Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele resultieren. Für das Geschäftsjahr 2021 plant die DIC Asset AG mit Erträgen aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 94 bis 104 Mio. Euro.

Erwartete Umsatz- und Ertragslage 2021 der DIC Asset AG

Aus den geplanten Aktivitäten der DIC Asset AG im laufenden Geschäftsjahr, insbesondere aus dem geplanten Wachstum in allen Segmenten sowie durch das laufende aktive Management des Bestandsportfolios (Commercial Portfolios) und der betreuten Immobilien im Institutional Business plant die DIC Asset AG insgesamt mit einem gegenüber dem Vorjahr um rund 10% wachsendem operativen Ergebnis. Für die Funds From Operations rechnet unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG mit einer Spanne von 106 bis 110 Mio. Euro für das Jahr 2021.

SONSTIGE ANGABEN

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

Unsere Prognose basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die Impfungen der Bevölkerung gegen COVID-19 in Deutschland erfolgen zunehmend und sind wirksam
- Kein Ausbruch neuer bisher unbekannter Pandemien, die zu weiteren Verschärfungen und Einschränkung des öffentlichen Lebens führen
- Globale 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 wird sich ab der zweiten Jahreshälfte erholen und die Arbeitslosenquote wird sich nicht signifikant erhöhen
- Der Vermietungsmarkt und die Umsätze ziehen im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wieder an und erreichen ein Normalniveau der Vorjahre
- 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 Finanzierungs politik der Kreditinstitute tritt keine wesentliche Verschärfung von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirkt
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen, regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten

Wir verzichten auf eine konkrete Prognose des Gruppenergebnisses. Die genaue Höhe des Gruppenergebnisses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren Unternehmens- und Projektbeteiligungen mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA 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.“

GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR 2020 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020



BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2020

Aktiva in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.153	29.874
Geschäfts- oder Firmenwerte	294.963	311.178
	321.116	341.052
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	1.622.131	1.626.652
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.164	1.159
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.400	45.348
	1.654.695	1.673.159
Finanzanlagen		
Beteiligungen	27.509	22.105
Anteile an assoziierten Unternehmen	158.242	162.970
	185.751	185.075
UMLAUFVERMÖGEN		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	383.219	373.886
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.284	16.636
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	67.171	39.927
Sonstige Vermögensgegenstände	90.889	49.966
	190.344	106.529
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	30.647	0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	382.996	367.913
Rechnungsabgrenzungsposten		
Aktive latente Steuern	9.546	8.959
	30.471	29.967
	3.188.785	3.086.540

Passiva in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	93.140	88.341
Anteile anderer Gesellschafter	742.590	619.798
	891.386	763.795
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	27.777	25.219
Sonstige Rückstellungen	58.256	58.559
	86.033	83.778
VERBINDLICHKEITEN		
Unternehmensanleihe	334.069	334.083
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.268.680	1.329.611
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	335.119	314.157
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.701	3.656
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.972	103.958
Sonstige Verbindlichkeiten	99.997	112.275
	2.169.538	2.197.740
Rechnungsabgrenzungsposten	5.044	1.945
Passive latente Steuern	36.784	39.282
	3.188.785	3.086.540

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2019 -31.12.2019
Umsatzerlöse	203.698	176.034
Sonstige betriebliche Erträge	45.236	119.035
Gesamtleistung	248.934	295.069
Materialaufwand	-37.487	-35.597
Rohergebnis	211.447	259.472
Personalaufwand	-30.280	-27.717
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-58.458	-47.483
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.234	-41.586
Betriebsergebnis	69.475	142.686
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.804	6.684
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	19.820	22.435
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-39.330	-44.272
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	55.769	127.533
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.020	-24.582
Sonstige Steuern	166	-219
Gruppenjahresüberschuss	45.915	102.732
Gewinnanteile Minderheiten	38.775	95.670
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	7.140	7.062

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2019 -31.12.2019
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Gruppenergebnis vor Zinsen	79.441	140.320
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-32.000	-36.728
Abschreibungen und Amortisation	58.458	47.483
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.877	-5.388
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-3.001	19.411
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	101.021	165.098
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	116.324	177.723
Erhaltene Dividenden	7.500	13.043
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-202.409	-368.388
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	1.899	331.209
Investition in Unternehmenserwerbe	0	-222.208
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	0	2.670
Investitionen in Projektentwicklungen	-20.622	-34.135
Anzahlungen aus Projektentwicklungen	0	5.000
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-574	-1.028
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-97.882	-96.114
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen	122.234	0
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	0	180.000
Einzahlungen aus Darlehen	189.010	275.257
Erhaltene Zinsen	85	19
Gezahlte Zinsen	-33.797	-41.032
Rückzahlung von Darlehen	-239.573	-224.404
Rückzahlung von Anleihen	0	-175.000
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-2.701	-1.476
Gezahlte Dividenden	-28.048	-19.639
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.210	-6.275
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	4.734	13.901
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	10.349	62.709
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	367.913	291.303
Finanzmittelfonds am Periodenende	382.996	367.913

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
zum 31. Dezember 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppen- aktio- nären zustehen- des Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2018	46.801	8.855	83.619	139.275	565.658	704.933
Gruppenjahresüberschuss			7.062	7.062	95.670	102.732
Ausschüttungen 2018			-2.340	-2.340	-24.157	-26.497
Erwerb zusätzlicher Anteile					7.647	7.647
Verkauf von Anteilen					-25.020	-25.020
Stand am 31. Dezember 2019	46.801	8.855	88.341	143.997	619.798	763.795
Gruppenjahresüberschuss			7.140	7.140	38.775	45.915
Ausschüttungen 2019			-2.341	-2.341	-38.218	-40.559
Erwerb zusätzlicher Anteile					122.235	122.235
Stand am 31. Dezember 2020	46.801	8.855	93.140	148.796	742.590	891.386

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2020 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

I. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: „Deutsche Immobilien Chancen“) eingetragen in das beim Amtsgericht Frankfurt am Main (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 und die DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH inklusive der mittelbar gehaltenen MainTor GmbH mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe kontrolliert rd. 34,56% 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. Um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage sowie insbesondere des operativen Geschäfts der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe insgesamt geben zu können, erstellen wir diesen freiwilligen Gruppenabschluss unter Einbeziehung der DIC Asset AG und der MainTor GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam ca. 70% 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 1 zum Anhang zu entnehmen.

Im Juni 2019 hat die DIC Asset AG 99,6% an der GEG German Estate Group erworben. Durch diesen Erwerb wurde eine Erstkonsolidierung der GEG German Estate Group zum 1. Juni 2019 vorgenommen. Die GEG-Gruppe setzte sich zum Erwerbszeitpunkt aus einer Muttergesellschaft und 32 Tochtergesellschaften zusammen.

Für den Erwerb von 99,6% der Anteile an der GEG-Gruppe wurde ein fixer Kaufpreis von 222,2 Mio. Euro in bar gezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Juni 2019 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Beteiligungen	13.673
Immaterielle Vermögenswerte	31.753
Sonstige kurzfristige Aktiva	13.527
Zahlungsmittel	13.180
Summe Vermögenswerte	72.133
Summe Schulden	39.159
Erworbenes Nettovermögen	32.974
Minderheitenanteile (0,4%)	792
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	32.182

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen mit dem erworbenen Neubewerteten Reinvermögen der GEG resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 177.892 TEUR. Der Ge-

schäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis, weitere Produkte im Institutional Business und die Erweiterung unserer Bestandsentwicklungskapazität, wider.

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 Unterschiedsbetrag wird auch für den Anteil der Minderheitsgesellschafter bilanziert und fortgeschrieben.

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

Die voraussichtliche Nutzungsdauer des im Rahmen des GEG Erwerbs erworbenen Firmenwertes wird aufgrund der übernommenen Mitarbeiter bzw. Vertragslaufzeiten sowie des Lebenszyklus der erworbenen Produkte auf 15 Jahre geschätzt

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 der Immobilien wider und wird zur Prüfung der Werthaltigkeit von Beteiligungen und Geschäfts- und Firmenwerten herangezogen.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung von den Projektgesellschaften 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. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden über die entsprechend zugrunde zulegenden Laufzeiten abgegrenzt und aufgelöst.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag 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.	356.419	35.561
Zugänge	0	290
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	356.419	35.851
Abschreibungen 01.01.	45.241	5.687
Zugänge	16.215	4.011
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	61.456	9.698
Buchwerte 01.01.	311.178	29.874
Buchwerte 31.12.	294.963	26.153

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus der Erstkonsolidierung der DIC Asset AG, GEG German Estate Group und der DIC Opportunistic GmbH.

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau
Anschaffungskosten 01.01.	1.736.569	3.815	45.348
Zugänge	172.752	574	29.657
Umgliederung	42.013	0	-42.013
Abgänge	-211.856	0	-1.592
Anschaffungskosten 31.12.	1.739.478	4.389	31.400
Abschreibungen 01.01.	109.917	2.656	0
Zugänge	37.663	569	0
Abgänge	-30.233	0	0
Abschreibungen 31.12.	117.347	3.225	0
Buchwerte 01.01.	1.626.652	1.159	45.348
Buchwerte 31.12.	1.622.131	1.164	31.400

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile assoziierte Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	22.105	162.970
Zugänge	5.404	448
Umgliederung	0	0
Abgänge	0	-5.176
Anschaffungskosten 31.12.	27.509	158.242
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	0	0
Buchwerte 01.01.	22.105	162.970
Buchwerte 31.12.	27.509	158.242

Die Zugängen in den Beteiligungen sind im Wesentlichen auf Zugänge von Minderheitsbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business zurückzuführen.

Die Abänge in den assoziierten Unternehmen resultieren insbesondere aus der noch im Vorjahr unter den assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Anteile an der DIC FF

Südwest Portfolio GmbH & Co. KG, die im laufenden Geschäftsjahr vollkonsolidiert wird (2.775 TEUR) beziehungsweise aus der At-Equity Fortschreibungen (1.953 TEUR) bei den Spezial Sondervermögen.

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

- Der Fonds „DIC Office Balance I“ investiert in Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von 10,0% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 12.982 TEUR, der Zeitwert 12.982 TEUR (2019: jeweils 14.308 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 4.383 TEUR (2019: 6.710 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance II“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von 4,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 9.661 TEUR, der Zeitwert 9.661 TEUR (2019: jeweils 9.609 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 378 TEUR (2019: 339 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance III“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 2,4% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 4.734 TEUR, der Zeitwert 4.734 TEUR (2019: jeweils 5.681 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 1.835 TEUR (2019: 1.547 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance IV“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 1,7% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 3.167 TEUR, der Zeitwert 3.167 TEUR (2019: jeweils 3.176 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 53 TEUR (2019: 40 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance V“ wurde in 2018 neu aufgelegt und investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 1,2% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des

Fonds beträgt 3.967 TEUR, der Zeitwert 3.967 TEUR (2019: jeweils 3.926 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 33 TEUR (2019: 0 TEUR).

- Der Fonds „DIC Retail Balance I“ investiert in Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 3,8% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 5.804 TEUR, der Zeitwert 5.804 TEUR (2019: jeweils 5.920 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 127 TEUR (2019: 140 TEUR).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen beinhalten daneben die 50 %-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH mit 90,9 Mio. Euro (wie Vorjahr) und den 49,9 %-igen Anteil an der DIC Beteiligungs GbR (25,6 Mio. Euro, Vorjahr: 25,3 Mio. Euro).

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 5.264 TEUR (2019: 4.865 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

4. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt. Von den bestehenden Guthaben unterliegen 60.977 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 9.546 TEUR (2019: 8.959 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 2.712 TEUR (2019: 2.842 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z.B. Versicherungsprämien.

6. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2019: 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 im Vorjahr nominal 18.000.000,00 Euro. Die entsprechende Ermächtigung der Hauptversammlung zur Nutzung des bedingten Kapitals lief am Jahresende 2020 aus.

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2019: 8.855 TEUR).

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der Ergebniszuzuweisung und der auf Ebene der DIC Asset AG durchgeführten Kapitalerhöhung von 619.798 TEUR auf 742.590 TEUR erhöht.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Ausstehende Rechnungen	28.108	15.187
Tantieme	4.875	6.719
Abschlussprüfung	604	596
Urlaubsrückstellung	963	637
Übrige sonstige Rückstellungen	23.706	35.420
	58.256	58.559

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind u.a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, noch nicht bezahlte, Beraterkosten und sonstige Dienstleistungen. In den übrigen sonstigen Rückstellungen sind u.a. Gewährleistungen sowie Betriebs- und Nebenkosten, 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	334.069	4.069	330.000	0
2019	334.083	4.083	330.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.268.680	476.165	350.000	442.515
2019	1.329.611	537.611	350.000	442.000
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	335.119	335.119	0	0
2019	314.157	314.157	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.701	1.701	0	0
2019	3.656	3.656	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	129.972	129.972	0	0
2019	103.958	103.958	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	99.997	53.172	0	46.825
2019	112.275	46.543	18.500	47.232
Gesamt	2.169.538	1.000.198	680.000	489.340
2019	2.197.740	1.010.008	698.500	489.232

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 63.527 TEUR (2019: 73.446 TEUR). Ein der Darlehnsgeberin des Wandeldarlehens in Höhe von 7.500 TEUR (2019: 10.000 TEUR) bis zum 31. Dezember 2020 bestehendes Recht zur Wandlung des gesamten Rückzahlungsanspruchs in Aktien (insgesamt 3.333.333) der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zu einem Kurs von 2,50 EUR je Aktie wurde nicht ausgenutzt. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von 71.703 TEUR (2019: 81.000 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 01.01.2020	Veränderung	Stand 31.12.2020
Aktive latente Steuern	29.967	+504	30.471
Passive latente Steuern	39.282	-2.498	36.784

VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2019 -31.12.2019
Vermietung und Verpachtung	124.909	125.841
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	78.789	50.193
	203.698	176.034

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen 76,9 Mio. Euro aus der Veräußerung der Anteile an der TLG Immobilien AG enthalten.

3. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen umfasst im Wesentlichen die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinnen und Verluste von assoziierten Unternehmen. Im Vorjahr waren im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen 13,2 Mio. Euro Ausschüttung aus der TLG Immobilien AG enthalten.

4. Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2019 -31.12.2019
Löhne und Gehälter	27.051	23.951
Soziale Abgaben	3.229	3.766
	30.280	27.717

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.

Überleitung des Gruppenergebnisses zum Gruppenergebnis vor Zinsen:

in TEUR	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2019 -31.12.2019
Gruppenjahresüberschuss	45.915	102.732
Zinsaufwand	39.330	44.272
Zinsertrag	-5.804	-6.684
Gruppenergebnis vor Zinsen	79.441	140.320

IX. Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

Auf Ebene des Jahresabschlusses der Gruppenmuttergesellschaft unterliegt ein Betrag in Höhe des Überhangs der aktiven latenten Steuer über die passiven latenten Steuern von 3.200 TEUR einer Ausschüttungssperre. Demnach steht vom im Jahresabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 5.253 TEUR und den Gewinnrücklagen i.H.v. 62.500 TEUR ein Betrag von 64.553 TEUR grundsätzlich für Ausschüttungen zur Verfügung.

X. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Deutsche Immobilien Chancen-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
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung
Zahlungsbürgschaft	Köster GmbH
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Kostenüberschreitungsgarantie	Deutsche Pfandbriefbank
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft	Deutsche Hypothekenbank AG, Berlin Hyp AG, HSH Nordbank AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. KG
Kapitaldienstgarantie	Deutsche Pfandbriefbank
Zahlungsbürgschaft	Schwitzke Project GmbH

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 zugrundeliegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

Grund	Betrag in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	2.481
Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750
Bauvorhaben MT WINX	7.088
Bauvorhaben MT WINX	14.000
Bauvorhaben MT WINX	7.000
Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34
Bauvorhaben Leverkusen	350
Bauvorhaben MT Panorama	595
Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000
Projektentwicklung Global Tower	3.750
Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000
Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	285
Vorzugs Geschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000
Vorzugs Geschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000
Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus der Finanzierung des Commercial Portfolios	50.500
Bauvorhaben Opera Offices NEO	1.800
Bauvorhaben Opera Offices NEO	140
Projektentwicklung Global Tower	1.650
Bauvorhaben Regierungspräsidium Darmstadt	813

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 135 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2020 und 2021 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 26,2 Mio. Euro (2019: 27,1 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 174,4 Mio. Euro (2019: 153,3 Mio. Euro). Im Vorjahr bestanden zusätzlich aus Vereinbarungen zur Sicherung von Immobilien Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 163,6 Mio. Euro.

3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 272 (2019: 247) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	41
Asset- und Propertymanagement	166
Konzernmanagement, Administration	65
Gesamt	272

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 2020 und 2019 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2020	2019
Abschlussprüfungen	578	559
Andere Bestätigungsleistungen	39	34
Sonstige Leistungen	167	200
Gesamt	784	793

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu Beginn des Jahres 2021 fand der wirtschaftliche Übergang der im Dezember 2020 durch die DIC Asset AG erworbenen Anteile am Logistikimmobilienspezialisten RLI Investors GmbH ("RLI Investors") mit einem Volumen der Assets under Management von rund 700 Mio. Euro sowie einer Minderheitsbeteiligung von 25 % an der Realogis Holding GmbH statt.

Die Erstkonsolidierung wird zum 1. Januar 2021 vorgenommen. Für den Erwerb von 100 % der Anteile an RLI Investors wurde ein Kaufpreis von 36,2 Mio. Euro in bar gezahlt. Die zum Erwerbszeitpunkt 1. Januar 2021 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden betreffen im Wesentlichen kurzfristige Aktiva in Höhe von 2,1 Mio. Euro, immaterielle Vermögenswerte von rund 5,7 Mio. Euro und kurz- und langfristige Passiva von 2,7 Mio. Euro.

Aus der Gegenüberstellung der Summe aus übertragener Gegenleistung und dem Anteil am Nettovermögen mit dem erworbenen neubewerteten Reinvermögen von RLI Investors resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 31,1 Mio. Euro. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien, insbesondere den Zugang zu einer breiteren Investorenbasis und weitere Produkte in der Asset Klasse Logistik wider.

Im Januar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei in 2020 angekauften Objekten für das Segment „Institutional Business“ in einem Volumen von rund 231 Mio. Euro statt.

Ende Januar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer in 2019 angekauften Immobilie für das Segment „Commercial Portfolio“ in einem Volumen von rund 85 Mio. Euro statt.

Im Februar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei im Jahr 2020 angekauften Immobilie für das Segment „Institutional Business“ in einem Volumen von rund 152 Mio. Euro statt.

Im Februar 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer im Jahr 2020 angekauften Immobilie für die Asset Klasse „Logistik“ in einem Volumen von rund 22,5 Mio. Euro statt.

Im März 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer im Jahr 2021 angekauften Immobilie für die Asset Klasse „Logistik“ in einem Volumen von rund 28 Mio. Euro statt.

Im März 2021 fand die Beurkundung eines Verkaufs einer Immobilie aus dem Segment „Institutional Business“ in einem Volumen von runde 79 Mio. Euro statt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im zweiten Quartal 2021 erfolgen.

Im März 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einer im Jahr 2021 verkauften Immobilie für das Segment „Institutional Business“ in einem Volumen von rund 95 Mio. Euro statt.

Mitte März 2021 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des WINX Towers an den Investor sowie die Übergabe der Flächen an die Hauptmieter statt. Das Projektvolumen des WINX-Towers beläuft sich auf rund 395 Mio. Euro.

7. Corporate Governance-Bericht

Die für die im Gruppenabschluss berücksichtigte börsennotierte DIC Asset AG nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „<http://www.dic-asset.de/investor-relations/CG/entsprechenserklaerung.php>“ zugänglich gemacht worden.

8. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender), Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Thomas Hartl, London/Großbritannien, Managing Director Morgan Stanley
- 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, bis 30. August 2020
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor, Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzteversorgung
- Herr Bernd Wegener, München, Hauptabteilungsleiter Versicherungskammer Bayern bis 30. Juni 2020
- Herr Johannes von Hebel, Künzelsau, Vorstandsvorsitzender, Sparkasse Erlangen, seit 19. November 2020

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 190 TEUR (2019: 190 TEUR).

9. 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 23. April 2021



Thomas Grimm

Einbezogene Unternehmen

Anlage 1 zum Anhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	34,56	DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Offenbach Kaiserlaistraße, GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stuttgart I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Berlin BELT GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Berlin Heilbronner Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00*	DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance Consulting II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Development Services GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RP Objekt Essen 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 RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Beteiligungs - und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Konstanz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Development GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 27 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Düsseldorf BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*		
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Mai	100,0*		
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		
Diamond Holding 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0*
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	97,5*
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9*
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Darmstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt München-Grünwald GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Wiesbaden Frankfurter Straße 46-48 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC EB Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,69*
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	97,45*
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8*
DIC Objekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Ulm 1 Erweiterung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Landsberger Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee 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 HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Hamburg Objekt Dammtorstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	50,0
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	TTL Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51,0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6	DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC MainTor Primus GmbH, Frankfurt am Main	70,6	DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	70,6		
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	70,6		
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	70,6		
DIC MainTor Palazzi 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		

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

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, Eigenkapitalpiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Der gesetzliche Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist 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. Der gesetzliche Vertreter ist 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 dem gesetzlichen Vertreter 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 bis zum 31. Dezember 2020 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 bis 31. Dezember 2020 geprüft. Der gesetzliche Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist 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, ist in entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht aufgestellt, 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 EUR 4 Mio. beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 23. April 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hübschmann	Luce
Wirtschaftsprüfer	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 2020 waren Schwerpunkte der Diskussionen und Beschlussfassungen vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der DIC Asset AG. Ein weiterer Schwerpunkt war der Fortschritt der Projektentwicklungen MainTor in Frankfurt am Main und Jungs Quartier Obersending in München. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Investment- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen sowie die Optionen strategischer Unternehmensbeteiligungen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahresabschluss nebst Lagebericht und Gruppenabschluss nebst Gruppenlagebericht zum 31. Dezember 2020 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 2021 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2020. 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 2021 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 2020.

Frankfurt am Main, im April 2021

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender

VORSTAND

Thomas Grimm, 51



Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main

www.dic-ag.de

© April 2021
Herausgeber:
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
Design:
LinusContent AG, Frankfurt am Main

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.